

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第517號

原告 余佩芬

訴訟代理人 王宸博

被告 程艷萱

訴訟代理人 楊倩瑜律師

複代理人 許照生律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國110年12月17日向被告購買坐落於高雄市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍10,000分之16），與坐落其上同段3322建號建物（權利範圍全部）及共有部分同小段3328建號建物（權利範圍100,000分之163），下合稱系爭房地），依兩造間買賣契約原告並無購置停車位，然前開共有部分應為地下二層編號282號之停車位（下稱系爭停車位），而車道及其他必要空間之面積坪數，本應登記為車位所有人所有，並與車位一併銷售，不應另行計價。被告竟將系爭停車位作為房屋之公設坪數計價出售，導致原告於不知情之狀態下購買，致實際購得之房屋實際面積不足，自屬物之瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，爰依民法第359條規定以起訴狀繕本送達行使民法第359條規定之減少價金請求權，所得減少之價金數額為新臺幣（下同）1,918,012元，惟被告業已全額收取原告所交付之買賣價金，則就上開應減少數額部分，即被告受領原告已付之價金1,918,012元，屬無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，原告依民法第17

01 9條之規定請求被告返還，另因被告為不當得利惡意受領
02 人，依民法第182條第2項規定，請求被告附加利息返還119,
03 876元等語，並聲明：(一)被告應給付1,918,012元，及自起訴
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息；(二)被告應給付原告119,876元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔
07 保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，被告出售系爭房地時
10 依法必須將土地及建物之權利範圍一併移轉予原告，依系爭
11 房地權狀記載，系爭房地包含專有部分面積109.76平方公
12 尺、陽台11.52平方公尺，及共有部分權利範圍 100,000之1
13 63，並未記載原告所稱系爭停車位之權利。且共有部分範圍
14 依各戶專有部分面積大小等因素於起造人即永信建設開發股
15 份有限公司（下稱永信建設）申請建築執照時早已劃分，並
16 辦理移轉登記予購買者，購買者或其後之房地繼受人均無法
17 片面調整各戶別之共有部分比例或面積，因此系爭房地共有
18 部分面積，並非原告所稱系爭停車位之權利範圍，而係其他
19 共有公設之面積分擔。且被告於出售系爭房地予原告時，已
20 依系爭房地買賣契約約定內容，移轉系爭房地土地及建物之
21 持份，包含專有部分面積及共有部分面積均於買賣契約中清
22 楚載明，亦明揭原告並未承購停車位，因此並未獲得使用停
23 車位之權利，此情均為原告購買時早已知悉之交易資訊，則
24 被告之給付與契約約定內容相符，並無與契約不符或給付短
25 少之瑕疵，原告主張依瑕疵擔保責任要求減少價金，顯無理
26 由。被告因系爭房地買賣受領買賣價金，自屬因契約關係受
27 領價金，而非無法律上之原因，原告主張被告應返還不當得
28 利以及附加利息等，均於法無據等語資為抗辯，並聲明：原
29 告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 三、得心證之理由：

31 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規

01 定應負擔保之責者，為保護買受人之利益，買受人固得退還
02 原物而解除買賣契約，亦得受領其物而請求減少價金。惟依
03 買賣之情形，解除契約顯失公平者，為兼顧出賣人之利益，
04 買受人僅得請求減少價金，以免出賣人因此受有重大損失。
05 所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
06 念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質
07 而不具備者，始為物有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460
08 號、82年度台上字第1158號判決意旨參照）。易言之，倘出
09 賣人所給付之買賣標的物，並無不具備通常價值、效用或品
10 質者，即無物之瑕疵可言，買受人自不得請求減少價金。

11 (二)本件兩造間買賣之標的，依兩造間不動產買賣契約書之記載
12 即為包含高雄市○○區○○段○○段000地號土地（權利範
13 圍10,000分之16），與坐落其上同段3322建號建物與（權利
14 範圍全部）及共有部分同小段3328建號建物（權利範圍100,
15 000分之163）之系爭房地（見審訴卷第47頁），被告則已依
16 約將系爭房地所有權移轉登記為原告所有，亦有原告提出之
17 系爭房地所有權狀在卷可參（見審訴卷第33至35頁），自足
18 認被告確已依兩造間買賣契約履行其給付義務。原告雖主張
19 被告將系爭停車位作為房屋之公設坪數計價出售，導致原告
20 於不知情之狀態下購買，致實際購得之房屋實際面積不足而
21 有瑕疵云云，然查，兩造間買賣契約約定之標的即為系爭房
22 地，且已明確約定買賣標的物無停車位（見審訴卷第49
23 頁），原告自係於知悉系爭房地不含停車位權利之情形下，
24 仍同意購買系爭房地，其事後主張係於不知情之狀態下購
25 買，已與事實不符，尚難採信。

26 (三)況原告雖主張系爭房地中之共有部分即為系爭停車位及車道
27 云云，惟為被告所否認，且公寓大廈之共有部分不僅包含地
28 下室停車位，亦包含大樓之機電部分、消防設備、避難空間
29 等諸多內容，原告主張該共有部分僅為系爭停車位及車道，
30 已與常情不符，而依系爭房地之登記謄本，就共有部分亦未
31 標明僅為特定之停車位（見審訴卷第155頁），亦難認定原

告之主張屬實。且經本院依原告之聲請函詢永信建設系爭房地銷售時是否配有車位一併銷售，及附有車位及未附有車位之戶別其分擔之共有部分比例有無不同等，惟經永信建設函覆相關資料均已銷燬，無從查核等語，有該公司112年12月25日(112)永字第073號函在卷可參（見本院卷第61頁），更無從認定原告之主張為實在。從而，系爭房地中之共有部分，既非僅屬原告所指之系爭停車位及車道，而應屬依土地登記規則第94條應隨同區分所有建物專有部分及其基地權利一併移轉之共有部分，被告依兩造間買賣契約一併移轉予原告，亦難謂有何瑕疵可言。

(四)綜上，被告依兩造間買賣契約約定移轉之系爭房地，並無任何物之瑕疵可言，原告依民法第359條主張減少價金，自無理由。是被告係依兩造間買賣契約受領足額之買賣價金，尚非無法律上原因受有利益，原告依民法第179條、第182條規定請求被告返還價金1,918,012元及附加利息119,876元，均無理由。

四、綜上所述，兩造間買賣標的之系爭房地本不含停車位權利，被告依約移轉系爭房地予原告，自無從認有原告所指之瑕疵存在，原告亦無從依物之瑕疵規定主張減少價金，原告受領買賣價金並無不當得利可言。從而，原告依民法第179條、第182條規定請求被告返還價金1,918,012元、附加利息119,876元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第二庭 法 官 蕭承信

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

04 書記官 林慧雯