臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第61號

原告 蔡孟錡

蔡曜丞

共同

訴訟代理人 蔡明諺

陳旻沂律師

被告 德旺建設企業有限公司

法定代理人 吳柏辰

被告 吳順明

共同

訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年12月5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3月22日以總價新臺幣（下同）2,530萬元（房屋809萬元、土地1,721萬元）向被告德旺建設企業有限公司（下稱德旺公司）、被告吳順明分別買受如附表所示之房屋及土地（下分別稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地），已付訖買賣價金並於110年6月10日辦畢所有權移轉登記（登記權利範圍各二分之一）。然原告買受系爭房地時，已特別表明因家庭成員（原告姊弟2人及雙親）均開車，需有4個停車位之需求，德旺公司代銷人員於帶看社區內各房屋時，亦表示系爭房屋門前可停放4部車輛，原告方為買受，嗣於111年10月28日卻遭社區管理委員會（下稱管委會）以系爭房屋屋前之部分土地係屬迴車道範圍，公告依規約約定禁止停放車輛。被告刻意隱瞞系爭309-69地號部分

01 土地屬迴車道，無法作為停車使用，已不具一般私有土地之
02 完整功能，而依經驗法則，作為建屋用地及作為公共設施用
03 地之土地價值應非相同，以建地95%、公共設施用地5%比例
04 計算，原告就系爭309-69地號因有19.8平方公尺之土地作迴
05 車道使用而受有2,343,726元之價差損失，另就系爭房屋部
06 分因僅餘2個停車位，受有房價減少25%即2,022,500元之損
07 失，合計系爭房地因而減少之價值為4,366,226元，而此除
08 構成不完全給付外，亦屬物之瑕疵，被告自應按原告應有部
09 分各二分之一之比例，分別給付原告2,183,113元。為此，
10 爰依物之瑕疵擔保（民法第354條第1項、第359條）或不
11 完全給付（民法第227條第1項、第226條第1項）之法律關係，
12 提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告
13 應給付原告蔡孟錡、蔡曜丞各2,183,113元，及均自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供
15 擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告均以：被告於銷售系爭房地時已提供平面圖予原告並告
17 知鋪設與供通行之社區巷道路面不同之地磚部分屬迴車道，
18 並無違反告知義務，不負瑕疵擔保責任，且原告於110年6月
19 17日已受領系爭房地，卻遲至111年11月10日始提起本件訴
20 訟，已逾6個月除斥期間，不得依民法第359條規定請求減少
21 價金。又系爭房地係成屋買賣，經原告現場確認無誤後始簽
22 約，被告已依契約成立時兩造約定之現狀交付，即屬依債務
23 本旨履行，不構成不完全給付。縱認買賣契約成立時已有原
24 告所指之瑕疵，亦不符合不完全給付之債務不履行責任係專
25 指契約成立後始發生之情形，原告依不完全給付法律關係請
26 求被告賠償損害，亦無理由。再估價報告認系爭土地部分作
27 為迴車道使用與非作為迴車道使用，所鑑估系爭房地減少之
28 價值高於原告買受價格，原告自未受有價值減少之損害等語
29 置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
30 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)原告以總價2,530萬元（房屋809萬元、土地1,721萬元），
02 向被告買受系爭房地，已付訖買賣價金並於110年6月10日辦
03 畢所有權移轉登記（登記權利範圍各二分之一）。

04 (二)系爭房屋買賣契約書附件(四)特別約定事項第五條約定「買方
05 同意（B19、B20、B8、D9、E10、E11）購買之車庫前退縮地
06 為專有專用，除該所有權人以外，任何人不得占用，所有權
07 人亦不得交屋後二次加工」等語。

08 (三)濱湖晶采社區管委會於111年10月28日公告「各巷底『迴車
09 道』依法禁止停車」。

10 (四)原告於111年9月25日以高雄地方法院郵局第1314號存證信函
11 催告被告於5日內出面解決系爭房屋門口部分土地是迴車道
12 不能停車之爭議，被告於翌日即同年月26日收受送達。

13 (五)德旺公司以高雄西甲郵局第2359號存證信函回覆原告依兩造
14 買賣契約第11頁附件(四)特別約定事項第五條約定，認原告已
15 知悉屋前門口土地之用途而無物之瑕疵情事。

16 (六)系爭房屋門前為6米基地內通路，位於門口之系爭309-69地
17 號土地上有19.8平方公尺經設計為迴車道。

18 (七)原告於111年11月10日提起本件訴訟。

19 四、本件爭點：

20 (一)原告依物之瑕疵擔保之法律關係，請求被告減少價金，是否
21 已逾除斥期間？有無理由？如有理由，應減價之數額以若干
22 為當？

23 (二)原告依不完全給付之法律關係，請求被告賠償損害，有無理
24 由？如有理由，應賠償之損害額若干？

25 五、本院之判斷：

26 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
27 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
28 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
29 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
30 時，具有其所保證之品質；又買賣因物有瑕疵，而出賣人依
31 前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請

01 求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
02 得請求減少價金。民法第354條、第359條分別定有明文。而
03 民法第373條規定買賣標之物之危險，自交付時起，由買受
04 人負擔。乃在規範有關買賣之危險負擔，因不可歸責於雙方
05 當事人之事由，致給付不能者，應如何分配其風險之問題。
06 至於出賣人所交付之標之物，如因可歸責於出賣人之事由，
07 致不符債務本旨者，則屬同法第227條第1項不完全給付債務
08 不履行之損害賠償責任之問題，兩者不可相提並論。惟出賣
09 人就其交付之買賣標之物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵
10 係於契約成立後始發生，且同可歸責於出賣人之事由所致
11 者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
12 付之債務不履行責任（最高法院77年4月19日77年度第7次民
13 事庭會議決議(一)意旨參照）。是買賣標之物如係特定物，則
14 瑕疵雖於契約成立時既已存在，就出賣人言，將該特定之標
15 之物交付，即屬依債務本旨而為給付，對於物之瑕疵則依瑕
16 疵擔保負其責任，尚不構成不完全給付問題，僅於瑕疵係於
17 契約成立後發生者，因其給付不完全，始同時發生債務不履
18 行責任。

19 (二)原告依物之瑕疵擔保法律關係，請求被告減少價金，為無理
20 由：

- 21 1.原告主張位於系爭房屋門前之土地有19.8平方公尺被設計作
22 為迴車道使用致無法停放自家車輛，欠缺一般私有土地完整
23 功能，該功能係屬兩造契約預定之效用，惟該部分土地因不
24 具上開功能而有瑕疵，為被告所否認，自應由原告舉證證明
25 此屬兩造契約預定之效用而存有瑕疵。查，原告簽立之系爭
26 房屋買賣契約附件(四)第五條載明「買方同意(B19、B20、B
27 8、D9、E10、E11)購買之車庫前退縮地為專有專用，除該
28 所有權人以外，任何人不得占用，所有權人亦不得交屋後二
29 次加工」等語（審訴卷第28頁）；證人兵珮玲即德旺公司代
30 銷人員於本院證稱：系爭房地係由我帶原告看屋並成交，原
31 告有向我表示因其4個家庭成員都開車，故需要4個停車位，

01 但因原告購買時已無4個車位的房型，故我建議購買B19，因
02 為B19前面有很大的退縮空間的植草磚，是有產權的，可以
03 專屬專用，但不能設置任何固定設備，因為是迴車道兼消防
04 通道，如果有需要配合移開車輛或地上物品的話，屋主必須
05 要配合；系爭房地買賣契約有拿給原告帶回去審閱，原告看
06 完房子之後，前前後後也來了好幾次，每次來的時候我都有
07 提到B19屋前是迴車道兼消防通道，不能設置任何固定設
08 備，如有必要時要配合把車輛移開等語（訴字卷一第230至2
09 32頁）；參以系爭房屋買賣契約書附件(三)之全區配置圖，已
10 標示系爭房屋屋前有迴車道之設置（審訴卷第27頁），原告
11 於多次看屋過程中應不難發現其買受之B19戶位於基地內通
12 路末端而有供鄰近住戶迴車之需求；再參諸系爭建案壹層平
13 面圖，明顯可見B19戶之停車空間非劃設於6米基地內通路之
14 迴車道範圍（訴字卷一第73頁），該迴車道自非可供其長期
15 停車之空間，兩造間買賣契約復無約定原告所買受之B19戶
16 除原經規劃之2個法定停車空間外，門前另有2個車位可供長
17 期停放車輛使用等相類文字或圖說，且於110年6月17日交屋
18 前之同年5月21日，證人兵珮玲亦曾傳送系爭房地壹層平面
19 圖予原告父親蔡明諺而可得悉法定停車空間之配置（訴字卷
20 一第187至193頁），應認原告業依兩造間買賣契約取得合於
21 系爭房地權狀之使用範圍，僅係主觀認知屋前退縮地部分既
22 經約定為專有專用，其除不得設置固定設備外即得作為長期
23 停車空間使用，然此難認已構成兩造間買賣契約預定之效
24 用。

25 2.原告雖以高雄市政府工務局112年4月28日隨函檢送之使用執
26 照完工照片，就B19屋前屬迴車道範圍有劃設白線，然於原
27 告看屋時業遭被告塗銷白線，認被告確有刻意隱瞞迴車道一
28 情，固有上述完工照片1紙為佐（訴字卷一第245頁），然衡
29 以系爭房屋係於107年1月18日建築完成，有建物登記公務用
30 謄本可參（審訴卷第97頁），距原告買受系爭房地之110年3
31 月間，已時隔3年有餘，被告抗辯因雨水沖刷等因素致該白

01 線標示不復存在，非無可能，實難以此遽認被告刻意隱匿系
02 爭房屋屋前有部分土地經作為迴車道一情。原告再以被告刻
03 意於屬原告專有專用但作為迴車道使用之部分土地鋪設植草
04 磚，致使原告誤認可供其再停放2部自家車輛使用，然依前
05 述使用執照完工照片顯示系爭房屋於建築完成時即已鋪設植
06 草磚，非於原告看屋前刻意鋪設用以隱匿該部分係屬迴車道
07 之事實，其執此主張被告以植草磚掩飾迴車道之存在，亦無
08 理由。原告再以其買受系爭房地時，該社區可停放4部車輛
09 之D12、D13戶均尚未售出，否認證人兵珮玲證述因原告看屋
10 時已無可供停放4部車輛之房型，故退而求其次買受系爭房
11 地，固提出不動產交易實價查詢服務網頁資料為佐（訴字卷
12 一第257至261頁），惟D12、D13戶之方位為坐西朝東，與系
13 爭房屋為坐南朝北方位明顯不同，且該二戶房屋左右兩側緊
14 鄰其他住戶，採光、通風不若B19戶為佳，原告買受系爭房
15 地亦非僅以停車需求為唯一考量，再被告抗辯D12、D13戶可
16 能尚於洽談中而未成交，非悖常情，自無從以上開二戶坐擁
17 4個法定停車空間且於原告買受系爭房地時仍未成交，遽認
18 證人兵珮玲於本院所為證述均不可採。

19 3.再者，就系爭309-69地號土地如有19.8平方公尺作為迴車道
20 使用與非作為迴車道使用有無價值減損及其比例，經本院囑
21 託社團法人高雄市不動產估價師公會鑑定，認如未作為迴車
22 道使用之價值為29,966,244元，如作為迴車道使用，則減為
23 28,574,084元，兩者間價差金額為1,392,160元，價差比率
24 為4.65%等情，有愷豐不動產估價師聯合事務所出具之估價
25 報告書可參，且認112年10月26日勘估時之價格減損率，應
26 可適用於110年3月22日系爭房地成交時之價格減損等情，亦
27 經該事務所函復在卷（訴字卷二第171至172頁）。可知不論系
28 爭土地有無作為迴車道使用，系爭房地之價值均高於原告之
29 買受價格2,530萬元；復參以系爭房地定價4,060萬元，於11
30 0年3月22日實價登錄總價為3,370萬元，有實價登錄資料、
31 濱湖晶采社區銷售開價資料附卷可參（訴字卷一第257頁；訴

01 字卷二第167頁)，證人兵珮玲亦於本院證稱：原告買的地坪
02 也包括了退縮的坪數，有因為原告B19屋前的退縮空間是迴
03 車道而有降價銷售等語（訴字卷一第233至234頁），被告抗
04 辯原告業以低價買受而未受有價值減少之損失，尚屬可採。
05 (三)原告依債務不履行法律關係，請求被告賠償所受損害，亦無
06 理由：

07 原告主張被告交付系爭房地不符合債務本旨，應依民法第22
08 7條第1項、第226條第1項規定賠償所受系爭房地價差損失。
09 惟原告所主張系爭309-69地號土地無法具備私有土地完整所
10 有權能致原告無法多停放2部自家車輛而有效用上之瑕疵，
11 屬兩造買賣契約成立時即已存在，原告復未舉證證明被告明
12 知而故意不告知係屬迴車道，或有何可歸責於被告之事由，
13 則被告依現況將買賣標的物交付，即屬依債務本旨而為給
14 付，依上開說明，尚不構成不完全給付問題。況依前述估價
15 結果，原告亦未因系爭309-69地號土地有19.8平方公尺迴車
16 道之設置致受有系爭房地價值減少之損害。從而，原告請求
17 被告賠償因不完全給付致其所受系爭房地價差損失，亦屬無
18 據。

19 六、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保或不完全給付之法律關係，
20 請求被告分別給付原告各2,183,113元，及均自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
22 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁
23 回而失所依據，併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
25 經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併
26 此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
29 民事第三庭 法官 楊捷羽

30 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 114 年 1 月 7 日

04 書記官 許雅如

05 附表：

土地：						
編 號	土 地 坐 落				面 積	權利範圍
	市	區	段	地號	平方公尺	
1	高雄	烏松	育才	309-69	136.18	1分之1
2	高雄	烏松	育才	309-72	1,956.33	66分之1
建物：						
編 號	建 號	基地坐落	建築式樣主 要建築材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物用途 及面積	
1	2204	高雄市○○區○○ 段000000地號	鋼筋混凝土 造5層	一層：82.62 二層：64.42 三層：60.69 四層：60.69 五層：50.43	陽台：24.62	1分之1
		高雄市○○區○○ 路000巷00號		突出物一層： 3.96 總面積： 322.81		
共有部分：同段2254建號，權利範圍：66分之1						