

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度重訴字第80號

原告 吳國全

訴訟代理人 劉炯意律師

複代理人 蕭宇廷律師

歐陽圓圓律師

被告 三貴建設股份有限公司

兼

法定代理人 洪裕原

被告 洪三義

上三人共同

訴訟代理人 林信宏律師

被告 方月華

訴訟代理人 郭皓仁律師

被告 王蕙涵

訴訟代理人 蘇國欽律師

蘇清水律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年5月30日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告三貴建設股份有限公司、洪三義應給付原告新台幣（下同）1,500萬元，及自民國106年11月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（不含追加變更後聲明(七)部分）由被告三貴建設股份有限公司、洪三義負擔。

四、本判決第1項於原告以500萬元為被告三貴建設股份有限公

01 司、洪三義供擔保後，得假執行。但被告三貴建設股份有限
02 公司、洪三義如以1,500萬元為原告預供擔保，得免為假執
03 行。

04 五、原告其餘之假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告
08 同意或請求之基礎事實同一者，不在此限；又被告於訴之變
09 更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或
10 追加，此觀民事訴訟法第255條規定即明。然所謂請求之基
11 礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共
12 同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，
13 而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度
14 範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利
15 用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，
16 進而為統一解決紛爭者方屬之。故應考慮被告之防禦權是否
17 受到不利益及在訴訟之過程，准予為訴之變更、追加後，原
18 來已經進行過之訴訟資料與證據資料，有無繼續使用之可能
19 性及價值綜合判斷（最高法院90年度台抗字第519號裁判意
20 旨參照）。

21 二、原告提起本件訴訟時原以三貴建設股份有限公司（下稱三貴
22 公司）、洪裕原、洪三義、方月華、王蕙涵（下各以姓名稱
23 之）為被告，主張坐落嘉義市○○○段00000地號、建、面
24 積5719平方公尺、持分354/100000土地、嘉義市○○街00巷
25 00號地下室二層、建號2631號、持分422/1000建物、嘉義市
26 ○○街00巷00號地下室二層、建號2502號、持分334/1000建
27 物（下合稱系爭不動產），係三貴公司所有（負責人為洪裕
28 原）、借名登記於洪三義名下。原告經由王蕙涵仲介，於10
29 6年10月17日，與洪三義之代理人即三貴公司員工方月華簽
30 立買賣契約書（下稱系爭契約），以1,500萬元買受尚未售
31 出之51位停車位（停車位編號如附表一編號(一)所示，下稱系

爭買賣停車位)及已售車位95位停車位每位每月400元之車位清潔費收取權。(一)、侵權行為責任：因三貴公司就系爭不動產之地下二樓停車場(下稱系爭停車場)，有超劃停車位之情形，已違反建築法第73條之規定，三貴公司、洪三義並變造嘉義市政府核准之使用執照(78嘉市工局建使字第932號、933號，下合稱系爭使用執照)，欺騙原告，且系爭契約販售、簽約過程，均由方月華、王蕙涵參與其中，爰依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條之規定，請求被告負連帶損害賠償責任。(二)、原告已依民法第92條規定為撤銷之意思表示，方月華、王蕙涵為三貴公司及洪三義之民法第224條之使用人，爰依民法第179條、第182條第2項之規定，請求被告將買賣價金並加計利息返還。(三)、系爭買賣停車位顯有減少其通常效用之重大瑕疵，依民法第359條之規定請求解除買賣契約，並依259條第1款、第2款之規定，請求被告返還買賣價金及自其受領時起之利息償還之。(四)、另依系爭契約第9條之約定，請求被告加倍返還價金共3,000萬元作為違約金。並聲明：「(一)、被告應連帶給付原告1,500萬元，及自106年11月28日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息。(二)、被告應連帶給付原告3,000萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息。」

三、嗣茲因被告所負債務，部份為連帶債務，部份為不真正連帶債務，就不真正連帶債務倘被告任一人為給付，其餘被告為其給付範圍內同免給付義務，而就上開二、(一)洪裕原之請求權基礎追加公司法第23條第2項、民法第28條、第188條，方月華之請求權基礎追加民法第188條，就二、(三)部分敘明依民法第354條、第359條解除契約，並依民法第259條請求返還價金及利息，就二、(四)部分就三貴公司之請求權基礎追加消費者保護法(下稱消保法)第51條(本院卷(一)第230頁)，並主張王蕙涵既主張其僅係報告居間，依居間契約，請求王蕙涵還其所收取之中介費用，並聲明：「(一)、三貴公

01 司、洪裕原、洪三義、方月華應連帶給付原告1,500萬元，
02 及自106年11月28日起至清償日止，按周年利率百分之5計算
03 之利息。(二)、王蕙涵應給付原告1,500萬元，及自106年11月
04 28日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息。(三)、
05 以上第一、二項所命給付，如被告任一人已為給付，其餘被
06 告於該給付範圍內，免給付義務。(四)、三貴公司應給付原告
07 3,000萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按周年利
08 率百分之5計算之利息。(五)、洪三義應給付原告3,000萬元，
09 及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計
10 算之利息。(六)、以上第四、五項所命給付，如被告中之一人
11 已為給付，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務。(七)、王
12 蕙涵應給付原告15萬元，並自民事變更聲明狀送達翌日起至
13 清償日止，按周年利率百分之5計算之利息。」（下稱變更
14 後聲明，本院卷(二)第21至22、65頁）。復於112年5月17日就
15 上開二、(三)部分追加民法第349條、第353條、第227條、第2
16 26條請求（本院卷(二)第154、155頁）。除變更後聲明(七)外，
17 其餘變更後聲明被告無異議而為本案言詞辯論，視為同意變
18 更追加（變更後聲明(七)部分另由本院以裁定駁回）。請求權
19 基礎追加部分，就追加權利瑕疵部分核其與原訴之基礎事實
20 同一，證據具關聯性而得互以利用，本院認因不甚礙三貴公
21 司、洪三義之防禦及訴訟之終結，應許原告為訴之變更、追
22 加。其餘請求權基礎追加部分，被告無異議而為本案言詞辯
23 論，亦視為同意追加。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)、系爭不動產為三貴錦繡D、E棟大樓（下稱D、E棟大樓）地下
27 二樓之大昌停車場（於107年7月間始由原告辦理營業登記，
28 即系爭停車場），係三貴公司所有（負責人為洪裕原）、借
29 名登記於洪三義名下。原告經由王蕙涵仲介，於106年10月1
30 7日，與洪三義之代理人即三貴公司員工方月華簽立系爭契
31 約，以1,500萬元買受系爭買賣停車位及已售停車位95位停

01 車位每位每月400元之車位清潔費收取權。

02 (二)、請求系爭不動產價金1,500萬元及利息部分（變更後聲明(一)
03 至(三)）：

04 1、三貴公司及洪三義明知系爭停車場於嘉義市政府核發系爭使
05 用執照中載明僅有125輛小型車之合法停車空間（下稱系爭
06 變更前停車位），竟超劃停車格位為150位（下稱系爭變更
07 後停車位），已違反建築法第73條之規定。詎三貴公司、洪
08 三義明知上情，仍出示以系爭變更後停車位為計算標的之停
09 車試算表（下稱系爭試算表）、系爭停車場汽車出售車位暨
10 收費明細表（下稱系爭明細表）、停車位平面圖（下稱系爭
11 變更後平面圖）予原告，進而簽立系爭契約，並交付1,500
12 萬元價金。惟因系爭變更後之停車位中，如附表二編號(一)所
13 示之E棟大樓13位停車位，已經E棟大樓管理委員會（下稱E
14 棟管委會）收回，原告亦已無法收取如系爭明細表所載之已
15 售車位清潔費每月38,000元，致受有財產上損害。三貴公司
16 及洪三義所為，亦係以違背善良風俗之方式為之，且有違建
17 築法第73條之規定，致原告受有損害，爰依民法第184條第1
18 項前段、第1項後段、第2項之規定，請求三貴公司及洪三義
19 負連帶損害賠償責任。洪裕原為三貴公司之法定代理人，亦
20 應依公司法第23條第2項、民法第28條、第188條之規定，與
21 三貴公司負連帶賠償責任。另方月華代理洪三義簽訂系爭契
22 約，對原告成立民法第184條第1項前段故意侵權行為，應依
23 民法第185條、第188條之規定，與三貴公司負連帶賠償責
24 任。王蕙涵就系爭變更後平面圖之真正未盡查證義務，自同
25 須負民法第184條第1項前段之過失損害賠償。

26 2、三貴公司、洪三義明知本件合法之系爭變更前停車位僅125
27 格，仍超劃為系爭變更後停車位150格，並出示系爭試算
28 表、系爭明細表、系爭變更後平面圖予原告，致原告誤信系
29 爭買賣停車位均為合法之停車位，進而為買賣契約之意思表
30 示，原告已於109年9月22日發函予洪三義撤銷系爭契約之意
31 思表示，三貴公司、洪三義應依民法第179條之規定，將買

賣價金加計利息返還原告。

3、如認上開2撤銷契約無理由，本件原告亦得解除契約，請求三貴公司、洪三義返還價金及利息：

(1)、本件原告購買系爭不動產目的係經營停車場，惟三貴公司、洪三義違反原竣工圖之設計，擅自變更規劃車位，致原告購得之其中21格停車位（即如附表一編號(二)、(三)所示）係未領有合法使用執照之違法停車位，該停車位顯有減少其通常效用之物之重大瑕疵。另原告購得系爭買賣停車位後，如附表二編號(一)所示13位停車位已遭E棟管委會收回，且如附表二編號(二)所示6位停車位亦存在遭D棟大樓管理委員會（下稱D棟管委會）收回之潛在風險之權利瑕疵，三貴公司、洪三義應負權利及物之瑕疵擔保責任，爰依民法第359條之規定解除契約，並以111年9月6日起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，及依民法第259條第1款及第2款之規定，請求三貴公司、洪三義返還價金及利息。

(2)、原告亦因E棟管委會要求住戶繳納清潔費，住戶不再將清潔費繳予原告，原告嗣於110年2月初停止經營停車場收費，原告除已無法收取每月38,000元清潔費外，亦短少如附表二編號(一)所示13停車位出租收入19,500元，而屬給付一部不能，原告就已履行部分，並無利益可言，自得拒絕該部分之給付，爰依民法第226條之規定拒絕該部分之給付，並依民法第227條第226條第1項之規定，請求三貴公司、洪三義返還價金及利息。

4、本件因三貴公司、洪三義施用詐術，致原告陷於錯誤而購買非經嘉義市政府合法核准之車位，而無法就該等停車位主張合法所有權，亦無法使用收益，更與大樓住戶多有糾紛，爰依系爭契約第8條之規定請求損害賠償。

5、爰依上開請求權基礎，擇一請求為如變更後聲明(一)至(三)所示。

(三)、請求違約金3,000萬元及利息部分（變更後聲明(四)至(六)）：
依據系爭契約第13條第3項約定，本件買賣標的物除系爭契

約第10條約定之土地、建物持分外，亦含有系爭買賣車位。惟三貴公司、洪三義於交付系爭買賣車位時，因該標的物具有重大瑕疵，致原告無法管理使用該等停車位並因此與三貴公司、洪三義及住戶發生糾葛，此均可歸責於三貴公司、洪三義。是依據系爭契約第9條之約定，自得請求三貴公司、洪三義加倍返還價金3,000萬元作為違約金。另三貴公司為企業經營者，依消保法第51條之規定，請求三貴公司給付2倍之懲罰性違約金。並聲明如變更後聲明(四)至(六)所示。

(四)、為此，爰依前揭規定及法律關係，提起本訴。並聲明：如變更後聲明(一)至(六)所示、(七)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)、三貴公司、洪裕原、洪三義之答辯：

1、就請求給付1,500萬元損害賠償部分：

(1)、就侵權行為損害賠償請求權部分：

①、本件已罹於民法第197條損害賠償之請求權時效：依據鈞院109年度嘉簡調字第292號民事事件（下稱292號事件）中之109年9月1日調解筆錄記載，可認原告至遲於109年9月1日前即已知悉系爭停車場之車位概況確存使用執照125位與現況150位之差異，原告遲至111年9月6日始起訴本件，確已逾2年時效。

②、縱未罹於損害賠償時效，系爭契約亦無相關違法情事，尚不得據此主張侵權行為：

系爭不動產為92年6月5日建築法修正公布第73條前之即興建成之建物，故關於附設停車空間之管理使用，依據主管機關相關函釋意旨，在建築法修正前即已完成之建築物，即使在原核准之停車空間範圍內劃設增加之停車位數，如不涉其他使用空間之變更，應無須辦理變更使用，故並無違法情形，況系爭買賣車位事實上也未曾經地方主管機關認定違背建築法令。又本件係因系爭買賣車位被管委會全數收回因而提起本件訴訟，應與系爭契約無涉；且倘若主管機關並沒有要求將停車位撤回，則原告主張系爭停車場違法理由為何。

另本件非屬商品或服務，自亦無消保法之相關規定適用。

(2)、就撤銷遭詐欺之意思表示，已逾1年得行使撤銷期間：

①、系爭不動產自核準時起，即作為停車空間，得合法供為停車使用，於建成後30多年期間均合法作為停車空間使用，有詳實告知劃設現況；且據系爭變更後平面圖，可見停車位確有嗣後管理變動之事實，均顯明對於系爭不動產作為停車使用之現況並無任何隱匿，此亦經雙方確認無誤，故無任何所謂施用詐術情形。至原告稱因社區管委會間就管理費糾紛，導致系爭不動產使用之爭執，則客觀上即使系爭不動產嗣後作為停車空間使用之現狀，與系爭契約成立時之交付現況有所變動，亦顯與被告無涉。

②、縱認原告遭到詐欺，然原告本於系爭契約附件即可知悉系爭不動產停車空間劃設數量變動之事實，惟系爭契約係於106年10月17日簽訂，亦已逾1年行使撤銷期間。又即使原告係於109年10月16日因針對本院109年度嘉簡字第588號民事事件認始知悉前揭情事，亦早逾1年行使撤銷期間。

(3)、就民法物之瑕疵及權利瑕疵部分：

系爭契約如前揭所述業已履行，何以於系爭契約履行完畢數年後因有第三人行為影響而認有合於民法所定物之瑕疵。又據E棟管委會之回函可知，遭收回之13位停車位，均無遭E棟管委會「收回」或禁止使用、利用（即出租）之情事，實則E棟管委會僅係按停車位收取清潔費用，豈能將與E棟管委會之管理維護問題解釋為有權利瑕疵。又位於D棟區域部分未有遭收回，而係由D棟管委會與原告聯合收繳出租中，亦無任何無法使用收益之情事。且原告雖曾於109年9月22日以109嘉意律字第0000000號律師函（下稱系爭律師函）通知洪三義，然系爭律師函中並未以此主張解除契約或減少價金。嗣於111年9月6日提起本訴時，始主張民法第354條、第359條、第259條等規定解除契約並請求返還價金，顯已逾民法第365條第1項所定瑕疵通知後六個月行使期間。

2、就請求給付違約金3,000萬元部分：

01 依系爭契約第9條之約定，該部約定係以出賣人不賣、或不
02 履行交付買賣標的物、或發生糾葛不能出賣等情事，然本件
03 並無出賣人不賣或不履行交付義務等主觀拒絕簽約或履行情
04 形，更無不能出賣之客觀給付不能情事，是本件原告主張顯
05 然與該條約定要件不符，原告據此主張違約金並無理由。

06 3、並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准予宣
07 告免為假執行。

08 (二)、方月華之答辯：

09 系爭契約皆係原告與洪三義自行商談並達成合意，方月華僅
10 係於系爭契約成立後，代洪三義前往收取價金，並未參與系
11 爭契約成立前之磋商經過。且原告於訂約時明知系爭變更後
12 平面圖僅係用以說明分管協議下之車位現況，並非系爭使用
13 執照原圖，被告等人無任何詐欺原告之行為。又實際停車位
14 數量縱與系爭使用執照核准之數量不同，依據相關單位函文
15 解釋，亦非必然違反建築法令。另原告前於109年7月23日收
16 受292號事件之裁定，自該裁定可知系爭使用執照核准之汽
17 車停車位為125位，可認原告該時已知該資訊，故原告遲至1
18 11年9月6日始提起本件訴訟，顯已罹於時效。並聲明：原告
19 之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執
20 行。

21 (三)、王蕙涵之答辯：

22 本件之標的物，係指系爭契約第10點所標示之土地及建物，
23 而非原告指稱之「51格停車位」。系爭試算表係王蕙涵用以
24 解釋系爭契約標的物之現況利用情形，非能作為系爭契約標
25 的範圍之依據。王蕙涵係為房仲，系爭契約之相關資料皆係
26 由三貴公司所提供，且其已將系爭契約之相關資料交給原
27 告，已善盡報告居間的地位，將締約之機會告知原告並給付
28 三貴公司提供之買賣標的資料，故並沒有任何過失。並聲
29 明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准予宣告免
30 為假執行。

31 三、法院之判斷：

01 (一)、請求系爭不動產價金1,500萬元及利息部分：

02 1、原告主張三貴公司、洪三義應負物之瑕疵擔保責任為有理
03 由：

04 原告主張系爭契約之標的為停車位買賣，系爭變更後停車位
05 中，如附表二編號(一)所示之E棟大樓13位停車位，已經E棟大
06 樓管理委員會（下稱E棟管委會）收回，原告亦已無法收取
07 如系爭明細表所載之已售車位清潔費每月38,000元，三貴公
08 司、洪三義應負物之瑕疵擔保責任等語，為三貴公司、洪三
09 義所否認，並辯稱系爭契約之標的為系爭不動產，並非停車
10 位，三貴公司、洪三義已依系爭契約履行完畢，三貴公司、
11 洪三義對於現況並無任何隱匿，至於原告主張事後發生系爭
12 不動產使用之爭執，係與管委會間就管理費糾紛所致，與系
13 爭契約成立時之交付現況有所變動，亦與三貴公司、洪三義
14 無涉，故本件並無物之瑕疵存在，且原告請求已逾民法第36
15 5條第1項所定瑕疵通知後六個月行使期間云云。經查：

16 (1)、系爭不動產原為三貴公司所有，借名登記於洪三義名下。原
17 告於106年10月17日與洪三義簽立系爭契約，三貴公司為實
18 際出賣人（不爭執事項(一)，本院卷(二)第205頁），則三貴公
19 司既為實際出賣人，自應負出賣人之契約責任。另洪三義同
20 意出名登記為系爭不動產之所有權人及擔任出賣人，而與原
21 告簽立系爭契約，亦應承擔系爭不動產因買賣契約所生之履
22 行義務，先予敘明。

23 (2)、本件系爭不動產存有物之瑕疵：

24 ①、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
25 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
26 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項
27 本文定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡
28 依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
29 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年
30 台上字第1173號判決先例意旨參照）。所謂通常效用，係該
31 物在一般交易觀念上所應有之效用，而契約預定效用，則為

01 該物在一般交易觀念上未必有此效用，但當事人特以契約預
02 定其有此效用(最高法院103年度台上字第442號判決意旨參
03 照)。

04 ②、原告主張其購買系爭不動產本即在經營系爭停車場等語，依
05 系爭契約第13條其他特約事項約定：1、本案以現況交付承
06 買人，由承買人接任出租管理。2、本案已收租金及清潔費
07 於106年11月15日結清後與承買人找清。3、本標的為車位買
08 賣、車位狀況如後附圖所示，買方已充分了解等語，有系爭
09 契約可參(本院卷(一)第146頁)。而三貴公司提供系爭試算
10 表予王蕙涵，由王蕙涵於簽約前出示予原告，其上劃線與
11 ○、×為被告王蕙涵所寫，9,500、12,500、6,000，為原
12 告所寫(不爭執事項(五)，本院卷第205頁)，且系爭契約中
13 亦附入系爭收費明細表及系爭變更後平面圖(本院卷(一)第15
14 0至151、152頁)，而成為系爭契約之一部分，足認原告簽
15 立系爭契約前，就系爭不動產上經營系爭停車場之現況、收
16 益等情形，已逐一與王蕙涵細談，三貴公司更提供系爭試算
17 表予王蕙涵，供其交付予原告閱覽，如系爭契約並未以經營
18 停車場為目的，自無將系爭收費明細表及系爭變更後平面圖
19 附入系爭契約之必要，三貴公司、洪三義抗辯系爭契約之標
20 的為系爭不動產非停車位云云，自不足採。是經營系爭停車
21 場及收取清潔費使用，自應符合系爭契約就一般交易觀念應
22 有之通常效用或契約預定之效用。

23 ③、就系爭買賣停車位有無停車位專用使用權部分，三貴公司、
24 洪三義自陳：三貴公司與停車場區分所有權人間，就停車位
25 並無停車位專用權之書面約定，系爭變更後平面圖，乃該
26 D、E棟大樓地下層停車空間數十年來完全真實之使用狀況等
27 語(本院卷(二)第147頁)，而D、E棟地下二樓現為系爭大樓
28 區分所有權人共有之共用部分設置之停車場及避難室，有建
29 物謄本可參(本院卷(一)第154、155頁)，三貴公司、洪三義
30 並未舉證證明於系爭契約成立時就系爭買賣停車位部分，已
31 由其取得約定專用之分管契約存在，自難僅憑系爭契約成立

01 時之使用現況，即認定其就系爭買賣停車位有約定專用權存
02 在。

03 ④、原告於買受系爭不動產後，於107年7月間成立大昌停車場，
04 D棟、E棟管委會分別於108年11月間及12月間成立（不爭執
05 事項(九)，本院卷(二)第206頁），原告並於110年4月7日註銷大
06 昌停車場之稅籍登記，亦有財政部南區國稅局嘉義縣分局11
07 0年4月8日南區國稅嘉縣銷售字第1103241694號函參佐（本
08 院卷(一)第61頁）。原告主張E棟管委會已收回如附表二編號
09 (一)所示之13位停車位，依E棟管委會112年5月2日三貴錦繡E
10 字第112050201號函（本院卷(二)第105頁）說明二所載，就編
11 號3、14、16、23、24、26、42、50、55、58、62、64、73
12 號停車位，自111年1月起每月每位應繳300元清潔費未繳，
13 核與原告所提出之繳費單所載停車位編號相符（本院卷(二)第
14 31頁），是前揭13位停車位應係E棟管委會認定為原告所
15 有，始向原告收取每位300元之清潔費。而編號18、19、2
16 1、22、38、127停車位每月每位應繳1,000元清潔費，較前
17 揭停車位每位增加700元部分，原告主張增加之700元為管理
18 費，且依此可證編號18、19、21、22、38、127停車位已遭
19 第三人主張權利等語，應可以採信，堪認原告主張編號18、
20 19、21、22、38、127停車位，原告已無支配權利。另依系
21 爭試算表記載已售95位、清潔費每月400元、目前出租38,00
22 0元（本院卷(一)第17頁），E棟管委會亦以111年11月16日三
23 貴錦繡E字第111111601號函請D棟管委會移交自110年10月1
24 日起之E棟停車位（38人）之收費明細及清冊資料，有前揭
25 函文可佐（本院卷(二)第129頁），原告主張已售95位停車位
26 之清潔費38,000元已無法收取部分，亦應可採。是三貴公
27 司、洪三義出售系爭不動產時，就系爭買賣停車位並未取得
28 專用使用權，致原告購買系爭不動產後，實際上目前已無從
29 經營停車場及收取清潔費，自有減少系爭不動產通常效用及
30 契約預定效用之瑕疵，依前開說明，原告主張三貴公司、洪
31 三義應負物之瑕疵擔保責任，應屬有據。

01 ⑤、系爭契約第13條其他特約事項第1項固約定：「本案以現況
02 交付承買人，由承買人接任出租管理」等語（本院卷(一)第21
03 頁），惟同條第3項亦約定：「本標的為車位買賣、車位狀
04 況如後附圖所示，買方已充分了解」等語，且同條第1項之
05 「現況」既未有任何特別之註記，衡諸常情，自應係指於系
06 爭不動產觀看或點交時，依買賣不動產之物理性質可以感知
07 之「現況」，包含系爭停車場之數量及位置等，至於於系爭
08 不動產觀看或點交當下無法確知之瑕疵，自非於買受人於系
09 爭不動產觀看或簽約時認知之「現況」，而本件既無證據足
10 認原告於簽約時即已知悉三貴公司、洪三義並未與住戶就系
11 爭停車場停車位為約定專用之情形，三貴公司、洪三義即不
12 得逕以所謂現況交付之約定，免除物之瑕疵擔保責任。

13 ⑥、依上所述，原告買受系爭不動產之目的，既係為經營系爭停
14 車場及收取清潔費，則系爭買賣停車位是否取得約定專用
15 權，及仍可由原告繼續經營及收取清潔費，核屬系爭契約之
16 重要事項，而系爭不動產上雖有系爭買賣停車位，但原告購
17 買系爭不動產實際上目前已無從經營停車場及收取清潔費，
18 自己有損系爭不動產之通常效用，且無法達到契約預定效
19 用，原告據以主張本件有物之瑕疵，請求三貴公司、洪三義
20 負物之瑕疵擔保責任，自屬有據。

21 (3)、三貴公司、洪三義雖抗辯本件已逾民法第365條第1項所定除
22 斥期間，原告不得解除契約云云，惟查：

23 ①、買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解
24 除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不
25 行使或自物之交付時經過5年而消滅。前項關於6個月期間之
26 規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。民法第365
27 條第1項、第2項分別定有明文。又民法第356條第1項規定買
28 受人之通知，僅將受領物有瑕疵之事實，具體指明瑕疵之所
29 在通知於出賣人為已足，其方法以口頭或書面均無不可，無
30 須特別方式，為易於證明，通常以掛號信為之（最高法院73
31 年度台上字第1517號裁判意旨參照）。

01 ②、查原告於109年9月22以系爭律師函載明「主旨：撤銷本人與
02 洪三義於106年10月17日訂立之買賣契約書，並請求返還全
03 額價金」，說明一係就系爭契約所附系爭變更後平面圖與系
04 爭使用執照核准部分不符，而有劃設新增車位之情形，並以
05 此為由主張依民法第92條之規定為撤銷意思表示等語，有系
06 爭律師函可參（本院卷(一)第39頁），是原告之系爭律師函係
07 依民法第92條之規定撤銷意思表示，並非依民法第356條之
08 規定通知三貴公司、洪三義，尚無民法第365條規定之適
09 用。三貴公司、洪三義抗辯本件已逾民法第365條第1項所定
10 除斥期間，原告不得解除契約云云，自無足採。

11 (4)、系爭契約業經原告合法解除，原告請求三貴公司、洪三義返
12 還系爭不動產價金1,500萬元，為有理由：

13 ①、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
14 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
15 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
16 9條定有明文。所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人
17 所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而
18 言。次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律
19 另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加
20 自受領時起之利息償還之，同法第259條第2款亦定有明文。

21 ②、原告以111年9月6日起訴狀為解除契約之意思表示，三貴公
22 司、洪裕原、洪三義均於111年9月20日收受起訴狀繕本（不
23 爭執事項(八)，本院卷(二)第206頁）。系爭不動產因三貴公
24 司、洪三義未取得系爭買賣停車位之約定專用權，致無法由
25 原告繼續經營停車場及收取清潔費，對原告而言其利益受到
26 重大損害，然對三貴公司、洪三義而言，解除契約不過回復
27 系爭不動產為其所有，其至多受有無法轉售之財產上損失，
28 兩相權衡，原告解除契約，難謂顯失公平。原告以111年9月
29 6日起訴狀依民法第359條規定解除契約，及依民法第259條
30 第2款規定請求三貴公司、洪三義「共同」返還價金1,500萬
31 元，及自106年11月28日起至清償日止，按年息百分之5計算

之利息，即屬有據，又三貴公司、洪裕原、洪三義均於111年9月20日收受起訴狀繕本（不爭執事項(八)，本院卷(二)第206頁），堪認系爭契約自斯日起經原告合法解除而溯及失效。

2、原告主張被告應連帶負侵權行為損害賠償責任，為無理由：原告主張三貴公司、洪三義將系爭變更前停車位125位超劃為變更後停車位150位，並出示系爭試算表、系爭明細表、系爭變更後平面圖予原告，進而簽立系爭契約，並交付1,500萬元價金，三貴公司、洪三義所為已違反建築法第73條之規定，且係以違背善良風俗之方法為之，致原告受有損害，應依民法第184條第1項前段、第1項後段、第2項之規定，負連帶損害賠償責任。洪裕原為三貴公司之法定代理人，亦應依公司法第23條第2項、民法第28條、第188條之規定，與三貴公司負連帶賠償責任。另方月華代理洪三義簽訂系爭契約，對原告成立民法第184條第1項前段故意侵權行為，應依民法第185條、第188條之規定，與三貴公司負連帶賠償責任。王蕙涵就系爭變更後平面圖之真正未盡查證義務，自同須負民法第184條第1項前段之過失損害賠償云云，為被告所否認，三貴公司、洪三義、洪裕原辯稱：系爭不動產為92年6月5日建築法修正公布第73條前之即興建完成之建物，不涉及其他使用空間之變更，無須辦理變更使用，並無違法情形，本件非屬商品或服務，自亦無消保法之相關規定適用。方月華辯稱：其僅係於系爭契約成立後，代洪三義前往收取價金，並未參與系爭契約成立前之磋商經過，當無詐欺原告之侵權行為。王蕙涵則辯稱：王蕙涵係為房仲，系爭契約之相關資料皆係由三貴公司所提供，且其已將系爭契約之相關資料交給原告，已善盡報告居間的地位，並沒有任何過失等語。經查：

(1)、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1項、第2項分

01 別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
02 有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。申言
03 之，侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、
04 侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具
05 責任能力及行為人有故意或過失等成立要件，若任一要件有
06 所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且原告應就上開要件負
07 舉證責任。

08 (2)、依系爭使用執照登錄之地下二層平面圖（D、E棟）停車空
09 間，分別為892.5m²及1,874.88m²。另依執照圖說D棟及E棟
10 停車位數量合計125輛，其中2.5m*6m計86輛、2.25m*5.5m計
11 39輛，合計純「停車格（位）」面積為1,772.625m²（1290+
12 482.625），有嘉義市政府111年12月23日府都建字第111533
13 8939號函可參（本院卷(一)第277頁），而系爭變更後平面圖
14 上之停車位共有150個，亦有系爭變更後平面圖可參（本院
15 卷(一)第27、152頁），堪認D棟、E棟地下二層停車位於原告
16 買受時之現況，確已變更為150位停車位。

17 (3)、原告固主張系爭變更後平面圖與系爭使用執照核准車位不
18 符、超劃停車位，三貴公司、洪三義對原告成立民法第184
19 條第1項前段、第1項後段之侵權行為云云，惟查，92年6月5
20 日修正前之建築法第73條規定：「建築物非經領後使用執
21 照，不准接水、接電、或申請營業登記及使用；非經領得變
22 更使用執照，不得變更其使用。」，而92年6月5日前之行
23 為，依內政部88年10月18日台內營字第8809121號函所載略
24 以，按建築物依法附設之停車空間，在原核准之停車空間範
25 圍內，劃設增加之停車位數，如不涉及其他使用空間之變
26 更，應無須辦理變更使用。又有關停車空間範圍乙節，基於
27 法定停車空間係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，
28 並非就每一個別停車位，其使用上必包含車位、車道及其必
29 要之空間，故並不限於使用執照所劃設之停車格位置。另
30 「如不涉及其他使用空間之變更情形下，重新劃設或劃設增
31 加之停車空間與使用執照核准之停車空間區域位置範圍不同

時」，所稱之「使用執照核准之停車空間區域位置範圍」應不只限停車格位等情，有內政部營建署112年1月19日營署建管字第1110102521號函可參（本院卷(一)第289至292頁）。而建築法及其相關子法中對停車空間之基準規定，見建築技術規則設計施工編第二章第十四節，除停車位設置基準數量（第59條）規定外，另包含停車場出入口（第59條之1、第60條之1）、車道及坡道（第60條、第61條）規定，亦有嘉義市政府111年12月23日府都建字第1115338939號函可佐（本院卷(一)第277頁）。經比對系爭變更後平面圖及系爭使用執照平面圖，可看出系爭停車場並非將125位停車位重新繪製大小及位置，並將繪製後原屬停車位之空間再增加劃設25位停車位，而係將原建照圖說編號15、16之停車位，挪移位置並改劃設為編號21至24之4位停車位，其餘部分，則係於原123位停車位（即扣除原建照圖說編號15、16）之外，另外劃設增加23位停車位。如將增加之25位停車位依最大停車格面積 $2.5\text{m} \times 6\text{m}$ 計算，增加面積為 375m^2 ，計入原有125個停車格面積 $1,772.625\text{m}^2$ ，合計為 $2,147.625\text{m}^2$ ，尚未超過系爭使用執照登記之停車空間 $2,767.38\text{m}^2$ 。依上開說明，尚無需辦理使用執照變更。因此，系爭停車場雖有超設停車位之情形，但因尚未超過系爭使用執照原核准之停車空間，無需辦理使用執照變更，尚難認三貴公司、洪三義對原告有何加害行為存在，原告主張三貴公司、洪三義應對原告成立侵權行為之損害賠償責任，自屬無據。

- (4)、原告另主張系爭變更後平面圖與系爭使用執照核准車位不符、超劃停車位，違反建築法第73條之規定，三貴公司、洪三義對原告成立民法第184條第2項之侵權行為云云，惟本件系爭停車位既係屬於92年6月5日前之建築，計入超劃增加之25位停車位面積後，尚未超過系爭使用執照核准之停車空間，而無需辦理使用執照變更，亦如前述，自難認有違反92年6月5日修正前建築法第73條之規定，原告此部分之主張，難認有據。

01 (5)、又三貴公司對原告既未成立侵權行為損害賠償責任，原告以
02 洪裕原為三貴公司之法定代理人，依公司法第23條第2項、
03 民法第28條、第188條之規定，主張洪裕原應與三貴公司負
04 連帶損害賠償，並以方月華代理簽訂系爭契約，應對原告成
05 立侵權行為云云，均屬無據。

06 (6)、原告雖另主張王蕙涵就系爭變更後平面圖之真正未盡查證義
07 務，而對原告成立過失侵權行為云云，惟本件系爭停車位既
08 係屬於92年6月5日前之建築，計入超劃增加之25位停車位面
09 積後，尚未超過系爭使用執照登記之停車空間，而無需辦理
10 使用執照變更，自無原告所稱之系爭變更後平面圖有誤之情
11 形，原告此部分之主張，亦屬無據。

12 3、綜上，原告依民法第359條規定解除契約，及依民法第259條
13 第2款規定請求三貴公司、洪三義「共同」返還價金1,500萬
14 元，及均自106年11月28日起至清償日止，按年息百分之5計
15 算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無
16 據，應予駁回。本件原告主張依物之瑕疵擔保規定解除契
17 約，請求三貴公司、洪三義返還1,500萬元部分及利息，既
18 有理由，就其餘請求權（即撤銷契約返還不當得利、不完全
19 給付解除契約、權利瑕疵解除契約、系爭契約第8條）即無
20 論述之必要，併予敘明。

21 (二)、請求違約金3,000萬元部分：

22 1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民
23 法第250條第1項定有明文。徵諸立法理由謂：「當事人得以
24 契約預定支付違約金，以為債務不履行時所生損害之賠償
25 額，於實際上尚為便利。」又違約金係當事人「約定」契約
26 不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以
27 確保債務之履行為目的（最高法院68年台上字第3887號裁判
28 意旨參照）。換言之，倘契約當事人並無違約金之約定，則
29 縱債務人有債務不履行之情事，亦無請求給付違約金之可
30 言。

31 2、原告固主張依系爭契約第9條之約定，請求三貴公司、洪三

01 義給付違約金3,000萬元云云，惟系爭契約第9條約定：承買
02 人如違約不買或不履行按約交付價款時，願將已付之定金、
03 價金全部由出賣人沒收，解除買賣契約；若出賣人不買或不
04 履行交付買賣標的物，以及中途發生糾葛致不能出賣等情事
05 時，應將已收定金、價金加倍賠償與承買人做為違約金（本
06 院卷(一)第20頁），惟依上開系爭契約第9條約定內容觀之，
07 系爭契約限於「出賣人不買或不履行交付買賣標的物」，以
08 及「中途發生糾葛致不能出賣」或與此相類似之情形時，出
09 賣人始有給付違約金之義務。本件三貴公司、洪三義並無系
10 爭契約第9條所定情形，原告主張自屬無據。

11 3、原告另主張依消保法第51條之規定，請求三貴公司、洪三義
12 給付違約金，惟按消費者：指以消費為目的而為交易、使用
13 商品或接受服務者。消費訴訟：指因消費關係而向法院提起
14 之訴訟。依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損
15 害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重
16 大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過
17 失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。消
18 保法第2條第1項第1款、第5款、第51條分別定有明文，是系
19 爭契約為買賣契約，並非因消費為目的所生之交易，則本件
20 訴訟即非消費訴訟，亦非因消保法所提之訴訟，當無消保法
21 第51條規之適用，是原告依消保法第51條之規定，主張三貴
22 公司、洪三義應賠償違約金，亦無足採。

23 (三)、綜上所述，原告依民法第359條規定解除契約，及依民法第2
24 59條第2款規定請求三貴公司、洪三義「共同」返還價金1,5
25 00萬元，及自106年11月28日起至清償日止，按年息百分之5
26 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬
27 無據，應予駁回。

28 四、原告、三貴公司、洪三義均陳明願供擔保，請准宣告假執行
29 及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定
30 相當之擔保金額分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之
31 聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

五、至原告聲請(一)向E棟管委會函詢起訴狀所附證物六、七、十之相關問題，於本件判決結果並無影響；(二)向嘉義市政府函詢超劃之21格停車位是否劃設於合法之停車空間範圍內，該部分事實業經本院認定如前；及(三)向三貴公司函詢三貴公司與區分所有權人間有無停車位專用權之書面約定，此部分亦經三貴公司陳明無書面約定，均無調查之必要。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用：原告違約金之請求雖敗訴，但因違約金部分原本即不計徵訴訟費用，故本件訴訟費用就裁判費144,000元（不含追加變更後聲明(七)部分）及其餘訴訟費用部分，依民事訴訟法第79條、第85條第1項規定，由三貴公司、洪三義負擔。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
民事第一庭 法 官 陳美利

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
書記官 吳佩芬

一、附表一：

(一)、原告購買系爭不動產應有部分取得之停車位，如本院卷(一)第37頁「出售車位51位」所載，即編號3、14、16、18、19、21、22、23、24、26、38、42、49、50、51、54、55、58、59、62、64、73、76、78、80、81、87、95、105、106、107、116、123、126、127、128、129、131、132、133、134、135、140、141、143、145、146、147、148、149、150。其中現況編號140可對應原建照圖說編號124、現況編號21、22、23、24可大致對應原建照圖說編號15、16之位置（不爭執事項(四)，本院卷(二)第205頁）。

- 01 (二)、原告主張超劃非系爭使用執照核准之停車位17位：編號18、
02 19、38、49、51、54、59、126、127、128、129、132、14
03 0、147、148、149、150。
- 04 (三)、原告主張原核准停車位2位，改為劃設4位停車位：編號21、
05 22、23、24。
- 06 二、附表二：
- 07 (一)、原告主張業經E棟管委會收回之13位停車位，即編號49、1
08 8、19、21、22、38、51、54、59、126、127、149、150。
- 09 (二)、原告主張有遭D棟管委會收回潛在風險之6位停車位，即編號
10 128、129、132、140、147、148。