

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第147號

原告 劉愛梅

訴訟代理人 陳振宇

原告 陳麗霞

上二原告共同

訴訟代理人 林東乾律師

被告 包浩斯建築股份有限公司

法定代理人 孫崇理

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年7月13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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時之聲明第1項原為：被告應賠償原告兩人各新臺幣（下同）50萬元（見本院卷一第7頁）。嗣迭經變更後，最終於民國112年6月1日本院審理時具狀變更聲明為：（一）被告應給付原告劉愛梅36萬元及自民事減縮聲明暨準備三狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）被告應給付原告陳麗霞36萬元及自民事減縮聲明暨準備三狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷二第93頁），核原告所為之訴之變更，為單純減縮及擴張應受判決之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許，合先敘明。

01 貳、實體部分

02 一、原告起訴主張：

03 (一) 被告為蘭亭序建案（下稱系爭建案）之起造人，原告陳麗
04 霞於110年7月12日以790萬元之代價向被告購買系爭建案
05 中門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路00號3樓房屋及所坐落之
06 宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地（應有部分8分之1）
07 及汽車、機車停車位各一個；原告劉愛梅則於110年7月12
08 日以800萬元之代價向被告購買系爭建案中門牌號碼宜蘭
09 縣○○鎮○○路00號5樓房屋及所坐落之宜蘭縣○○鎮○
10 ○○段000地號土地（應有部分8分之1）及汽車、機車停
11 車位各一個，並均簽有不動產買賣契約書（下合稱系爭買
12 賣契約）。

13 (二) 系爭買賣契約於特約事項增訂關於停車位補充說明之記
14 載，令原告誤以為系爭建案共有合法之法定汽車停車位5
15 位、建商自行增設之汽車停車位3位及機車停車位8位，而
16 與現行法令之停車位種類分為法定停車位、自行增設停車
17 位及獎勵停車位相符。然系爭建案之汽車停車位僅有法定
18 停車位5位為合法，機車停車位則全數為非法設置，該等
19 非法所設之停車位依建築法第91條第1項之規定，將使原
20 告處於被主管機關處以罰鍰甚或不得使用該等停車位之不
21 利益，且被告並未將網路行銷截圖，作為系爭買賣契約之
22 附件，亦未提示予原告，原告復未曾自網路上搜尋該等資
23 料，被告公司顯係隱匿非法設置汽、機車停車位之情事，
24 致使原告陷入錯誤而以無上開瑕疵之買賣價金購買房屋及
25 車位。

26 (三) 又民法第354條所謂之價值瑕疵，意指標的物不具有買賣
27 契約所約定之市場價值，屬於交易性之瑕疵，物之瑕疵不
28 以物質上的缺點為限，價值之貶抑亦包括在內，依一般交
29 易市場習慣，停車位是否為合法設置，乃交易上重要資
30 訊，不但會影響標的物之交易價值且對於居住者之心理情
31 緒等均會造成嚴重之影響，被告所交付予原告之房屋，具

01 有停車位非法設置之瑕疵，其市場交易價值必然低於買賣
02 契約所約定之價格，被告就此價值貶抑之瑕疵，自應負擔
03 保責任。另依一般交易習慣，房屋所附之停車位是否合法
04 設置，乃重大交易資訊，依誠實信用原則及前揭法律契約
05 等規定，出賣人負有揭露之義務，本件被告明知停車位係
06 非法設置，卻故意隱匿不告知，致原告陷於錯誤而做出以
07 無上開瑕疵之價格購買之決定，則被告之行為自係構成消
08 極詐欺且侵害原告之意思決定自由權，並使原告受有財產
09 上之損害，原告自得依民法第184條第1項之規定，請求被
10 告賠償房屋價值貶抑之損害等語。

11 (四) 並聲明：1. 被告應給付原告劉愛梅36萬元及自民事減縮聲
12 明暨準備三狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率
13 百分之5計算之利息。2. 被告應給付原告陳麗霞36萬元及
14 自民事減縮聲明暨準備三狀送達被告之翌日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 願供擔保請准宣
16 告假執行。

17 二、被告則以：被告於網路行銷內容、房屋買賣契約「其他特約
18 事項書」及簽約由代書口頭朗讀告知時，均不斷重申利用法
19 定空地增設車位以使社區住戶皆有停車位。且原告另有因本
20 件車位對被告提出刑事訴訟，控告被告於停車位出售時未誠
21 實告知，涉及詐欺云云，被告已獲地檢署為不起訴處分。原
22 告自始至終皆知所購停車位沒有權狀，卻委託相關單位鑑定
23 法定車位與自設車位的價格差異，作為求償依據，其無理要
24 求，可謂不知所云等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
25 回。

26 三、兩造不爭執之事實：

27 (一) 原告陳麗霞於110年7月12日以790萬元之代價向被告購買
28 門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路00號3樓房屋及所坐落之宜
29 蘭縣○○鎮○○○段000地號土地（應有部分8分之1）及
30 汽車停車位一個，並約定房屋價格為395萬元、土地價格
31 為395萬元，復於不動產買賣其他特約事項書約定「停車

01 位補充說明：本公寓大廈汽車法定停車位伍個，另自行於
02 法定空地及原有法定停車位重新排列、自行增設參個汽車
03 停車位，故本汽車停車位規劃共捌位，機車停車位自行增
04 設捌個，故本買賣含汽、機車停車位各壹個，於日後成立
05 管委會再予確認位置。」（見本院卷一第45頁）。被告已
06 將買賣標的物交付原告陳麗霞，並將所有權移轉完畢。

07 （二）原告劉愛梅於110年7月12日以800萬元之代價向被告購買
08 門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路00號5樓房屋及所坐落之宜
09 蘭縣○○鎮○○○段000地號土地（應有部分8分之1）及
10 汽車停車位一個，並約定房屋價格為400萬元、土地價格
11 為400萬元，復於不動產買賣其他特約事項書約定「停車
12 位補充說明：本公寓大廈汽車法定停車位伍個，另自行於
13 法定空地及原有法定停車位重新排列、自行增設參個汽車
14 停車位，故本汽車停車位規劃共捌位，機車停車位自行增
15 設捌個，故本買賣含汽、機車停車位各壹個。」（見本院
16 卷一第175頁）。被告已將買賣標的物交付原告劉愛梅，
17 並將所有權移轉完畢。

18 （三）兩造成立前開買賣契約時，並無另行約定停車位之價格。

19 四、經兩造協議簡化爭點為（見本院卷二第103頁）：被告將原
20 有之5個法定停車位再自行增設3個汽車停車位及8個機車停
21 車位後，原告二人依民法第359條、第184條規定，擇一為
22 減少價金或損害賠償之請求，有無理由？

23 五、得心證之理由：

24 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
25 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
26 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354
27 條第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
28 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
29 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不
30 以物質上應具備者為限（最高法院73年臺上字第1173號判
31 例意旨參照）。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規

01 定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
02 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
03 減少價金，民法第359條定有明文。又因故意或過失，不
04 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良
05 風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項亦
06 定有明文。復按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷
07 於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表
08 示者始足當之。所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬
09 於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之
10 行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤
11 或保持錯誤者而言，是項規定所欲保護之法益，為表意人
12 意思表示形成過程之自由。倘行為人欠缺主觀之詐欺故
13 意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要
14 件不合。另民法第184條所規定之侵權行為類型，均適用
15 於自然人之侵權行為，上訴人為法人自無適用之餘地（最
16 高法院95年度台上字第338號判決意旨參照）。

17 （二）經查，原告二人與被告間之系爭買賣契約，均有以「不動
18 產買賣其他約定事項書」記載「本公寓大廈汽車法定停車
19 位伍個，另自行於法定空地及原有法定停車位重新排列、
20 自行增設參個汽車停車位，故本汽車停車位規劃共捌位，
21 機車停車位自行增設捌個，故本買賣含汽、機車停車位各
22 壹個」之文字，互核證人即地政士王志超於本院審理時亦
23 證稱：買賣標的包含主建物、附屬建物，另外還有一個比
24 較特殊的重點是停車位，因大樓停車位不夠，但有法定空
25 地，被告有做規劃，讓每一戶都有車位可以停。因為被告
26 公司對這點很在意，也希望買方知道上開狀況，因此，在
27 買賣契約書有特別約定停車位之部分。因為本件沒有仲介
28 人員，因此兩造是直接接洽，是已經講好後，再請伊到現
29 場，停車位狀況伊都已經有寫在買賣契約內，且有閱讀讓
30 兩造知道，因此，原告確實都知道他們所買受之停車位是
31 因為大樓停車位不足，而將法定空地跟法定停車位重新規

劃後，讓每一戶均可分得車位位置等語（見本院卷二第43頁）。可知原告二人於簽署系爭買賣契約時，均已明確知悉渠等所購買之房屋所附車位均為被告以法定空地及原有法定停車位空間重新分配後之停車位，原告猶主張被告以隱匿不告知之方式對原告施用詐術，已無足採。再依上開說明，法人並無侵權行為能力，是不論被告有無原告所指故意隱匿不告知瑕疵，致原告陷於錯誤而以上開價格購買房屋之情事，均無從適用民法第184條侵權行為之規定。從而，本件原告依民法第184條之規定，請求被告負損害賠償責任，洵無足採。

（三）復按停車空間屬性依「建築技術規則」規定，可分為法定停車位、增設停車位及獎勵停車位等3種。所謂法定停車位，依「建築技術規則」第59條規定，係指建築物依其總樓地板面積的多寡，而必須附設一定數量的停車位。又增設停車位，係指起造人或建築業者於建築法令容許範圍內，自行增設之停車位。系爭買賣契約所約定之車位既係被告將法地空地及原有5位法定停車位重新劃設，並增加3位汽車停車位及8位機車停車位後所重新分配之停車位，則依前開說明，該車位顯非屬建築技術規則第59條所規定之法定停車位、增設停車位或獎勵停車位。然該車位之設置縱有違反建築法規而有違章使用之疑慮，而可能遭主管機關依建築法第91條規定為公法上之裁罰，惟此不過僅屬基於行政手續欠缺所生之主管機關行政管理問題，該車位並不因之不能為通常之使用或契約預定之使用。再觀以原告與被告間所訂立之系爭買賣契約，其中均僅有約定土地及房屋之價格，並無隻字片語提及機車或汽車停車位之價格為若干，況該車位供作停車位使用之實際使用利益既無欠缺，亦難認有何經濟價值之減損，揆之前揭說明，自不構成物之瑕疵或權利瑕疵。

六、綜上所述，原告依民法第184條、第359條之規定，請求減少價金，並請求被告分別給付原告劉愛梅、陳麗霞各36萬元及

遲延利息，均為無理由，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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日
民事庭法 官 許婉芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 8 月 10 日
書記官 鄒明家