

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度簡字第1號

原告 林家盈
訴訟代理人 林秉程
被告 德達建設有限公司

法定代理人 林家均

訴訟代理人 林正欣律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國113年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明時，不在此限。」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告原以民法第359條、第179條之規定，訴請被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣具狀追加消費者保護法（下稱消保法）第22、51條、民法第227條之規定為請求權基礎，並變更訴之聲明為：(一)被告應給付原告46萬8,250元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行等情（見本院卷第175頁），關於減縮本金部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，至追加請求權基礎及假執行之聲請部分，則係基於同一房屋瑕疵之基礎事實所為之請求，均合於上開規定，均應予准許。

二、次按，「關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣

01 50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。」，民事訴訟法
02 第427條第1項定有明文。又「通常訴訟事件因訴之變更或一
03 部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2
04 項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常
05 訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡
06 易程序繼續審理。」，同一地方法院適用簡易程序審理事件
07 事務分配辦法第4條第1項亦有明文。查本件訴訟標的金額經
08 原告為減縮為46萬8,250元，而屬民事訴訟法第427條第1項
09 規定應適用簡易訴訟程序之範圍，爰依職權裁定改行簡易程
10 序審判，並由受命法官依簡易程序獨任繼續審理（見本院卷
11 第198頁），併此敘明。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：原告於民國110年4月20日與被告就「蘭陽臻美
14 II」社區建案簽訂預定土地及預定房屋之買賣契約書（下合
15 稱系爭買賣契約），由原告向被告購買坐落宜蘭縣○○鎮○
16 ○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權應有部分11
17 09/10000（惟後續實際移轉登記之應有部分為1464/1000
18 0），及其上編號B6戶即同段2231建號即門牌號碼為宜蘭縣
19 ○○鎮○○路000號5樓之1房屋（權利範圍全部，下稱系爭
20 房屋）（前揭系爭土地應有部分1464/10000、系爭房屋，下
21 合則稱系爭房地），其後，原告已給付全數價金完畢，被告
22 則於111年1月22日辦理系爭房地所有權移轉登記，並於111
23 年3月10日完成系爭房屋之點交，另於111年7月23日完成社
24 區公共設施之點交。然原告陸續發現：(一)退縮地上設置有障
25 礙物致嚴重影響社區住戶出入；(二)社區後方三角地設計明顯
26 錯誤不良，致該處無法停放機車，亦影響社區住戶整體出
27 入，連帶使後方水塔無法清洗；(三)未搭設門前雨遮等重大瑕
28 疵，顯然欠缺其廣告保證之效用、品質而有廣告不實之情，
29 違反公平交易法第21條、消保法第22條之規定。為此，爰依
30 民法第359條規定主張減少買賣價金，並依第179條之規定請
31 求被告返還減少之買賣價金，或依民法第227條第1項規定主

01 張不完全給付之損害賠償，或依消保法第22、51條之規定，
02 請求被告就系爭房地價值受損賠償懲罰性賠償金，而就前開
03 請求權基礎，請求法院擇一為有利判決等語。並聲明：如程
04 序事項變更後聲明所示。

05 二、被告則以：原告所指之退縮地之所有權人並非被告，其上地
06 上物亦非被告所興建，被告亦否認曾承諾完成系爭房地所有
07 權移轉登記時即會排除退縮地上面之障礙物，或會取得該退
08 縮地60年之使用權並移轉予原告等事實。另原告所主張後方
09 三角地設計不良致無法停放機車部分，廣告僅是以圖示建議
10 購屋者使用方式，被告並未將之販售予住戶，且經住戶反應
11 該處機車無法進入停放後，被告亦積極規劃其餘機車位，每
12 戶現今均有2處機車停車格，故並無廣告不實之情。況原告
13 所指退縮地上障礙物及後方三角地設計明顯錯誤不良部分之
14 瑕疵，亦均經宜蘭縣建築師公會鑑定認定並無該等瑕疵存
15 在。又被告否認與原告間有搭設門前雨遮之約定，縱有約
16 定，因搭設之雨遮屬違章建築，顯屬違反建築法規之行為，
17 依民法第71條之規定，應為無效等語為辯。並聲明：(一)原告
18 之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請
19 准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第245至246頁，並依判決格式增
21 刪）：

22 (一)兩造前於110年4月20日簽訂預定土地及預定房屋之系爭買賣
23 契約，約定以790萬元之買賣價金，向被告購買坐落宜蘭縣
24 ○○鎮○○段000000地號之系爭土地之所有權應有部分146
25 4/10000，及其上同段2231建號即門牌號碼為宜蘭縣○○鎮
26 ○○路000號5樓之1之系爭房屋（權利範圍全部），原告已
27 交付全數價金完畢，被告則於111年1月22日辦理所有權移轉
28 登記，並於111年3月10日完成系爭房屋之點交，另於111年7
29 月23日完成公共設施之點交。

30 (二)被告曾提供予原告之廣告內容詳如本院112年度司促字第133
31 2號支付命令卷（下稱支付命令卷）第63至65頁。

01 (三)兩造依系爭買賣契約第4條之約定，被告出售系爭房地之面
02 積，總面積共計107.05平方公尺，包含主建物面積64.56平
03 方公尺，附屬建物面積即陽台5.55平方公尺，大公之共有部
04 分總面積計21.94平方公尺，機車停車位編號2、5計2車位；
05 小公之共有部分總面積計15平方公尺，汽車停車位編號6計1
06 車位。

07 (四)系爭買賣契約附件之房屋建材設備表就【室外車庫】部分記
08 載：「採用H型鋼搭配強化玻璃採光罩」等語。

09 (五)原告於111年11月1日曾以系爭房地有「嚴重影響社區出入之
10 退縮地上障礙物」、「後方三角地設計明顯錯誤不良」、
11 「未搭設門前雨遮」等瑕疵，向宜蘭縣政府辦理申訴，兩造
12 於112年1月10日調解未成立。

13 (六)原告於112年3月2日再委請馬健縉律師寄發律師函，主張系
14 爭房地有「嚴重影響社區出入之退縮地上障礙物」、「後方
15 三角地設計明顯錯誤不良」、「未搭設門前雨遮」等瑕疵，
16 並對被告請求減少買賣價金60萬元。該函並於翌(3)日送
17 達被告。

18 (七)退縮地上之障礙物現況範圍如宜蘭縣建築師公會鑑定報告書
19 附件5所示。

20 (八)被告於簽約時並未提供住戶規約草約。

21 (九)被告現並無系爭土地之所有權應有部分。

22 四、兩造爭執要旨（見本院卷第246頁，並依判決格式增刪修改
23 文句）及本院論斷：

24 (一)系爭房地有無系爭房地有「嚴重影響社區出入之退縮地上障
25 礙物」、「後方三角地設計明顯錯誤不良」、「未搭設門前
26 雨遮」等瑕疵存在？

27 按，「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
28 任。」，民事訴訟法第277條前段亦有明定。又民事訴訟如
29 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
30 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
31 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之

01 請求（最高法院110年度台上字第1303號民事裁判意旨參
02 照）。原告主張「蘭陽臻美Ⅱ」社區建案有「嚴重影響社區
03 出入之退縮地上障礙物」、「後方三角地設計明顯錯誤不
04 良」及「未搭設門前雨遮」等瑕疵，均為被告所否認，依上
05 說明，自應由原告就前揭瑕疵負舉證之責。茲分述如下：

06 1.關於「嚴重影響社區出入之退縮地上障礙物」部分：

07 (1)原告主張坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系
08 爭689土地）上之建築基地退縮地現設有鐵網圍籬之障礙
09 物，包含原告在內之「蘭陽臻美Ⅱ」社區住戶現無法通行
10 該退縮地乙節，業經本院至現場履勘確認，並製有勘驗筆
11 錄、照片在卷可稽（見本院卷第129頁、第145頁），且本
12 院囑託之宜蘭縣建築師公會鑑定結果亦略以：系爭689土
13 地上現有1棟建物，領有宜蘭縣政府核發之使用執照，依
14 規定自建築線退縮3.64公尺建築，惟現況沿地界線設有金
15 屬圍籬，建築線2公尺範圍內無法供公眾通行等語，此有
16 鑑定報告書附卷可參（見外放鑑定報告書第5頁、附件5、
17 6），堪認原告此部分主張為真實。

18 (2)原告進而主張被告於出售系爭房地時，已於「蘭陽臻美
19 Ⅱ」社區建案廣告及系爭買賣契約將退縮地劃入1樓平面
20 圖，亦再三承諾於系爭房地完成移轉登記時，即會排除該
21 退縮地上之障礙物，且會取得該退縮地60年之使用權，並
22 移轉該退縮地予系爭房地之所有權人，惟系爭房地移轉完
23 畢後，被告卻置之不理，致系爭房地之出入口因面積短
24 缺、坪數短少，「蘭陽臻美Ⅱ」社區住戶行車出入不易，
25 且有交通安全上之疑慮，被告顯然有違其承諾，且其給付
26 欠缺廣告保證之效用與品質，而有廣告不實之情等節，固
27 據其提出系爭買賣契約、1層平面圖（自行設置車位）、
28 廣告、照片等件為據（見支付命令卷第15至35頁、第43
29 頁、第49至65頁、第77至83頁；本院卷第73至75頁）。然
30 為被告所否認。觀諸本件「蘭陽臻美Ⅱ」社區建案之廣告
31 內容，其在全區配置示意參考圖上，雖確有將退縮地標示

01 在廣告所附之全區配置示意參考圖內（見本院卷第73頁）
02 之情，惟系爭買賣契約已明確標示本件「蘭陽臻美Ⅱ」社
03 區建案坐落在系爭土地上，面積共256平方公尺（即77.44
04 坪），並未包含系爭689土地，且原告所購買之系爭土地
05 應有部分為1109/10000（即28.39平方公尺）（見支付命
06 令卷第51頁），而後續系爭土地經合併同地段688-1地號
07 土地後，面積達275平方公尺，被告移轉登記予原告之系
08 爭土地應有部分為1464/10000（即40.26平方公尺），此
09 有系爭土地之土地建物查詢資料在卷可考（見本院卷第24
10 9頁），顯較原告原始買賣取得之面積、比例更多，實難
11 認有何面積短少之瑕疵。復且，原告就其所主張被告曾承
12 諾將於系爭房地完成移轉登記時，排除退縮地上之障礙
13 物，且會取得該退縮地60年之使用權，並移轉該退縮地予
14 系爭房地之所有權人乙節，並未提出任何事證為佐，而經
15 本院曉諭對此部分有無其他舉證，亦陳稱其沒有要舉證等
16 語（見本院卷第200頁），已難信其此部分主張為真實。

17 (3)又系爭房地係於111年1月22日辦理所有權移轉登記，並於
18 111年3月10日完成系爭房屋之點交，此為兩造所不爭執
19 （見不爭執事項(一)），然關於退縮地上現設置之鐵網圍籬
20 障礙物究係何時搭建，被告辯稱應係於000年0月間由系爭
21 689土地之所有權人搭建等語（見本院卷第58頁、第229
22 頁），而原告僅泛稱其印象模糊無法確定，僅能確定在系
23 爭房屋點交後存在，點交前半年並未見過，點交時亦不確
24 定是否存在等語（見本院卷第200頁、第243頁），果爾，
25 倘若該退縮地上之鐵網圍籬障礙物係於111年3月10日系爭
26 房屋「點交後」始存在，則被告如何於111年1月22日辦理
27 系爭房地所有權移轉登記之「前」即承諾移除尚未出現之
28 障礙物？益徵原告前揭主張，委無可採。

29 (4)況系爭689土地屬107年建管使字第00007號使用執照之建
30 築基地，依規定應自建築線退後3.64公尺（即364公分）
31 建築，並作為空地即退縮地使用，此亦有宜蘭縣政府回函

01 檢附之107年建管使字第00007號使用執照、配置圖、1樓
02 平面圖在卷可考（見本院卷第109至119頁），可徵被告所
03 為之廣告標示為「退縮地」，並無不實。而系爭689土地
04 上之退縮地現雖有鐵網圍籬之障礙物，然參以被告所為之
05 廣告，並未標示社區對外連接道路之路寬（見支付命令卷
06 第65頁），另觀諸1層平面圖（自行設置車位），其上標
07 示「蘭陽臻美Ⅱ」社區對外連接道路之路寬則為4.58公尺
08 （即458公分）（見支付命令卷第43頁），現況該社區對
09 外連接道路之路寬亦尚有4.62公尺（即462公分），此亦
10 有宜蘭縣建築師公會至現場鑑定並繪製平面配置圖附卷可
11 參（見外放鑑定報告書附件5），可見系爭房地自社區通
12 往道路之路寬現況，並未低於廣告或系爭買賣契約附件之
13 1層平面圖（自行設置車位）所標示之寬度，自無從以系
14 爭689土地上之退縮地現設有鐵網圍籬之障礙物，逕認此
15 屬系爭房地之瑕疵。至宜蘭縣建築師公會鑑定意見雖指稱
16 略以：一般消費者可能誤以為系爭房地建築基地包含該退
17 縮地，基地正面出入口寬度約10.18公尺等語（見外放鑑
18 定報告書第5頁）。惟此鑑定意見漏未考量被告提供予原
19 告之1層平面圖（自行設置車位）已有具體標示汽車停車
20 位編號4、5處為汽車車位，及標出社區通往道路之路寬為
21 4.58公尺，並未標示寬度約10.18公尺等情，是尚難據此
22 部分鑑定意見為有利於原告之認定。

23 2.關於「後方三角地設計明顯錯誤不良」部分：

24 (1)原告又主張被告於設計「蘭陽臻美Ⅱ」社區建案時，未妥
25 善檢核柱子與圍牆間實際完工尺寸是否足夠供機車通行，
26 致該建案基地西側三角形地所繪製之4格機車位均無法供
27 停放機車使用，且因通道狹窄，社區住戶亦無法正常使用
28 該後方空間，影響社區住戶整體出入，後方水塔亦無法清
29 洗，故有「後方三角地設計明顯錯誤不良」之瑕疵，欠缺
30 契約保證之效用與品質，並有廣告不實等節，固據其提出
31 1層平面圖（自行設置車位）、廣告、照片等件為據（見

01 支付命令卷第43頁、第63至65頁、第81至83頁；本院卷第
02 77至79頁）。然為被告所否認，並辯稱其已另行繪製4格
03 機車位供社區住戶使用等語。

04 (2)經查，觀諸「蘭陽臻美II」社區建案之廣告內容及被告提
05 供之1層平面圖（自行設置車位）圖示，被告確在基地之
06 後方三角處標示編號13至16之機車車位，並載明通往該處
07 之寬度有95公分等情（見支付命令卷第43頁；本院卷第73
08 頁），惟系爭買賣契約第4條已明確標示本件買賣標的之
09 大公之共有部分總面積為21.94平方公尺，機車停車位編
10 號2、5計2車位，此為兩造所不爭執（見不爭執事項
11 (三)），足見原告所指基地之後方三角處標示機車停車位編
12 號13至16號之4格機車車位實與原告買賣之標的無涉，已
13 難認此部分屬系爭房地之瑕疵。

14 (3)復且，經本院囑託宜蘭縣建築師公會就此瑕疵進行鑑定，
15 該公會鑑定結果略以：系爭房地之建案依法毋須設置機車
16 停車位，使用執照1層平面圖標示建築基地三面設置高度2
17 公尺圍牆，基地西側三角形地為法定空地，並未標示任何
18 設施，本毋須特別檢討標示樓梯間轉角柱至地界線或圍牆
19 的距離尺寸；而系爭買賣契約之附件即1層平面圖（自行
20 設置停車位）基地西側三角形角地劃設編號13、14、15、
21 16共4格機車停車位，並標註建築物樓梯間結構柱轉角點
22 到地界線的垂直距離為95公分；根據系爭房地建案結構
23 圖，前述建築物樓梯間編號C19柱的結構尺寸為65x65公
24 分，經鑑定人現場勘查系爭房地建案1樓外牆（含柱）以
25 花崗石板包覆裝修，該編號C19柱包覆花崗石板裝修完成
26 後的尺寸為73.5x74公分，高度2公尺鋼筋混凝土圍牆含表
27 面貼磁磚厚度20公分，均屬正常合理的施工尺寸；實際量
28 測現況樓梯間柱轉角點到圍牆之垂直距離為62公分，尚可
29 供人員通行或牽腳踏車通過，然無法供機車通行，是現場
30 所畫4格車位確實無法供停放機車使用，惟觀諸系爭買賣
31 契約之內容，約定由原告專用之機車停車位編號2、5號均

01 位在建築物1樓，屬於原告所購買建築物大公共有面積之
02 一部分；系爭房地建案基地西側三角形地則屬於法定空
03 地，所設機車停車位均非建築物「大公」或「小公」共有
04 面積的一部分，且可能係約定由其他住戶專用，縱被告於
05 基地西側三角形法定空地所畫4格車位現況確實因通路寬
06 度不足，無法供停放機車使用，顯有設計錯誤或不良之疏
07 失，可能損害原來約定分配使用該4個機車停車位之購屋
08 者權利，然並未妨礙約定由原告專用之機車停車位，且該
09 三角形法定空地仍可供全體住戶共同做其他諸如停放腳踏
10 車或暫置資源回收物等之使用，是現況樓梯間柱轉角點到
11 圍牆的距離雖過於狹小、無法供機車通行，然人員仍能通
12 行使用基地西側三角形法定空地，尚難認定有「後方三角
13 地設計明顯錯誤不良」之瑕疵等語（見外放鑑定報告書第
14 7至8頁）。由此益徵，「蘭陽臻美II」社區建案之基地後
15 方雖無法停放機車，然人員仍可出入，亦非不得作為其他
16 目的使用。而對於被告辯稱其業於系爭土地其他部分另外
17 繪製4格機車車位乙節（見本院卷第247頁），原告亦未提
18 出爭執，則縱基地後方三角地無法停放機車，然被告既已
19 依約提供原告所購買之機車停車位編號2、5號處停放機
20 車，並另行繪製4格機車車位供其他社區住戶使用，即難認
21 有何低於廣告內容之情，亦難認對於系爭房地之使用有何
22 影響，自無從認此屬影響系爭房地效用之瑕疵。

23 3.關於「未搭設室外車庫及門前雨遮」部分：

24 (1)原告復主張被告曾承諾其將在如廣告之全區配置示意參考
25 圖處設置室外車庫，並以H型鋼搭配強化玻璃採光罩搭設
26 門前雨遮，且該2個室外車庫因代書表示應有比例係移轉
27 給其，故應歸屬其所有等情，雖據其提出1層平面圖（自
28 行設置車位）、廣告及系爭買賣契約所檢附之房屋建材設
29 備表為據（見支付命令卷第43頁；第65頁；本院卷第49
30 頁）。而被告亦不爭執其確原預計搭建室外車庫，現亦留
31 有基柱，惟辯稱該室外車庫係其預計要以約定專用方式另

01 行出售之獨立車位，並非原告買賣之標的，因系爭689土
02 地之退縮地上現設置有障礙物，為避免影響住戶出入而未
03 搭設室外車庫，且其並未同意在室外車庫外另搭設門前雨
04 遮等語（見本院卷第59頁、第143頁）。

05 (2)經查，本件「蘭陽臻美Ⅱ」社區建案現況固未如廣告或1
06 層平面圖（自行設置車位）所標示之位置，搭建任何室外
07 車庫，亦無門前雨遮，此經本院至現場履勘，並製作勘驗
08 筆錄及照片在卷可按（見本院卷第129頁、第137至143
09 頁）。惟遍觀系爭買賣契約之內容，僅於房屋建材設備表
10 記載：「【室外車庫】採用H型鋼及強化玻璃採光罩，庭
11 院車道採水泥壓花處理...。」等語，廣告或系爭買賣契
12 約中均未見雨遮之相關記載，而原告對於其主張「H型鋼
13 及強化玻璃採光罩」之搭建範圍，除「室外車庫」外，應
14 及於車道出入口之空地及退縮地等範圍等節（見本院卷第
15 59頁、第73頁），別無提出其他客觀事證為佐，經本院曉
16 諭對此部分有無其他舉證，原告亦僅泛稱依鑑定報告為準
17 等語（見本院卷第202頁）。然觀諸鑑定報告之內容，僅
18 係鑑定單位評估建築物正面得以搭設雨遮且不因豎立柱子
19 阻礙車道通行之範圍，並概估費用（見鑑定報告書第7
20 頁），對於兩造間除「室外車庫」外，是否有約定應於車
21 道出入口之空地及退縮地等範圍搭建雨遮之事實，並非鑑
22 定事項，自難以此認原告前揭主張為真實。

23 (3)又系爭買賣契約第4條已明確標示本件買賣標的之小公之
24 共有部分總面積為15平方公尺，汽車停車位編號6計1車
25 位，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），足見原告所
26 指系爭房屋前方即廣告、1層平面圖（自行設置車位）所
27 示汽車停車位編號4、5之室外車庫，並非原告買賣標的。
28 則縱本件「蘭陽臻美Ⅱ」社區建案未如廣告及1層平面圖
29 （自行設置停車位）所示於編號4、5處以H型鋼及強化玻
30 璃採光罩設置室外車庫，亦難認此屬系爭房地之瑕疵。

31 (4)再者，原告復以被告辦理系爭土地之所有權應有部分移轉

01 登記時，移轉之應有部分比例為1464/10000，高於系爭買
02 賣契約所載之應有部分比例即1109/10000，故如廣告及1
03 層平面圖（自行設置停車位）所示汽車停車位編號4、5之
04 室外車庫應歸屬於原告等語。然查，系爭房屋前方即如廣
05 告、1層平面圖（自行設置車位）所示編號4、5之室外車
06 庫處，係屬該公寓大廈共用之法定空地，此業經本院調閱
07 該案之使用執照卷核對無訛（見使用執照卷第196頁）。
08 而按，「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。
09 其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈
10 本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，
11 及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
12 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂
13 之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、
14 其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活上不可
15 或缺之共用部分。」；「公寓大廈之起造人或建築業者，
16 不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防
17 空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定
18 人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行
19 為。」，公寓大廈管理條例第7條、第58條第2項定有明
20 文。且「公寓大廈共用部分之法定空地，若非屬同條例第
21 7條各款規定之情形者，參照同條例第16條第2項、第58條
22 規定，應仍得約定由區分所有人之特定人有專用使用權而
23 為約定專用權之客體。」（最高法院103年度台上字第224
24 7號民事裁判意旨參照）。另關於系爭房屋之系爭買賣契
25 約第11條就法定空地之使用方式及權屬亦約定：「一、法
26 定空地本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權
27 人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不
28 需使用該共有部分者，得予除外。...三、法定空地、露
29 臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約
30 草約訂定之。」，堪認公寓大廈之共用部分之法定空地，
31 如非屬公寓大廈管理條例第7條各款規定之情形者，雖得

01 約定由特定之區分所有權人專用，惟仍須登記為全體區分
02 所有權人共有，並應於規約草約即訂定之。而被告並未提
03 供住戶規約草約，此為兩造所不爭執（見不爭執事項
04 (八)），則兩造辦理系爭土地之所有權應有部分之移轉登記
05 縱有增加，尚難逕認該處之法定空地已有約定為原告專用
06 停車位。從而，門前雨遮並非廣告之內容，且被告原預計
07 設置之室外車庫位置，並非系爭買賣契約之標的，故被告
08 未搭設室外車庫及門前雨遮，就系爭房地效用並無影響，
09 尚難認此屬系爭房地之瑕疵。

10 (二)若確有前揭瑕疵存在，原告依民法第359條規定主張減少買
11 賣價金，並依民法第179條之規定請求被告返還減少之買賣
12 價金46萬8,250元，有無理由？

13 查原告所購買之系爭房地並無前揭瑕疵存在，業經本院說明
14 如前，且經本院囑託宜蘭縣建築師公會鑑定各該瑕疵是否導
15 致交易價值貶損，鑑定意見亦認略以：關於退縮地上障礙物
16 非屬被告所受系爭房地本身之瑕疵，故應無標的物價值減損
17 之情形；另就基地後方三角地部分，未影響原告所購、約定
18 其專用之機車停車位，且該處法定空地仍可供住戶共同做其
19 他使用，故無標的物價值減損之情；而建築物外牆是否搭設
20 雨遮均不直接影響停車或進出門廳，未搭設雨遮尚不至於造
21 成標的物價值減損等語（見鑑定報告書卷第8頁），益徵原
22 告所指前揭3項「瑕疵」，並未造成系爭房地「損害」。是
23 原告依民法第359條之規定主張減少買賣價金，進而依民法
24 第179條之規定請求返還不當得利，並無理由，應予駁回。

25 (三)若確有前揭瑕疵存在，原告依民法第227條第1項規定主張不
26 完全給付損害賠償46萬8,250元，有無理由？

27 經查，原告所購買之系爭房地並無前揭瑕疵存在，且並未造
28 成系爭房地之損害，已經本院認定如前，是原告主張被告有
29 不完全給付，依民法第227條第1項規定，請求被告負損害賠
30 償之責，亦無理由。

31 (四)若確有前揭瑕疵存在，原告主張系爭房地價值受損，依消保

01 法第22條、第51條之規定，請求被告賠償懲罰性賠償金46萬
02 8,250元，有無理由？

03 查原告所購買之系爭房地並無前揭瑕疵存在，並未低於廣告
04 之內容，亦未造成系爭房地之損害，業經本院認定如前，是
05 原告再依消保法第22條、第51條之規定，請求被告負懲罰性
06 賠償金，仍屬無據。

07 五、綜上所述，原告主張系爭房地有前揭瑕疵，及前揭瑕疵有造
08 成系爭房地之損害等節，均未舉證以實其說，故其依民法第
09 359條、第179條、第227條及消保法第22條、第51條之規定
10 請求，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
11 行之聲請即失所依附，爰併予以駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附
14 此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
17 簡易庭 法 官 黃淑芳

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
20 出上訴狀（應附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
23 書記官 廖文瑜