臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3522號

原　　告　鑫寶八方心砌社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　吳見晉

追加　原告　黎小玲

林羿帆

郭家如

上四人共同

訴訟代理人　江皇樺律師

被　　告　鑫寶建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林進財

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　孫志堅律師

上列當事人間請求給付停車位等事件，經本院於民國115年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應依序各給付原告林羿帆、原告黎小玲新臺幣參萬參仟貳佰柒拾壹元、伍萬陸仟陸佰柒拾捌元，暨均自民國一一五年一月九日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告鑫寶八方心砌社區管理委員會負擔百分之七十六、原告林羿帆負擔百分之四、原告黎小玲負擔百分之六、原告郭家如負擔百分之六，餘由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣捌萬玖仟玖佰肆拾玖元為原告林羿帆、原告黎小玲預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人其訴訟以前當然停止；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀諸民事訴訟法第170條、第175條第1項規定自明。查本件原告鑫寶八方心砌社區管理委員會（下稱原告管委會）之法定代理人原為黃梓洋，嗣於訴訟繫屬中變更為吳見晉，並經原告管委會具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀在卷可憑（見本院卷第617至618頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。經查，本件原告起訴之聲明原為：一、先位聲明：被告應於新北市○○區○○街0號地下一樓建置得由系爭社區管委會合法使用之21個機車停車格。二、備位聲明：㈠被告應給付系爭社區管委會新臺幣（下同）1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11至12頁）。嗣迭經追加原告及變更聲明後，最終於民國115年8月6日言詞辯論程序以言詞及民事修正訴之聲明狀變更聲明為：一、先位聲明：被告應於新北市○○區○○街0號地下一樓給付得合法使用之21個機車停車格。二、備位聲明：㈠被告應給付原告管委會1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告郭家如74,200元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告林羿帆85,330元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被告應給付原告黎小玲145,460元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第649、653至654頁）。經核原告上開所為訴之追加、變更乃基於同一基礎事實及擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠坐落於新北市○○區○○街0○0○0○00○00號「鑫寶八方心砌社區」（下稱系爭社區）建案建物由被告興建並銷售，被告於系爭社區建物《房屋預定買賣契約書》中第3條第2款記載系爭社區建物共計63戶，第7條記載提供機車停車位規劃為63個，並於上開契約附圖㈤地下壹層平面圖有編號42至63機車格之標示。原告管委會準備進行公設驗收之際，發現B1機車格劃設位置與竣工圖不符，被告就該處設置有違反建照使用之虞，遂於106年11月22日，與被告進行106年11月份第一次社區公設協商會議討論，就會議臚列公設缺失第6項「B1-B2地下室機車格未合法正式核備，機車格與交屋圖面不符」，原告管委會要求被告提出書面證明，確保公設使用上合於相關法規，被告未能承諾。原告管委會於107年1月9日就上開機車停車空間是否合法設置發函予被告，要求被告依現行法規提出合法使用說明，或擬定非合法使用之改善方案，俾利進行點交，詎被告於107年1月24日回函稱B1機車停車格處於竣工圖所示為機房，劃為機車停車室係為有效解決社區住戶停車位不足之問題云云，未就該部分機車停車格是否合法設置、是否與使用執照相符為進一步說明。嗣原告管委會接獲新北市政府工務局111年1月21日新北市工使字第11110094944號函，指稱系爭社區地下1樓即上開所稱機車停車格處(下稱系爭機車格)原核准用途為機房，卻擅自變更為（機車）停車空間，涉及違反建築法第73條第2項及同法第77條第1項規定，要求原告管委會改善。系爭機車格經新北市政府工務局認定其使用不符合建築法規用途之規定，乃因可歸責於被告之事由，交付具該瑕疵之系爭機車格予原告，並因系爭機車格違規致系爭社區建物價值減損，原告請求被告公司賠償未提供合法之系爭機車格所造成價格減損之損害。

㈡本件經不動產估價師進行鑑定，勘估系爭社區建物無合法機車停車格情況下之價格減損比率為0.7%。原告郭家如、林

羿帆、黎小玲買受系爭社區建物，原告郭家如購入系爭社區房屋及土地總價為10,600,000元，其受減損之價額為74,200元（計算式：10,600,000×0.007＝74,200元）；原告林羿帆購入系爭社區房屋及土地總價為12,190,000元，其受減損之價額為85,330元（計算式：12,190,000×0.007＝85,330元）；原告黎小玲購入系爭社區A1-5樓房地總價為12,380,000元、A2-5樓房地總價為8,400,000元，其受減損之價額合計為145,460元【計算式：（12,380,000×0.007）＋（8,400,000×0.007）＝145,460元】。

㈢為此，就先位聲明之請求權基礎為房屋預定買賣契約書第七條，原告得請求被告給付得合法使用之系爭停車格；備位聲明之請求權基礎，其中原告管委會得依民法第227條第1項準用民法第226條規定請求賠償、原告郭家如得依民法第359條或民法第227條1項準用第226條擇一請求減少價金或賠償損害、原告林羿帆得依民法第359條或民法第227條1項準用第226條擇一請求減少價金或賠償損害、原告黎小玲民法第359條或民法第227條1項準用第226條擇一請求減少價金或賠償損害等語。並聲明：1.先位聲明：被告應於新北市○○區○○街0號地下一樓給付得合法使用之21個機車停車格。2.備位聲明：⑴被告應給付原告管委會1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵被告應給付原告郭家如74,200元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶被告應給付原告林羿帆85,330元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑷被告應給付原告黎小玲145,460元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑸原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告為系爭社區建物出賣人，惟原告管委會並非系爭社區建物買受人，原告管委會與被告間任何買賣契約關係，自不得請求被告給付系爭機車格，更無從依民法第227條第1項規定

向被告請求損害賠償。又原告提出之契約買賣樣本，並無提及須提供合乎建築法規範的63個機車停車位，當初建案規劃63個機車停車格只是希望住戶家家有一個機車格停放，規劃連同公設移交給管理委員會決議使用方式，亦可由管委會自治決定依一年一抽之方式使用，原告所指21個停車格，規劃在機房前之空地處，並未與各戶買方約定為各戶專用機車格，故於被告與系爭社區住戶各買方間之買賣契約中，系爭機車格非屬買賣標的，並無計價列入買賣價金，自無從依買賣契約關係為請求等語置辯。並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行聲請。㈡如受不利判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠原告先位聲明請求被告應依房屋預定買賣契約書第七條約定於新北市○○區○○街0號地下一樓給付得合法使用之21個機車停車格，有無理由？

1.按債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，非契約當事人無從依契約主張權利義務。倘買受人買受標的物後，再經轉手出賣予第三人，第三人倘欲主張上開請求權，依債之相對性，僅得向其前手請求，而不得向前前手之出賣人請求。又該第三人並非原買賣契約給付關係之他方，自不得向原出賣人為契約上之請求。經查，本件原告管委會、郭家如均未與被告締結買賣契約，並非向被告買受不動產之買受人，此部分亦為兩造所不爭執，則原告管委會、郭家如自不得對於被告依房屋預定買賣契約書第七條約定為請求，合先敘明。

2.又原告黎小玲固為與被告簽訂房屋預定買賣契約書之人，且原告林羿帆已受讓第三人對於被告之買賣契約一切權利，有其等所提出之系爭不動產預售房屋買賣契約書(A2-5、A1-5)、房地預售買賣契約更名協議書在卷可佐(見本院卷第411至509、707至715頁)，而系爭機車格現因涉及未經核准擅自變更使用，而遭新北市政府工務局發函限期改善(見本院卷第167至169頁)，此部分原告固請求被告給付得合法使用之

機車停車格，然並未具體特定請求被告應為何給付行為始可謂給付得合法使用之機車停車格，要難認其所請求之聲明得以適法執行(且並未特定具體給付行為內容，難以強制執行)，況依本院函詢新北市政府工務局，其函覆系爭機車格違反法令部分，倘社區管委會有使用需求，可依原竣工圖說恢復原狀為機房之空間使用，或洽專業建築師辦理變更使用執照等語(見本院卷第547頁)，故就此部分原告仍主張作為機車停車位使用，僅得洽詢專業建築師辦理變更使用執照，然原告並未為此項聲明之請求，且被告現在是否仍有權限辦理變更使用執照等節，均非無疑，遑論系爭社區建物買受人並非直接買受系爭機車格，而係被告於買賣契約中有約定應提供該共用部分予住戶使用，並由社區抽籤各該年度得使用機車停車格之住戶，則依買賣契約條文以觀，各住戶自非得依買賣契約逕而請求被告給付21個合法機車停車格予各原告，是以，原告林羿帆、黎小玲依房屋預定買賣契約書第七條約定，請求被告於新北市○○區○○街0號地下一樓給付得合法使用之21個機車停車格，難認有理由。

㈡原告備位聲明請求被告返還溢付之價金或請求損害賠償，有無理由？若有，原告各得請求之數額為何？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責任者，買受人得請求減少價金，固為民法第354條第1項、第359條所規定。惟主張因物之瑕疵而請求減少價金之買受人，應就該瑕疵存在及其如何減少物之價值、通常效用或契約預定效用之情，負舉證責任（最高法院114年度台上字第1322號判決意旨參照）。次按民法第179條規定所謂無法律上之原因而受利益，就受損害人之給付情形而言，對給付原因之欠缺，目的之不能達到，亦屬給付原因欠缺形態之一種，即給付原因初固有效存在，然因其他障礙不

能達到目的者是。出賣人就其出賣之房屋，如有應負瑕疵擔保責任之情形，買受人得請求減少價金，出賣人自受有溢領價金之利益，應依不當得利之規定返還其利益。復按行政法上關於物之使用限制，乃國家行使公權力之規制作用，與民法上之權利不同，國家禁止人民就物為某種使用，亦係由行政機關以罰鍰、強制拆除等行政權之方式為之，並非立於平等地位行使私法上權利，故物之使用受有行政法上之限制，尚與民法第349條所稱第三人就買賣標的物主張權利之情形不同，並非權利瑕疵，應屬物之瑕疵。而違反建築法第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除，此觀建築法第73條第2項、第91條第1項第1款規定亦明。準此，建築業者於取得使用執照後，變更使用執照所核准之建築物現況之建築行為，違反前揭建築法規定，有遭主管機關拆除或科以罰鍰之風險，依通常交易觀念，其物之交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵。

2.經查，系爭社區建物之使用執照就地下一樓登載原核准用途為「機房」之空間，現未經核准即擅自變更為停車空間之使用，涉及違反建築法第73條第2項及同法第77條第1項規定，經新北市工務局發函限期命改善或補辦手續，倘屆期未改善或補辦手續完成，該局得依建築法等相關規定辦理，…倘有使用需求，可依原竣工圖說恢復原狀為機房之空間使用，或洽專業建築師辦理變更使用執照等情，有新北市政府工務局111年1月21日新北工使字第1110094944號函、115年1月30日新北工使字第1150167820號函在卷可佐(見本院卷第167至169、547頁)，可徵系爭社區地下一樓機車停車空間處(即系爭機車格)確有未經核准擅自變更機房為停車空間之變更使用之違法情形，而違反建築法第73條第2項及同法第77條第1項

規定，經限期改善或補辦手續，屆期未改善或補辦手續繼續使用者，得連續處以罰鍰，或限期停止使用，必要時並停止供水供電、封閉或命於期限內拆除或恢復原狀等，則依通常交易觀念，應認地下一樓違法變更使用之停車空間確不得合法使用，其物之交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵甚明。

3.被告固辯稱系爭機車格已完成點交，縱有瑕疵，但當時原告管委會已接受給付回饋金並與被告達成和解，不得嗣後反悔等語，然審諸該公設點交回饋項目表，其中就第6項機車格部分之處理方式載為「建設公司提供文件，未來若發生疑慮或開罰將負責處理。」(見本院卷第364頁)，由上開記載未能逕認此部分已如被告所述給付回饋金並與原告達成和解，則被告前開所為辯稱，難認可採。又被告尚辯稱系爭機車格並無計價而列入買賣價金，惟系爭社區地下一樓機車停車格(或機房空間)乃係供全體住戶使用之共有公用設施，其公共設施之對價本係包含於全體住戶所支付之不動產買賣價金中，房屋預定買賣契約書雖未另外記載所謂機車停車格之買賣價金費用，然此部分既係屬於社區共用部分，相對應之價金費用(使用代價)實際上即已內含於住戶所支付之不動產買賣價金中，且參諸住戶之買賣契約書第二條「廣告效力」：本預售屋之廣告宣傳品及其所載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置圖，為契約之一部分，並視為本約之附件；其中第七條亦有將機車停車位總共規劃63個明文約定在內；契約附件之附圖(五)亦有將系爭機車格繪製入內(見本院卷第83、413、469頁)，可知住戶於簽訂房屋預定買賣契約書時，現場參觀並認知買賣契約之內容，即為地下一樓有包含系爭機車格之設置，且其等於購買後應可得享有系爭機車格之使用利益乙情，足堪認定。倘依被告所言該部分並未另外計價收費故住戶不得主張享有系爭機車格的權利，不啻謂被告公司可事先以公用設施廣告對外宣傳、招攬客戶，待締約後再以此為無償贈送進而拒絕依廣告、契約內容提出合於債之本旨之給付，此舉顯然有違兩造締約時之真意與誠信原

則，是以，系爭機車格既係供系爭社區全體住戶共同使用之共用部分，並位於系爭社區公共空間，且已約明於房屋預定買賣契約書內，自堪認建物買受人確有向被告購買享有系爭機車格之使用利益，堪已認定，被告空言辯稱此部分不得為請求，難認有據，是以，被告須就其所提供之物具有瑕疵負擔保責任甚明。

4.承前，債權債務之主體應以締結契約當事人為據，非契約當事人無從依契約主張權利義務，是得依買賣契約關係主張物之瑕疵擔保請求權或不完全給付損害賠償請求權之權利主體，應為買賣關係之買受人，倘買受人買受標的物後，再經轉手出賣予第三人，第三人倘欲主張上開請求權，依債之相對性，僅得向其前手請求，而不得向前前手之出賣人請求。又該第三人並非原買賣契約給付關係之他方，自不得向出賣人請求返還原買賣契約關係所生不當溢收之價金。經查，本件原告管委會、原告郭家如均未與被告締結買賣契約，並非向被告買受不動產之買受人，此部分亦為兩造所不爭執，被告對於其等自不負買賣瑕疵擔保責任或履行給付義務，則原告管委會、原告郭家如自不得向被告主張依民法第359條規定請求減少價金或依民法第227條1項準用第226條請求損害賠償。

5.另原告黎小玲為與被告簽訂房屋預定買賣契約書之人，且原告林羿帆已受讓第三人對於被告之買賣契約一切權利，業經論述如前，其等所買受之建物既有上開瑕疵，其等自得依民法第359條規定請求減少價金，經減少之價金即屬上開原告溢繳之部分，被告保有欠缺法律上原因，上開原告自得依民法第179條規定，請求被告返還不當得利。又查，原告所購買之建物具有上開所述未能合法使用系爭機車格之瑕疵，則該建物因不能合法使用系爭機車格對於該建物交易價值造成之影響情形，業經本院囑託庭譽不動產估價師聯合事務所鑑定價金減損之比例，其鑑定結果認：系爭社區於無機車停車位之情況下價格減損比率為0.7%(見另製卷外之不動產估價

報告書)，而上開估價報告乃由不動產估價師本於不動產估價之專業及經驗，並參考各項相關資料後所為之評估結論，且業於系爭估價報告中已說明上開減損比例之依據，且兩造對於該減損比例均無意見(見本院卷第649、655頁)，該減損比例堪為本院認定減價金額之依據。復審諸原告林羿帆、黎小玲與被告之房屋預售買賣契約更名協議書、預售房屋買賣契約書，可知原告林羿帆、黎小玲與被告僅就房屋部分成立買賣，對於建物座落基地部分，係另向訴外人即基地所有權人廖日興價構，且另行與基地所有權人完成土地預定買賣契約書，則原告林羿帆、黎小玲就土地部分與被告並不具有買賣契約關係，自不得一併就基地之價金減損均向被告為請求(自亦不得依買賣契約債務不履行規定為請求)，則原告林羿帆、黎小玲對於被告僅得就房屋價金因此減損數額為請求，自不待言。從而，系爭社區建物於有合法使用停車格的整體價值與沒有合法使用停車格的價值之價值減損差異比例既為0.7%，則以原告林羿帆與被告之買賣房屋價金4,753,000元來看(見本院卷第711頁)，其所買受之房屋價值應有減損33,271元(計算式：4,753,000x0.7%=33,271)；原告黎小玲與被告之買賣房屋價金4,823,000、3,271,000元來看(見本院卷第727、749頁，原告黎小玲購買兩戶A2-5、A1-5)，其所買受之房屋價值總計應減損56,658元(計算式：【4,823,000+3,271,000】x0.7%=56,658)。(至其餘請求權基礎縱有理由【假設語，非本院認定】，亦不影響損害賠償範圍之認定，故就其餘請求權基礎則無庸再行一一贅述。)

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。查原告林羿帆、黎小玲對被告之瑕疵擔保請求權、不當得利請求權，均係屬於未定

給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，其等自得請求被告給付自其追加為原告向被告為本件請求之翌日起（即為115年1月9日，見本院卷第387、391、392頁）之法定遲延利息。

五、綜上所述，原告林羿帆、黎小玲得向被告主張物之瑕疵擔保責任而請求減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還溢付之價金。從而，原告林羿帆請求被告應給付33,271元，及原告黎小玲請求被告應給付56,678元，暨均自115年1月9日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；上開原告逾此範圍之請求以及原告管委會及郭家如之請求，為無理由，應予駁回。又本件原告林羿帆、黎小玲勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，另被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第五庭　　法　官　張惠閔

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　　115　　年　　9　　月　　14　　日

書記官　張純方