臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第387號

原　　告　李姿宜
　　陳昶志
共　　同
訴訟代理人　鍾亞達律師
被　　告　豐邑建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃淑美
被　　告　吳銘欣
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　李明強
000000000000000000

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國109 年12月8 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、程序方面按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄，民事訴訟法第12條定有明文。又管轄權之有無，應依原告主張之事實，按諸法律關於管轄之規定而為認定，與其請求是否成立無涉（最高法院65年度台抗字第162號民事判例意旨）。查本件原告因向渠等前手購買被告等共同銷售坐落在新竹縣○道段0000地號土地之「晴空匯」社區（下稱系爭社區），其中門牌號碼新竹市○○路000 號17樓之6 及137 號16樓之7 建物及坐落基地（下分稱17樓A6房屋、16樓B7房屋，合稱系爭房屋），對被告等請求瑕疵擔保權利，其債務履行地位於新竹市為本院轄區，是以本

件本院有管轄權。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告豐邑建設股份有限公司（下稱豐邑公司）與被告吳銘欣共同銷售系爭社區，透過訴外人萬閣廣告企劃事業有限公司（下稱萬閣公司）進行代銷，而萬閣公司在系爭社區預售屋銷售階段，在被告2 人授意下屢以「2400坪公設中庭花園」、「400 米森林慢跑道」、「獨享一座公園之綠華濃」、「千坪公園、以私家花園涵養心靈花園」、「近千坪面積規劃公設空間」等廣告文字，宣揚落成後承購人將獨享公設花園、森林慢跑道，非住戶不得擅自入內使用該空間，且不得供汽、機車通行使用，致原告李姿宜之前手湯正軒及原告陳昶志之前手范成銘聽信上開情形，分別購置系爭社區17樓A6房屋、16樓B7房屋。詎被告豐邑公司、吳銘欣交屋與原告2 人之前手住戶後，原宣稱住戶獨享公設花園、森林慢跑道，竟有「8 公尺無遮簷帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」（下稱8 米帶狀式空間），須開放住戶以外之人進出入及汽、機車通行。故被告豐邑公司、吳銘欣交付公設，顯然欠缺其保證「私人花園」之性質，而原告2 人均分別自前手買受系爭房屋，亦概括繼受前手對被告2 人之一切權利，自得依民法第359 條本文請求減少買賣價金或依同法第360 條請求損害賠償，請求被告豐邑公司、吳銘欣減少一成價金或賠償同額之損害金額。

（二）被告雖稱原告2 人非契約相對人，且縱原告得請求瑕疵擔保權利，亦逾越除斥期間等語，然原告2 人斯時向前手買受系爭房屋時，即已約定由原告2 人自前手受讓瑕疵擔保權利行使，且物之瑕疵擔保權利係依附系爭房屋所生權利，應隨不動產移轉而隨同移轉，而當時被告尚在提起行政爭訟程序，該8 米開放空間之瑕疵之有無即應以被告經行政法院敗訴確定後，始得確悉瑕疵存在，瑕疵擔保權利

之除斥期間即被告敗訴確定時起算，故原告2 人自前手受讓瑕疵擔保權利，其性質上為附條件之債權讓與，該除斥期間應自107 年10月31日起算，迄至原告提起本訴時，並未逾越權利瑕疵擔保權利除斥期間。

（三）綜上，爰依民法第179 條、第227 條提起本件訴訟，並聲明：被告2 人應連帶給付原告李姿宜新臺幣（下同）134 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；被告2 人應連帶給付原告陳昶志130 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告2 人係分別自訴外人楊政軒、范成銘買受系爭房屋，與被告間並無契約關係，原告2 人無從主張瑕疵擔保責任及債務不履行之損害賠償責任。況原告2 人向前手購置系爭社區時，已明確知悉該8 米空間之情形，渠等間之給付已合乎債之本旨，無從再主張瑕疵擔保責任。縱認原告得向被告主張瑕疵擔保責任，惟8 米空間爭議係於104 年10月發生，而原告李姿宜之前手楊政軒為系爭社區代銷，早已確實知悉該爭議；原告陳昶志之前手范成銘早於105 年2 月3 日因該爭議起訴被告，嗣又撤回起訴，迄至原告李姿宜於107 年9 月2 日買受17樓A6房屋、陳昶志於107 年1 月4 日買受16樓B7房屋時，渠等均已逾越瑕疵擔保請求之除斥期間，自不得再為請求。又被告銷售系爭社區時，該廣告與實景對照圖，完全合乎合約約定及廣告內容，廣告僅表示系爭社區設有2400坪公設中庭公園及400 米慢跑道，且因該公設產權為區分所有權人共有，未曾對外表示外人不得進入公設花園內，上情既經公平交易委員會認定廣告內容，並無何違反公平交易之情事，故原告稱被告保證公設完全排他，外人不得擅入等語，顯與事實不符。此外，被告起初規劃系爭社區時，均認為該8 米空間為開放空間，惟應僅供行人步行及休憩使用，僅在

緊急時提供救護使用，且該區域與後方社區通行道路有高達2 米之落差，無從作為通行後方社區之道路，迄至系爭社區興建完成後，新竹市政府始在使用執照增加「8 米無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽、機車通行及緊急救護防災通道使用，並開放公共使用，不得封閉，且道路兩側不得停車」之限制，實非被告所得預料等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利宣判，願供擔保，請准免為假執行宣告。

三、本院整理兩造所提出之資料，整理不爭執事項如下：

（一）被告豐邑公司、吳銘欣前銷售坐落在新竹縣○道段0000地號土地「晴空匯」社區（即系爭社區）中門牌號碼新竹市○區○○路000 號17樓之6 （即17樓A6房屋）預售屋予楊政軒；同址137 號16樓之7 （即16樓B7房屋）預售屋予范成揚，業據證人楊政軒、范成揚證述在卷（本院卷一第239 至245 頁）。

（二）系爭社區嗣於103 年12月8 日竣工，並經新竹市政府於104 年6 月18日104 府工使字第150 號發放使用執照，其附表加註欄載明：「8M無遮簷帶狀式公共開放空間（即8 米空間），應供汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用，並開放供公共使用，不得封閉，且道路兩側不得停車；開放空間，不得施作圍牆」等字樣，有上開使用執照可考（本院卷一第91至93頁）。

（三）被告豐邑公司、吳銘欣對新竹市政府命其將上開8 米空間開放汽機車通行一事，提起不作為訴訟及確認訴訟，求為新竹市政府不得命渠等開放汽機車通行系爭社區8 米無遮簷帶狀式公共開放空間，並確認該8 米空間僅供行人通行，除緊急救護防災通道功能使用外，不得開放汽機車通行之公法上法律關係存在，經臺北高等行政法院105 年訴字第573 號行政判決駁回渠等訴訟，復經最高行政法院於107 年10月31日107 年判字第634 號駁回確定，有前開判決書可參（本院卷一第149 至176 頁）。

（四）被告2 人將系爭社區17樓A6房屋、16樓B7房屋分別與楊政軒、范成揚成立買賣契約。嗣楊政軒於107 年9 月2 日出售系爭社區17樓A6房屋與原告李姿宜，范成揚於107 年1月14日出售系爭社區16樓B7房屋與原告陳昶志，有原告提出之買賣契約書可佐（本院卷一第177 至225 頁）。

四、本院之認定：

（一）按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故凡契約上所載明之債權人，不問其實際情形如何，對於債務人當然得行使契約上之權利。（最高法院43年度台上字第99號判例要旨參照）。是以，民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生法律上之效力。（最高法院88年度台上字第858 號判決要旨參照）。債之關係，僅存於特定之債權人與債務人之間，除法律另有規定外，並無拘束第三人之效力。（最高法院87年度台上字第297 號判決要旨參照）。債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，應由各該當事人行使契約上之權利或負擔其義務。（最高法院87年度台上字第1964號判決要旨參照）。買賣契約屬於債權關係，而債之關係為特定人間之權利義務關係，不及於契約以外之第三人。（最高法院88年度台上字第1080號判決要旨參照）。因契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權債務之主體。（最高法院86年度台上字第3472號判決要旨參照）。債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故買賣約據所載明之買受人，不問其果為實際上之買受人與否，就買賣契約所生買賣標的物之給付請求權涉訟，除有特別情事外，須以該約據上所載之買受人名義起訴，始有此項請求權存在之可言。（最高法院40年度台上字第1241號判例要旨參照）。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。再按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條

之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；民法第359條、第360 條分別定有明文。查本件原告李姿宜就17樓A6房屋係向訴外人楊政軒購買，而原告陳昶志就16樓B7房屋係向訴外人范成揚購買，原告2 人均非向被告直接購買系爭房屋，兩造間並無買賣契約存在，則基於債之相對性，原告自不得對被告主張債務不履行、物之瑕疵擔保，是原告主張依民法第359 條減少價金後，被告有不當得利之情事，及依民法第360 條而請求民法第227 條債務不履行之責任，均為無理由，不應准許。

（二）原告2 人雖主張前手楊政軒、陳昶志買受系爭房屋時，已約定由原告2 人分別繼受前手對被告之權利，其性質係附條件之債權讓與云云。經查：觀之原告2 人分別與楊政軒、陳昶志所簽訂之系爭房屋買賣契約（本院卷第177 至225 頁），均無記載楊政軒、陳昶志有將其等對被告所有之權利轉讓與原告2 人之文字，是原告此部分之主張是否真實已非無疑，且證人楊政軒到庭具結證稱：其有購買被告所出售之17樓A6房屋，就該房屋與被告間沒有糾紛，亦無對被告提起訴訟，嗣後其將該屋委託仲介出售與原告李姿宜，出售時有特別告知中庭花園之情形，並註明在買賣契約書中，其與原告李姿宜簽約當日僅見面2 小時，原告李姿宜出的價格比其原先想賣之價格少6 、70萬元，其出售該屋係賠錢的等語（本院卷第240 至241 頁）；證人范成銘亦到庭具結證稱：其向被告購買16樓B7房屋，要交屋時，發生八米道路的事，有請律師提告，告了2 年覺得時間拖太久，勞民傷財，就撤回不告了，撤告後想乾脆賣掉，其係透過仲介將該屋賣給原告陳昶志，仲介都清楚該屋有八米道路之問題，其是虧錢賣該屋，簽約當天其未與

原告陳昶志討論八米道路之問題，沒有想過要把這個問題留給後手解決，當下只想賣掉該屋等語（本院卷第242 至244頁），觀之證人前開證述，可知證人2 人於簽約時均未與原告2 人表示要轉讓對被告關於系爭中庭花園之相關權利，且原告2 人亦未分別與證人討論過該事，故原告前開關於附條件之債權讓與之主張，顯屬無據，應予駁回。原告雖聲請傳喚證人即仲介人員到庭證明楊政軒、范成銘有將前開對被告之瑕疵請求權分別轉讓與原告2 人云云，然此部分之事實業經證人楊政軒、范成銘到庭證述明確，自無再行傳喚之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第179 條、第227 條、第359 條、第360 條規定，請求被告依瑕疵擔保責任減少價金，返還所受之利益、賠償損害分別為134 萬元、130 萬元，均為無理由，應予判決駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院最後審酌後，核與判決結果均不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第385 條第1 項前段規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　12　　月　　29　　日

民事第一庭　　法　官　王碧瑩

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　　109　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　嚴翠意