

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1919號

原告 鄭昕宇

訴訟代理人 林康立

林益堂律師

被告 豐閱建設股份有限公司

法定代理人 黃興俞

訴訟代理人 趙修博

施瑞章律師

上 一 人

複 代 理 人 石育綸律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣64萬2,515元，及自民國112年9月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔79%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣21萬4,172元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣64萬2,515元為原告預供擔保，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：

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、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2款、第3款定有明文。原告

起訴時聲明為：「被告應將坐落於臺中市○○段○○○○○地號土地（下稱系爭土地），如附圖一所示A部分，面積約28.67平方公尺（實際面積以實測為主）之地上物（圍牆）拆除後，將土地返還予原告。」（本院卷第15頁）。嗣於民國112年8月9日具狀變更聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）282萬4,960元，及自本訴狀繕本送達翌日起，按年息5%之利息。」（本院卷第463頁）。又於113年2月21日言詞辯論當庭變更聲明為：「被告應給付原告81萬211元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%之利息。」（本院卷第575頁），變更前、後之聲明，均係就兩造於110年5月21日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）之爭執，屬基礎事實同一及擴張、減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：原告於110年5月21日與被告簽訂系爭買賣契約，向被告買受其所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○地號土地（下分稱767-7地號土地、767地號土地）、系爭土地及其上同段739建號（門牌號碼：臺中市豐原區社皮路56之8）之房屋（下合稱系爭房地），約定買賣總價金1,582萬元。被告於簽訂系爭買賣契約前，曾告知系爭土地可以停車等語，未告知系爭土地為既成道路、法定道路、法定騎樓及套繪為法定空地之情事，與臺中市政府都市發展局函示系爭土地不得作為停車使用不符，系爭土地顯有重大使用效用之瑕疵，而為不完全給付，爰依民法第227條第1項、第354條、第360條及系爭買賣契約第10條第3款之規定，請求被告賠償等語。並聲明：（一）被告應給付原告81萬211元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：臺中市政府都市發展局函文僅載明不得作為車庫使用，並無不得作為停車之用之記載，且原告為系爭土地所有權人，當不因系爭土地為現有巷道，而影響其停車使用之

效能，縱認系爭土地有因屬既有巷道而有使用或價值上之瑕疵，然被告已於原告買受系爭土地前告知系爭土地之性質，原告自應受到使用目的限制，被告無須負擔瑕疵擔保責任，再者，原告尚積欠被告交屋款、契稅、代書費等費用共計16萬7,685元（計算式：23萬2,685元（應繳金額）-6萬5,000元（代辦天然瓦斯）=16萬7,685元），若認原告請求權存在，則依民法第334條第1項之規定，主張抵銷。爰再以112年8月31日民事答辯(三)狀繕本之送達為抵銷之意思表示等語置辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（本院卷第575頁至第576頁）：

- (一)兩造於110年5月21日簽立系爭買賣契約，約定被告將系爭房地以1,582萬元出售予原告。
- (二)被告於110年8月12日通知原告交屋，並將房屋點交予原告。
- (三)原告尚積欠被告交屋款、契稅、代書費等費用共計16萬7,685元（計算式：23萬2,685元（應繳金額）-6萬5,000元（代辦天然瓦斯）=16萬7,685元）。

四、本院之判斷：

- (一)證人即系爭房地代銷公司現場經理魏良榮證稱：當時向原告之母林康立介紹系爭房地，從1樓介紹到樓上，旁邊可以停車，因為1樓是客廳，沒辦法停車，車是停在側邊，公司有去申請系爭土地廢道，結果無法廢掉，只好重新規劃，所以系爭房地規劃變成1樓是客廳，側邊空地可以停車，規劃成這棟是要連同系爭土地一起賣，我們就是設計系爭土地讓她停車而已，作為平面停車，就是1個空地而已，我要賣這間房子的話，一定會附加系爭土地，因為要停車，系爭房地1樓是客廳跟廚房，不像隔壁的設計是要走樓梯上去，2樓才是客廳跟廚房，雖然它的格局可以設計跟隔壁一樣，但是系爭土地就等於沒有用了，所以我們設計這間這樣搭配，如果留系爭土地放在那邊，就沒辦法使用等語（本院卷428至443

頁），核與證人林康立之友人張美貞證稱：魏良榮有跟林康立說旁邊可以作為停車使用等語（本院卷446頁）相符。參以該社區內其他住戶之停車空間均規劃在住戶前方，而系爭房地則規劃前方為客廳，並無在系爭房地內劃設停車空間等情，有平面圖可參（本院卷91頁），足認被告於出賣時與被告約定系爭房地之停車位規劃在系爭土地，被告即應受此約定內容之拘束，提供系爭土地可合法使用之約定車位予原告。

(二)而系爭土地部分為臺中市政府都市發展局108中都建字第1493號建造執照（110中都使字第746號使用執照）基地範圍（含法定空地），部分土地為臺中市政府都市發展局108中都建字第1494號建造執照（110中都使字第747號使用執照）基地範圍（含法定空地），系爭土地部分土地為上開建照執照案內套繪有案之現有巷道；另現有巷道及道路退縮地範圍應供公眾通行使用，不得作為車庫使用等情，有臺中市政府都市發展局111年10月18日中市都建字第1110225456號函可稽（本院卷199至200頁），則被告交付之系爭土地，依法必須開放供公眾通行使用，則系爭土地確有停車位之瑕疵，已欠缺兩造約定之品質，且無從補正，應可認定。又被告於興建系爭房地時，明知系爭土地係套繪有案之現有巷道，應供公眾通行使用，竟告知原告系爭房地得以利用系爭土地作為停車使用，使買受人因信賴而購買系爭房地，應屬可歸責於被告之事由致為不完全給付，是原告主張被告應依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，應負債務不履行之損害賠償責任，即屬有據。至被告抗辯已告知原告系爭土地性質云云，查證人魏良榮固有告知林康立系爭土地為廢道廢不掉之土地等語，然亦告知系爭房地得以利用系爭土地作為停車使用，實難期待原告知悉系爭土地必須供公眾通行使用，被告上開所辯，難認可採。

(三)此等瑕疵所減少之價值，經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，系爭土地效用減損金額為81萬211元，有

報告書可稽（見外放卷），本院審酌上開報告書，係經由專業鑑定單位所選任之鑑定人，經現場履勘，依不動產估價技術規則相關規定，針對系爭土地可供使用之現況，採用比較法、成本法進行評估，自屬客觀有據，堪認上開報告之鑑價結果尚屬合理、公允，而為可採，則原告請求被告賠償81萬200元，核屬有據。原告另依民法第354條、第360條之規定及系爭買賣契約第10條第3款之約定為請求，即無庸審酌，附此敘明。

(四)又二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。本件被告負有應給付原告81萬200元之債務，已如上述，然因原告對被告亦負有應給付16萬7,685元（見不爭執事項(三)）之債務，且上開二債務均已屆清償期，且無不能抵銷之情況，則被告抗辯以此與原告上開主張，互為抵銷，自屬可採。準此，經被告抗辯抵銷之結果，原告僅得請求被告給付64萬2,515元（計算式：81萬200元－16萬7,685元＝64萬2,515元）。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項之規定，請求被告給付64萬2,515元，及自112年9月7日（被告至遲於112年9月6日言詞辯論時已知悉民事準備狀之請求，本院卷489至492頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請，已失所依據，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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

民事第四庭 法官 吳金玫

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 113 年 3 月 29 日

書記官 張筆隆