

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1111號

原告 顧麗卿

訴訟代理人 王逸青律師

被告 賴恩琳

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年11月4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

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。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。本件原告訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,005,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於本院民國113年8月26日變更本金為1,015,000元（見本院卷第151頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告於106年7月18日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以620萬元向被告買受坐落於臺中市○○區○○段000地號土地（應有部分10000分之245）及其上北屯區松竹段1542建號（權利範圍全部）、1572建號建物（應有部分100000分之323），門牌號碼臺中市○○區○○街000號4樓之房屋（下稱系爭房地），並含位於B1層、現場編號第40號車位、車位種類是「坡道+平面」之停車位（下稱系爭車

位），雙方則於106年9月21日辦理系爭房地所有權移轉登記予原告。乃系爭車位日前經臺中市都發局人員至地下停車場檢查，現場指示系爭停車位為機車迴轉處，不得停放車輛，故原告於113年3月初開始即無法使用系爭停車位。系爭契約記載買賣標的包括停車位部分，自係出賣人即被告於系爭契約所應履行之義務，即包括交付合法、且能正常使用之停車位，而非日後隨時無法使用的停車位。雖然社區有其他未合法機械停車位，但根據證人所述，之後會申請就地合法及改善後申請，惟不包含原告使用之系爭停車位。系爭停車位未來無法合法申請，本件買賣標的即系爭房地與停車位存有減少其價值即減少其契約預定效用之瑕疵。爰依民法第179條返還不當得利請求權，請求被告返還減少價金100萬元，或依民法第227條第1項不完全給付準用民法226條第1項可歸責債務人即被告之給付不能（因瑕疵無法補正），請求被告賠償損害100萬元，擇一為原告有利判決。

二、因原告無法使用停車位，而另行租用走路約10來分之停車位，絕非原告當初購買系爭房地時所能想像，因此產生之停車位承租費用每月2,500元，應由被告負擔。爰依民法第227條第2項之規定，另向被告請求賠償共計15,000元之停車費用。

三、並聲明：被告應給付原告1,015,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

貳、被告抗辯：

一、被告向前手購買系爭房地及車位時，系爭車位僅有使用權無所有權狀，兩造簽訂系爭契約時，被告亦已提供稀寶村大樓管委會98年1月1日開立之系爭車位使用證明書給原告。依系爭契約第1條第3項「有關車位使用規則買方（即原告）必須依照第一次所有權取得之不動產買賣契約之約定或分管契約、依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管理規章等繼續承受遵守，不得另作主張」、第7條第3項「賣方（即被告）將本買賣標的點交買方後，相關之使用規範，例如依慣例使用

之現況、住戶公約、大樓管理規章等，買方均應繼續承受遵守，不得另作主張」、第17條「依現況說明書點交，…」等條文約定，可認原告簽約當下已知悉系爭車位使用狀況，並同意依現況點交，也已將當時車位之價值納入締約考量，被告依約交付系爭車位，確實符合債之本旨。原告自承從113年3月起才未使用系爭車位，即原告自106年7月18日簽訂契約迄至113年3月份止，均能正常使用系爭車位，足見被告交付之車位並無滅失或減損通常效用之瑕疵，原告當不得主張系爭車位有何瑕疵。又即便系爭車位有原告所主張之瑕疵，惟該瑕疵在系爭契約成立前即已存在，原告購買時明知該狀況，自無從令被告負不完全給付之債務不履行之責，其依民法第227條第1項、第2項準用第226條第1項，或依民法第179條規定，請求被告給付1,015,000元，均屬無據。系爭房地及車位最遲依系爭契約第1條第5項約定之最晚點交日期即106年10月12日起算，迄今均逾五年，已罹於民法第365條第1項規定物之瑕疵擔保五年時效而消滅，原告既喪失瑕疵擔保請求權，即不得再依前開不完全給付之債務不履行規定，向被告主張損害賠償甚明。

二、根據證人所述，稀寶村大樓管委會僅是告知原告系爭車位可能有問題，但並無強制原告移走車輛，是原告自己不停，則原告另向被告請求賠償共計15,000元之停車費用，亦無理由。

三、並聲明：原告之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、原告依民法第359條規定，請求減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還不當得利，並無理由：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依第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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。

01 申言之，所謂「物之瑕疵」，乃指買賣標的物應具之價值、
02 效用或品質，與出賣人交付者不具符合性（conformity）而
03 言。而契約屬當事人間行為規範，所謂買賣標的物應有之價
04 值、效用或品質，應先以契約當事人間約定之價值、效用或
05 品質，或依交易慣例、誠信原則可得推求之規範上意思為判
06 準；倘契約當事人未有約定或未得推求其意思，則以社會觀
07 念上客觀物之通常價值、效用或品質為輔助之判斷基準，此
08 即民法第354條就物之瑕疵所採主觀結合客觀之瑕疵概念
09 （最高法院73年度台上字第1173號裁判意旨參照）。又買賣
10 因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，
11 買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契
12 約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條固
13 定有明文。然買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少
14 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通
15 知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前
16 項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不
17 適用之。民法第365條亦定有明文。是自買賣標的物交付時
18 起經過五年，買受人即不得向出賣人主張解除契約或請求減
19 少價金之權利。

20 (二)原告於106年7月18日與被告簽訂系爭契約，以620萬元向被
21 告買受系爭房地，並含系爭車位，而兩造於106年9月21日辦
22 理系爭房地所有權移轉登記予原告，並約定於106年10月12
23 日點交完畢，為兩造所未爭執，並有原告所提出之不動產買
24 賣契約書影本、不動產第一類謄本正本（見本院卷第15-61
25 頁）在卷可憑，堪信為真。

26 (三)又系爭車位係私設停車位，非屬合法設置之停車位，且為機
27 車迴轉處，稀寶村社區住戶希望該停車位不要停車，現由住
28 戶改停機車等情，有原告所提出之大樓建築平面圖、大樓公
29 告影本各乙份（見本院卷第145頁、第99-101頁），且經證
30 人即稀寶村社區主任管理委員蔡岳宏到庭結證甚明（見本卷
31 第189頁），是原告主張系爭車位因非合法申請，致有隨時

可能無法繼續使用之價值瑕疵，固堪採信。惟兩造於106年7月18日成立系爭契約，且於106年9月21日辦理系爭房地所有權移轉登記，並於106年10月12日點交完畢，則系爭車位交付日距原告起訴之日113年4月17日，顯已逾五年除斥期間，被告抗辯原告之減少價金請求權已逾五年除斥期間，不得再向其主張，應屬可採。是依前述民法第365條規定，原告自不得依民法第359條規定向被告主張減少價金。原告既無向被告主張減少價金之權利，則原告依民法第359條規定，請求減少價金，進而民法第179條規定請求被告返還不當得利，即無理由。

二、原告依民法第227條第1項準用給付不能之規定，請求被告負給付不能之損害賠償責任，並無理由：

(一)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條亦有明定。而買賣契約之出賣人，除有特別約定外，乃有給付無瑕疵標的物之義務，茲屬當代通常之交易觀念；買賣標的物倘係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，非因不可歸責之事由未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行之責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。反之，若出賣人因不可歸責之事由未告知該瑕疵於買受人，則無令其負債務不履行之責任。

2.本件系爭房地所在之稀寶村社區，係於82年12月28日建築完成，包括42棟建築之社區，有卷附之土地、建物登記謄本（見本院卷第55-61頁）在卷可稽。而原告向被告購買之系爭房地及所配置之系爭車位，係被告於104年1月23日以540萬元向前手所購，而於106年7月18日轉售予原告，有實價登錄查詢（見本院卷第129頁）在卷可憑。而稀寶村社區其原始建築設計僅有20個機械停車位，有建築平面圖（見本

院卷第145頁)可參;惟稀寶村社區實際使用停車位,但除系爭車位(平面車位)外,該社尚有38個機械停車位,即除合法之20個機械停車位外,尚設有19個違法停車位(即機械停車位18個及系爭車位1個),且停車位之使用人均有社區管理委員會核發之車位使用證明書,被告交付予原告系爭40號車位之使用證明書係稀寶村社區管理委員會所核發,系爭40號車位之位置為消防設施空間,可以停車亦可以不停車,原告如要繼續停車,社區不會要求原告不可以停,是因為原告不再停車,才停機車,原告之機車亦停在此處等情,業據證人蔡岳宏到庭陳證甚明(見本院卷第189-190頁、第193-194頁)。按一般預售屋之買賣,在交易時建商業已取得建照執照(參見公寓大廈管理條例第58條第1項規定),該建築案之坐落基地面積、各戶專有部分之面積及格局、停車位數量及位置等事項均有相關設計圖說為憑,非可任由建商與消費者在議約時自由磋商。至於各專有部分所配賦之基地及共用部分持分,亦多由建商自行依據建築圖說,按各戶專有部分面積與專有部分總面積之比例計算得出(參見民法第799條第4項規定),鮮有由建商與消費者自由約定者。故依預售屋之交易慣例,消費者與建商議約時實際磋商及議價之範圍,大抵係依承購戶所選擇不同之戶別坪數及樓層、車位大小、位置及所在樓層等,定其房地買賣價金之總價而已。按稀寶村社區共建築42棟建號建物,而建商僅合法設計20個機械停車位,顯無法符合社區住戶之需求,依該社區前述停車位之使用現況,顯係建商於取得使用執照後,二次施工加設前述19個違法停車位(即機械停車位18個及系爭平面車位1個)而配置出售予承買戶無誤。審諸前述住戶與建商之一般交易習慣,及稀寶村社區82年間建成,社區住戶承購房地及配置車位,使用停車位繳交管理費用近30年未有爭議,直至現今住戶調閱建築平面圖後,始知社區中僅20個合法停車位,其他停車位則均為非法設置,客觀上,承購之住戶應皆是善意承買社區之房地及停車位使用,事後若有轉售房地及

01 停車位使用權，亦是善意將其原所購之房地及停車位使用權
02 轉售他人，是承購前述非合法設置停車位之住戶，其等本不
03 知所購之停車位是非法停車位，其等於轉售時，僅將先前承
04 買之房地及車位使用權合法出售他人，主觀上難認有不法，
05 實無從逕認其等於出售之房地及停車位使用權時，知悉出售
06 之停車位係屬非法設置，而認其有可歸責事由存在。

07 (三)本件被告係合法向前手購得系爭房地及車位（40號），並取
08 得稀寶村管理委員會所核發之車位使用證明書，被告於出售
09 予原告時，除將系爭房地移轉登記交付予原告外，亦點交系
10 爭車位予原告使用迄今，並交付稀寶村管理委員會所核發之
11 車位使用證明書予原告，以資證明，客觀上，難認被告就系
12 爭買賣契約債之履行上所生之不完全給付，有可歸責事由存
13 在。而原告復未能舉證證明，被告就系爭買賣履行上之不完
14 全給付，有可歸責事由存在，自無從令被告負債務不履行損
15 害賠償之責任，是原告主張其對被告有債務不履行之損害賠
16 償請求權存在，於法無據。

17 三、綜上所述，原告等人依民法第179條之不當得返還請求權及
18 民法第227條第1項準用民法第226條之債務不履行損害賠償
19 請求權，請求被告應給付原告1,015,000元，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為
21 無理由，應予駁回。原告之訴既駁回，其假執行之聲請亦失
22 依據，應併駁回。

23 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，核與判決結
24 果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

25 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
27 民事第三庭 法 官 王金洲

28 正本係照原本作成。

29 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
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

