臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第1057號

原　　告　黃國明

訴訟代理人　翁呈瑋律師

　　李永然律師

　　陳淑芳律師

被　　告　冠德建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬志剛

訴訟代理人　卓家立律師

　　謝瑋玲律師

　　陳彥廷律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年9月23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

一、原告主張：

（一）原告與被告於民國110年3月10日簽訂冠德信義B53案（下稱系爭建案）房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約）購買臺北市○○區○○路000巷00號8樓（下稱系爭房地）及地下貳層編號30、31號、地下參層編號1、2號共4個停車位，總價為新臺幣（下同）3億4358萬元，其中停車位為2000萬元，房地每坪單價約為192萬6839元。

（二）被告於銷售時稱系爭建案有合法取消10個停車位（下稱系爭車位），並不對外銷售。原告於購買後核算系爭房地公設比高達38%，不符被告宣稱之34%，方調取系爭房地公共設施謄本，發現被告係違反建築法取消系爭車位，將坪數登記在系爭房地公共設施之3448號中，混淆消費者，致原告因此以高達每坪192萬6839元之價格，購買系爭車位

混入公共設施之應有部分。

（三）依據系爭契約第13條第7項約定：未購買停車位之住戶，均已充分認知本契約房屋價款不包括停車位之價款，其所購房屋坪數及其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積等語。而系爭契約為定型化契約，解釋條款應為有利消費者，前開約定可解釋為系爭建案之停車位均不得列入所有住戶一同共有、分擔之3448建號。被告自係違反前開約定將非法取消之車位面積列入3448建號。

（四）被告又積極以不實之「停車空間平面圖」誤導原告系爭車位係合法變更而不存在，是以被告應就3448建號包含系爭車位負債務不履行與物之瑕疵擔保責任。原告自得依債務不履行、物之瑕疵擔保規定，請求被告賠償或減少買賣價金，並依照民法不當得利之規定，請求被告給付溢價之不當得利。

（五）爰依民法第227條、第226條、第354條、第359條、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告2025萬4777元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保請准假執行。

二、被告則以：

（一）原告於購買系爭房地時，明知系爭建案原規劃57個停車位（包含53個法定停車位，4個自行增設停車位），後因停車便利及住宅美觀設計及動線考量，規劃取消位於電梯出入口及牆角邊緣之車位共10個，作為共用部分使用（下爭系爭規劃），系爭規劃、遭取消之系爭車位號碼，均明確約定於系爭契約中，原告於購買時知悉前情而成立系爭契約，事後卻主張被告刻意隱瞞，虛灌無益公設。

（二）原告購買系爭房地時，係成屋現況買賣，系爭房地之公設坪數與系爭契約所載相同，面積並無短少，其專用及共用停車位之登記均為合法並與謄本之記載相符，3448建號自始即已登記可為自設車位及法定車位使用，而無不完全給付之情。而系爭規劃是否存在，均無礙原告對該空間之使

用，而原告主觀認定系爭車位無益，並非等同系爭房地存有物之瑕疵。被告依系爭契約給付系爭房地並收取買賣價款，並無不當得利。

（三）再原告於簽署系爭契約後，交付系爭房地前，即已發函對被告主張有灌虛坪之行為，並逕自拒絕支付尾款10%，被告當時澄清並發函告知如原告不願購買系爭房地，被告願與原告洽談解約事宜，然原告不僅無解約之意，更發函要求完成點交系爭房地，顯見接受系爭房地現況，原告亦為建設公司董事長，具有建築專業而得理解並充分知悉系爭規劃，其於本案訴訟再主張瑕疵，顯違反誠實及信用方法。再縱原告主張有理由，其計算之賠償基礎，顯然與交易慣例有違，而屬謬誤等語，資為抗辯。並聲明：原告及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第331至332頁）

（一）原告向被告購買系爭建案之系爭房地，雙方於110年3月10日簽定系爭契約，總價3億4358萬，其中停車位總價2000萬。

（二）原告委由配偶於110年2月24日至系爭房地現場查看，並參觀地下停車層，被告並於同日將系爭契約交原告配偶帶回審閱。

（三）兩造於110年6月17日完成系爭房地所有權移轉登記。

（四）系爭建案使用執照竣工平面圖核准57個停車位，其中編號11、20、21、22、35、45、46、47、56、57登記於3448建號內，經被告違反建築法規取消。嗣臺北市政府都市發展局派員勘查前開取消車位，以110年9月20日北市都建字第1106055093號函通知業已完成回復停車空間之改善。

（五）系爭契約第2條約定兩造買賣標的及權利範圍為：臺北市○○區○○段○○段00地號，權利範圍，萬分之668，主建物3348建號，總面積295.35平方公尺。附屬建物面積4.24平方公尺，共有部分3448建號持分面積為215.56平方

公尺，停車位地下2層編號30、31。地下3層編號1、2共4位。

（六）系爭建案其餘47個車位係登記於3449建號，系爭契約附件三停車空間平面圖內僅標示前開47個停車位。

（七）系爭契約不含使用執照竣工平面圖。

（八）原告於110年6月21日委由陳志峯律師寄發如被證7所示之律師函予被告，於110年7月7日委由李永然律師、陳淑芳律師寄發如被證9所示之律師函予被告。

（九）被告於110年7月7日、110年7月16日委由卓家立律師寄發如被證8、10所示之存證信函。

（十）兩造於110年7月19日完成房屋及4個停車位點交。

四、本院之判斷：

（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。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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；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，民法第227條、第226條、第354條、第359條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是買受人主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，應先由買受人就瑕疵存在之事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，出賣人於其否認之事實，始應負證明之責任。

（二）然查，系爭建案於107年1月30日完成第一次登記，3448建號登記主要用途包含自設車位、法定車位，原告於系爭建案已完成第一次登記後之110年3月10日始購買系爭房地。而系爭契約第2條第2項約定，原告購買之共有部分3448建號面積為3231.77平方公尺，權利範圍萬分之667，持分面

積為215.56平方公尺，經核算亦與系爭房地3448建號謄本相符，有系爭契約、3448建號謄本在卷可稽（見本院卷第45至70頁），則原告係購買成屋，並由被告依照系爭契約約定，移轉系爭房地包含前述3448建號應有部分予原告，應堪認定。原告固主張被告係違反建築法取消系爭車位，系爭車位坪數當應登記於一般車位之應有部分即3449建號內，被告違法取消，將坪數灌於在系爭房地公共設施之3448號中，混淆消費者云云。然查，系爭契約第2條第3款已約定：本案共計規劃銷售47部平面車位，分別為：地下一層10位(取消56、57號後為8位)，地下二層23位（取消35、45、46、47號後為19位)，地下三層24位（取消11、20、21、22號後為20位），下方經原告代理人簽章確認（見本院卷第46頁）。並參酌系爭契約附件三之地下一層、二層、三層平面圖，其上明確記載如上約定之47部平面車位位置、號碼（見本院卷第216至217頁）。可知原告於簽署系爭契約之時，已明確知悉系爭車位取消成為公共設施之情形，則其購買系爭房地之公共設施3448建號登記之坪數，當包含遭取消之系爭車位坪數無疑，並無所謂虛灌坪數瑕疵情形。且系爭車位相應坪數自始即登記於3448建號內，並無於買賣前後變更，更不因系爭車位是否取消，而應變更登記至3449建號內，其主張系爭房地存有前開瑕疵，且有不完全給付情形，難謂有據。原告復固主張被告簽約時未提供系爭房地使用執照平面圖，刻意以系爭契約附件三平面圖欺騙原告，保證合法取消系爭車位，且故意隱瞞系爭車位係違法取消。然系爭車位係違法或合法取消，均無礙系爭房地公共設施3448建號存有系爭車位坪數情形，業如前述，其前開主張，亦非可採。

（二）原告主張系爭車位目前仍未劃設車格或車格號碼，無法作為系爭建物公設或停車位使用云云。查，系爭車位因違反建築法規取消，由臺北市政府都市發展局派員勘查，並函知完成回復停車空間之改善等情，業為兩造不爭執如前。

則原告買受系爭建物3448建號，部分空間固因違反建築法，自購買時之公共設施情形，變更為共用停車位用途，應堪認定。惟兩造已於系爭契約第13條第3項約定：買方認知買賣價金不包含本社區公設裝修，此部分裝修係賣方無償施作供全體住戶共同使用，如主管機關於使用執照取得一年內要求變更上述空間之裝修並回復原設計用途時，雙方同意依法回復為建照核准圖面，買方不得要求賣方再次施作或主張賣方債務不履行。買方在購買房屋時，已認知前述裝修有違反建築法規之情形與應回復原狀之風險，倘遭主管機關命令回復時，賣方不負瑕疵擔保責任，買方亦不得以賣方債務不履行要求解除契約、減少價金或損害賠償等語（見本院卷第52頁）。顯見兩造已約定如裝修之公共設施遭拆除回復後，原告亦不得主張瑕疵或損害賠償。再依系爭契約附件7社區規約草案第4條第2項約定：無約定專用部分且為全體區分所有權人共有之停車空間，應經區分所有權人會議決議授權由管理委員會管理之。系爭車位如恢復後，屬於未約定專用、全體區分所有權人共有之停車空間，仍得經由區分所有權人會議決議由管理委員會管理使用收益，原告仍存有使用收益該系爭車位權利，亦難謂自一般共用之公共設施變更為共用之系爭車位，屬於瑕疵或被告未依債之本旨給付情形。

（三）原告固主張系爭契約第13條第7項約定：未購買停車位之住戶，均已充分認知本契約房屋價款不包括停車位之價款，其所購房屋坪數及其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積，顯然被告已保證系爭房地價款不包含共有之停車位云云。然查，系爭契約13條第6項約定：地下層停車位除屬購買停車位之承購人按其權利範圍自由處分及收益者外，其餘為共用部分；第7項約定：未購買停車位之買方已充分認知本契約房地價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積。除共同利益之管理及其他法律之規定外，已確認並同

意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。賣方得自由處分未售出之停車位，買方不得異議。顯見兩造已於第13條6項約定地下層停車位仍存有共用部分，而第7項約定則為「未購買停車位」之買方，不得對需購買之停車位即專用停車位主張具有持分、使用管理權。原告逕以系爭契約第13條第7項片面解釋被告保證購買之房地不包含共有停車位，顯然無據。

（四）原告復主張如知悉系爭房地公共設施3448建號存有系爭車位，顯然不可能以系爭房地每坪192萬6839元價格，購買應為每個500萬元之系爭車位，被告亦存有溢價之不當得利云云。然就存於3448建號之系爭車位坪數，其出售價格與專用車位價格相同一節，未見原告提出證據以佐，亦難認其前開主張可採。

五、綜上所述，被告已依照債之本旨給付系爭房地，不存在虛灌坪數之瑕疵或不完全給付情形。則原告依民法第227條、第226條、第359條及不當得利之規定，擇一請求被告給付原告2025萬4777元之本息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　7　　日

民事第九庭　法　官　曾育祺

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　　111　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　林祐均