

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北簡字第20517號

原告 陳依如

訴訟代理人 張仁龍律師

古意慈律師

被告 慶龍建設股份有限公司

兼法定代理人 陳麗如

訴訟代理人 賴永崇

姜鈞律師

曾冠鈞律師

柯飄嵐律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國112年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第13條第6項約定（見本院卷第23頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

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項第2款、第3款分別定有明

01 文。查原告起訴時訴之聲明第1項原以民法不當得利法律關
02 係聲明請求：「被告慶龍建設公司應給付原告新臺幣（下
03 同）35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息。」、第2項聲明請求：「被告應連帶
05 給付原告35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
06 按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第9頁），嗣於民
07 國111年3月2日具狀追加民法第349條、第353條及第227條第
08 1項為第1項之請求權基礎（見本院卷第241頁），並於112年
09 7月31日言詞辯論期日具狀變更聲明第1、2項為：「被告慶
10 龍建設公司應給付原告52萬3,996元，其中35萬元自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
12 其中17萬3,996元自民事擴張訴之聲明暨準備(五)狀送達翌日
13 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」、「被告應
14 連帶給付原告52萬3,996元，其中35萬元自起訴狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中17萬
16 3,996元自民事擴張訴之聲明暨準備(五)狀送達翌日起至清償
17 日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第415
18 頁），核原告所為上開追加及變更，其請求之基礎事實同
19 一，且屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予
20 准許。

21 三、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
22 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
23 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
24 官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論
25 者，視為已有適用簡易程序之合意。民事訴訟法第435條定
26 有明文。查本件原告於112年7月31日言詞辯論期日具狀變更
27 訴之聲明後，其訴訟標的金額已逾民事訴訟法第427條第1項
28 所定之50萬元，應屬通常程序範圍，惟被告未抗辯而為本案
29 言詞辯論，依法視為合意適用簡易訴訟程序，是本件訴訟仍
30 以簡易程序續行審理判決。

31 貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：原告前經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司
02 （下稱永慶房屋）仲介向被告慶龍建設公司購買系爭房地，
03 並於109年12月3日與被告慶龍建設公司簽立系爭契約，約定
04 總價為4,068萬元，而原告已全額給付價金完畢，並完成交
05 屋程序。詎料，原告取得系爭房地後，系爭房地所在大樓
06 （下稱系爭大樓）一樓住戶即訴外人鄭家涵出面主張，包括
07 原告在內之其他住戶唯一賴以進出系爭大樓一樓鐵門外之通
08 道（下稱系爭一樓通道）有部分空間（下稱系爭空間）為其
09 專有部分為由，設置阻擋物阻擋大樓住戶進出，並張貼公告
10 稱其以白色膠帶圈列之範圍屬私人產權，不得進入等語。因
11 系爭一樓通道為高樓層住戶進出大樓之唯一出入口，系爭空
12 間如遭阻擋將嚴重影響高樓層住戶進出專有部分或使用公設
13 梯廳之權利，而被告慶龍建設公司於出售系爭房地前明知系
14 爭一樓通道有上開通行、使用之產權爭議，卻故意於出售時
15 隱瞞此重大交易資訊，致不知情之原告簽立系爭契約購入系
16 爭房地，故被告慶龍建設公司自應負擔出賣人物之瑕疵擔保
17 責任。又被告陳麗如除為被告慶龍建設公司之負責人外，亦
18 為實際與原告簽立系爭契約並填載標的物現狀說明書（下稱
19 系爭說明書）之人，其於交易過程中未向原告說明系爭一樓
20 通道存有產權爭議，顯係故意以背於善良風俗之詐欺手法，
21 加損害於原告。而系爭房屋係於86年1月11日取得使用執
22 照，且為鋼骨鋼筋混擬土造之建築物，則依臺北市地政局建
23 築改年物耐用年數及每年折舊率表計算，其耐用年數尚有37
24 年，而以鄰近地區之出租行情每坪單價1,180元（即1平方公
25 尺每月租金357元）及系爭一樓通道所占面積1坪（即3.3058
26 平方公尺）計算，系爭房屋所在之大樓2至6樓住戶得通行系
27 爭一樓通道之權利價值為52萬3,996元（計算式：3.3058平
28 方公尺×357元×12月×37年＝52萬3,996元，元以下4捨5
29 入），而如以土地公告地價11萬8,000元計算，2至6樓住戶
30 之通行償金為240萬5,520元（計算式：3.3058平方公尺×11
31 萬8,000元×37年1/6＝240萬5,520元）。基上，原告自得依

01 民法第359條前段規定，向被告慶龍建設公司為減少價金之
02 意思表示，並依民法第179條規定請求被告慶龍建設公司返
03 還上開已受領之52萬3,996元價金，並依民法第349條、第35
04 3條、第227條第1項規定，請求被告慶龍建設公司負權利瑕
05 疵擔保或物之瑕疵擔保責任，請求鈞院擇一為原告有利之判
06 決，另依民法第184條第1項後段、第185條規定，請求被告
07 連帶賠償原告52萬3,996元，爰依民法第179條、第184條第1
08 項後段、第185條、第349條、第353條、第227條第1項及第3
09 59條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告慶龍建設
10 公司應給付原告52萬3,996元，其中35萬元自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中17
12 萬3,996元自民事擴張訴之聲明暨準備(五)狀送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告應連帶給
14 付原告52萬3,996元，其中35萬元自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中17萬3,996元
16 自民事擴張訴之聲明暨準備(五)狀送達翌日起至清償日止，按
17 週年利率5%計算之利息。（三）前二項給付，如任一被告
18 已為全部或一部之給付者，其餘被告於其給付範圍內，免給
19 付義務。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：原告前向被告慶龍建設公司購買系爭房地，並由
21 被告慶龍建設公司之法定代理人即被告陳麗如與原告簽立系
22 爭契約，而系爭房屋於出賣予原告前，均由被告陳麗如居
23 住，且從未出現有其他住戶主張或阻擾高樓層住戶通行系爭
24 一樓通道之行為，且被告陳麗如雖為系爭房屋之起造人之一，
25 但均係委由訴外人鄭耀南全權處理系爭房屋之相關事宜，
26 並不知悉有關係爭房屋之產權問題，被告對此毫不知情，
27 並未故意以不實資訊致原告陷於錯誤，則因系爭一樓通
28 道遭阻擋之情形是於被告交付系爭房屋後發生，則此部分之
29 不利益自應由原告自行承擔。又依不動產經紀業管理條例第
30 22條、第23條及第24條可知，標的物現況說明書屬仲介公司
31 應調查事項，且上開產權爭議均非系爭說明書第47條及第48

條之情況，顯見被告並無隱瞞或未告知上開產權爭議之情形。另原告以通訊軟體對話紀錄主張系爭一樓通道自107年起即有產權爭議，然該通訊軟體對話紀錄屬傳聞證據而無證據力，並無證據力。再者，系爭房屋取得使用執照時，公寓大廈管理條例尚未實施，故無專有及共有部分之規定，則系爭一樓通道（即一樓陽台）並非一樓之專有部分，而縱系爭一樓通道經地政機關測量為1樓所有，然因系爭一樓通道未具備構造上、使用上之獨立性，故應不得獨立為所有權之客體，無從區分為所有建物之專有部分，應作為大樓通道使用。且倘鈞院認為系爭一樓通道屬一樓專有部分，然因系爭一樓通道為原告進出房屋之唯一通道，則系爭一樓通道之使用人亦不得排除原告通行之權利，顯見原告通行系爭一樓通道之權利未受影響，並無瑕疵。此外，因出賣人之瑕疵擔保責任係以買賣標的物為客體，而買賣標的物之權利亦不及於其標的物以外之權利，故因系爭房地之產權及建物並無缺漏、缺損、毀壞或喪失效用之情形，且共有人均得依共有關係行使權利，故本件並無買賣標的物之權利瑕疵。況倘鈞院認為被告應就系爭一樓通道之通行權爭議負買賣標的物瑕疵擔保責任，然最高法院90年度台上字第2093號民事判決已明示鄰地所有人之袋地通行權並非出賣人擔保範圍，故原告主張被告應負瑕疵擔保責任，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按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。民法第354條第1項前段定有明文。亦即物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。（最高法院95年台上字第951號判決意旨參照）。次按建物測量辦法，僅係就建築物登記

面積為測繪，就建物所有權之歸屬，尤其共有、共用及專有之歸屬，仍應依建築物之特性，依民法、管理條例等相關法令判斷之。而區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，固於98年1月23日修正民法第799條第2項時始明定，然揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」等語，足見區分所有建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟以具備構造及使用上之獨立性為其事物之本質，須符合物權客體獨立性原則，至斯時始將要件及定義予以明文化。倘未具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，縱辦理區分所有權之專有登記，仍不因而認為係專有部分。是有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之（私權）爭議，法院有調查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘束。

（二）原告主張其前經永慶房屋仲介向被告慶龍建設公司購買系爭房地，並於109年12月3日與被告慶龍建設公司簽立系爭契約，約定總價為4,068萬元，而原告已全額給付價金完畢，兩造並已辦理所有權移轉登記，且完成交屋程序等情，業據提出系爭契約及系爭房地建物登記謄本為憑（見本院卷第15至39頁），核屬相符，且為被告所不爭執，堪信為真實。又原告主張系爭房地所在系爭大樓一樓住戶鄭家涵主張系爭空間為一樓住戶之專有部分乙節，前經本院分別於111年7月26日會同臺北市大安地政事務所人員至系爭大樓現場測量及於112年4月25日函詢臺北市建築管理工程處（下稱建管處），經到場之大安地政事務所人員表示系爭空間確係登記為系爭大樓一樓專有部分，此有履勘測量筆錄在卷可稽（見本院卷第279頁），且建管處亦於112

01 年5月19日以北市都建寓字第1126115920號函覆本院
02 以：「…說明：…二、查旨揭地址建築物領有86使字第00
03 12號使用執照，為1層1戶之建築。經比對瑞安街120巷5弄
04 1號4樓使用執照竣工圖說及建物測量結果圖，旨揭附件一
05 （建築物壹樓平面竣工圖）黃色螢光筆所示部分為該址1
06 樓住戶之專有部分…」等語（見本院卷第351頁），堪認
07 系爭空間確實登記為1樓住戶之專有部分。原告再主張因1
08 樓住戶主張系爭空間為其專有部分，導致原告無法正常利
09 用系爭一樓通道進出系爭大樓一樓鐵門，嚴重影響原告進
10 出專有部分或使用公設梯廳之權利，故原告所有系爭房地
11 之正常效用及價值有減少及貶損等情形。然查，因原告於
12 民事起訴狀自承：「…二、詎料系爭房地“交屋後”，系
13 爭房地所在大樓一樓住戶訴外人鄭家涵出面主張，包括原
14 告在內之其他住戶賴以進出大樓之系爭房第一樓通道有部
15 分空間係伊之陽臺…，鄭家涵甚設置阻隔物阻擋大樓住戶
16 進出，並張貼公告宣稱其以白色膠帶圈列之範圍屬私人產
17 權，各住戶請勿進入等語…」等語（見本院卷第11頁），
18 並提出系爭一樓通道遭阻隔及住戶公告等照片為憑（見本
19 院卷第41至45頁、第167頁），堪認一樓住戶確有阻隔系
20 爭一樓通道之行為，惟因阻隔行為係發生於系爭房地交付
21 予原告後，依前揭說明，被告交付系爭房地時系爭一樓通
22 道既仍可正常進出使用，自難單憑系爭一樓通道部分所有
23 權歸屬於一樓住戶所有，嗣後衍生上開一樓住戶妨害通行
24 之情事，遂認系爭房地於交付時即存有效用上之瑕疵，故
25 原告主張系爭房地存有物之效用之瑕疵，尚難憑採。又系
26 爭空間固登記為一樓住戶之專有部分，惟參諸因臺北市政
27 府工務局於86年1月11日所核發系爭大樓之86使字第12號
28 使用執照存根所檢附之附表記載：「…注意事項：(1)基地
29 內現有巷應維持原狀不得擅自廢止改道並應供公眾通行不
30 得設置任何障礙物…」等語（見本院卷第181頁），前經本
31 院於112年2月21日向建管處函詢有關上開使用執照附表所

載事項，經建管處於112年3月9日以北市都建照字第1126095025號函覆本院以：「…二、查公寓大廈管理條例第3條第3款：『專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。』及同條第4款：『共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。』前開條例係於84年6月28日總統華總一義字第4316號令發布，先予敘明。三、次查旨揭地號土地領有86使字第0012號使用執照（83建字第0466號建造執照）。前開執照之法令適用日為83年1月6日，為公寓大廈條例發布實施前提出申請，故無專有及共有部分之規定。另該執照之直通樓梯係為2層以上通往避難方向之唯一出入口。…」（見本院卷第325至326頁）；另參以建管處於112年5月19日以北市都建寓字第1126115920號函覆本院以：「……三、另查該黃色螢光筆所示部分為該址2至6樓住戶通往1樓避難層住戶外之唯一通道，因此該址1樓之區分所有權人於利用該部分時應遵守公寓大廈管理條例第5條規定，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。…」（見本院卷第351至352頁），堪認系爭空地雖登記為系爭大樓1樓住戶專有部分，惟因系爭大樓之建造執照係於公寓大廈管理條例公布實施前即提出申請，斯時並無專有及共有部分之規定，且因系爭大樓之直通樓梯為2樓以上通往避難方向之唯一出入口，而該直通樓梯亦僅依憑系爭大樓一樓鐵門及系爭一樓通道進出，是系爭空間既位於系爭大樓一樓鐵門正前方，並為系爭大樓其他二樓以上住戶進出專有部分及公設梯廳必經之唯一通道，可知系爭大樓建造之初本係將系爭空間設計規劃為公用部分，是縱系爭空間登記為一樓住戶專有部分，然因系爭空間不具獨立之經濟效用，依前揭說明，亦無礙於系爭空間為系爭大樓公用部分之認定。從而，原告主張因系爭空間為一樓住戶專有部分，導致系爭房屋無法正常進出系爭大樓一樓，進而造成系爭房

01 屋價值貶損抑或有不完全給付之情事，亦難憑採。

02 (三) 原告再主張因系爭房地所在系爭大樓一樓住戶鄭家涵進主
03 張系爭空間為一樓住戶之專有部分，故系爭房屋存有權利
04 瑕疵之情形。惟按民法第349條所定出賣人應擔保第三人
05 就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利，於通常
06 情形，係指出賣人應保證第三人不得向買受人主張所有
07 權、抵押權、永佃權、地上權、典權等權利而言，民法第
08 787條所定袋地所有人之必要通行權，則不包括在內。查
09 本件乃一樓住戶對系爭大樓之住戶主張不得通行其所有之
10 系爭空間，並非一樓住戶對於原告之系爭房地主張上開權
11 利抑或袋地通行權，故原告以此主張系爭房地存有權利瑕
12 疵，即屬無據。

13 (四) 原告復主張因被告陳麗如為被告慶龍建設公司之負責人
14 外，亦為實際與原告簽立系爭契約並填載系爭說明書之
15 人，其於交易過程中未向原告說明系爭一樓通道存有產權
16 爭議，顯係故意以背於善良風俗之詐欺手法，加損害於原
17 告，固據提出系爭說明書及住戶間通訊軟體內容等件為憑
18 (見本院卷第47至49頁、第151至163頁)。按故意以背於
19 善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任。民
20 法第184條第1項後段定有明文。所謂故意以背於善良風俗
21 之方法加損害於他人，係指故意以違背國民一般道德觀念
22 之方法，廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，
23 使他人利益受損害而言。經查，觀諸兩造簽立之系爭說明
24 書，其中與原告主張之通行權爭議相涉者乃項次47「基地
25 對外道路之通行有無異常情形」及項次48「本案土地上是否
26 有長時間供公眾通行之私有道路」，雖被告於上開項次
27 均勻選為「否」，然項次47乃針對系爭房地所屬之「基地
28 本身」有無對外通行之情形，核與本件爭議為系爭房地所
29 屬「基地內部」之通行有別；而項次48則指系爭房地所屬
30 之「基地本身」是否有被公眾通行之情形，亦與原告主張
31 「基地內部」通行之爭議有所不同，是難僅憑系爭說明書

01 即逕認原告有故意隱瞞不告知系爭一樓通道有通行、使用
02 產權等爭議之情形。又縱系爭大樓住戶間之通訊軟體紀錄
03 顯示住戶間曾提及系爭一樓通道有產權之爭議，然原告既
04 未證明被告有任何積極欺瞞、誤導原告或於原告主動詢問
05 下故不告知之行為，且原告購買系爭房地前，一樓住戶亦
06 未曾發生實際阻隔系爭一樓通道之行為，則縱被告陳麗如
07 知悉住戶間有上開質疑而未告知，此實與「一般之道德觀
08 念」或「公序良俗」無涉，核與民法第184條第1項後段之
09 侵權行為構成要件有間。從而，原告據此請求被告陳麗如
10 損害賠償，即屬無據。

11 五、綜上所述，原告請求：（一）被告慶龍建設公司應給付原告
12 52萬3,996元，其中35萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息，其中17萬3,996元自民事
14 擴張訴之聲明暨準備(五)狀送達翌日起至清償日止，按週年利
15 率5%計算之利息。（二）被告應連帶給付原告52萬3,996
16 元，其中35萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
17 年利率5%計算之利息，其中17萬3,996元自民事擴張訴之聲
18 明暨準備(五)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
19 之利息。（三）前二項給付，如任一被告已為全部或一部之
20 給付者，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務，均無理
21 由，應予駁回。。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
23 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
26 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
29 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 5 日

