臺灣高等法院民事判決

108年度上字第325號

上　訴　人　康閎建設有限公司

法定代理人　康麗雲
訴訟代理人　陳韻如律師
被上訴人　　胡世禎
　　劉丕傑
共　　同
訴訟代理人　王顥鈞律師
　　宋重和律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108年1月18日臺灣桃園地方法院106年度訴字第439號第一審判決提起上訴，本院於109年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人胡世禎、劉丕傑（下各以姓名稱之，合稱被上訴人）主張：伊等於民國（下同）103年3月25日與上訴人簽訂房屋/土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），向上訴人購買坐落桃園市○○區○○段000○000○000地號土地上之「幸福居B區」（下稱系爭社區）第1店鋪棟1+2樓房地（下稱系爭房地），約定價金為新臺幣（下同）2030萬元（不含停車位之建物及基地價金）。依系爭契約附件8之分管特約第4條約定，系爭房地外連結如附圖所示A、B、C部分空地（下合稱系爭連結空地）專由伊等永久管理維護及無償用益。詎上訴人交付系爭房地後，伊等使用系爭連結空地遭系爭社區住戶投訴，上訴人更表示系爭連結空地非專屬伊等使用，須經區分所有權人會議同意後始可。上訴人出賣之標的

顯缺少其所保證之品質，造成系爭房地交易價值及通常效用之貶損，存在物之瑕疵、權利瑕疵，爰依民法第359條規定請求減少價金後，依民法第179條規定請求返還不當得利，或依民法第353條、第226條第1項規定請求損害賠償等語。聲明求為判決：㈠上訴人應給付被上訴人267萬9500元，及自起訴狀繕本送達翌日（即106年6月14日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：劉丕傑係代理胡世禎簽訂系爭契約，並非系爭契約之買受人。伊之銷售人員於系爭契約磋商過程中明確表示買賣標的及可使用之範圍，不包括系爭連結空地，況伊於系爭社區每份契約中均以彩色標記約定專用部分，被上訴人所主張之系爭連結空地不在約定專用範圍，伊出賣予被上訴人之系爭房地並無物之瑕疵或權利瑕疵，被上訴人主張得減少價金請求伊返還不當得利或給付損害賠償，均屬無據等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、查劉丕傑代理胡世禎於103年3月25日依序與上訴人、訴外人蕭春達簽訂房屋預定買賣契約書（下稱房屋契約）、土地預定買賣契約書（下稱土地契約），向上訴人購買坐落桃園市○○區○○段000○000○000地號土地上之系爭社區第1店鋪棟1+2樓房屋（下稱系爭房屋），向蕭春達購買系爭房屋坐落基地，約定房屋價金為710萬5000元，土地價金為1319萬5000元，合計2030萬元（不含停車位之建物及基地價金）等事實，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書影本（見原審卷1第54頁反面至87頁反面、88至96頁）為證，復為兩造所不爭執，堪信為真。

五、被上訴人主張伊等向上訴人購買系爭房地，依約就系爭連結空地有專用權，惟上訴人交付系爭房地後，卻表示系爭連結空地須經區分所有權人會議同意後始得使用，上訴人出賣之

系爭房地有物之瑕疵或權利瑕疵，伊等得依民法第359條規定請求減少價金後，請求上訴人返還不當得利，或依民法第353條、第226條第1項規定請求上訴人賠償伊等所受損害等情，為上訴人所否認，並以前指揭情詞置辯。茲就兩造爭執論斷如下：

㈠劉丕傑並非系爭房地之買受人：

劉丕傑主張伊除代理胡世禎簽訂系爭契約外，本身亦為系爭契約之買受人，上訴人則抗辯劉丕傑僅代理胡世禎訂立系爭契約，買受人只有胡世禎1人等語。經查，系爭契約影本封面以打字顯示之購買戶姓名為「胡世禎」（見原審卷1第54頁），契約本身及附件內容關於「買方」、「買方簽章」之欄位，則以手寫記載為「胡世禎__劉丕傑代」等語，並蓋用「胡世禎」、「劉丕傑」之印文（見原審卷1第54頁反面、56頁反面、59頁反面、60頁反面、62、65、68頁反面至71頁反面、72頁、73頁反面、78頁及反面、79頁反面、86頁反面、88、89、90頁反面、91頁反面、92頁反面、95、96頁），自上開文書記載之形式觀之，足認劉丕傑係代理胡世禎以胡世禎名義簽署系爭契約及附件，劉丕傑並非系爭契約之買方。被上訴人雖主張上訴人於原審已自認其等均為系爭契約之買受人，並舉原審判決第3頁第三項兩造不爭執事項㈠之記載為憑。然依原審法院107年12月19日言詞辯論期日筆錄之記載，該日行爭點整理程序，有關不爭執事項雖如被上訴人107年11月2日綜合言詞辯論意旨暨爭點整理狀所載，但並未經上訴人表示不爭執（見原審卷2第107頁），尚難認上訴人業已自認。且縱認上訴人已自認，依上開買賣契約及附件所載買方只有胡世禎1人，劉丕傑僅為代理人等節，其自認與事實不符，依民事訴訟法第279條第3項規定亦得撤銷之（見本院卷1第133頁）。劉丕傑另以107年7月起系爭房地之租金係由伊配偶趙月明收款，再將胡世禎應受分配紅利轉帳予胡世禎，足見伊亦為系爭房地之買受人云云，並提出合作投資契約、趙月明帳戶明細、胡世禎帳戶明細影本（見本

院卷2第119至159頁）為證，然此為被上訴人內部約定，不影響本件係由胡世禎1人與上訴人訂立契約之認定。從而，劉丕傑主張其亦為系爭契約之買方，委無可採。上訴人抗辯系爭房地之買受人只有胡世禎，應為可取。準此，劉丕傑既非系爭房地之買受人，基於債之相對性，自無從依系爭契約對上訴人主張物之瑕疵或權利瑕疵相關權利。

㈡依系爭契約約定，胡世禎就系爭連結空地並無專用權：

1.依系爭房屋契約第25條第1項及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋契約與系爭土地契約有不可分性之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約（見原審卷1第64、92頁反面）。又依系爭房屋契約第25條第2項約定，契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約（見原審卷1第64頁）。再依系爭房屋契約「附件（八）分管特約（共有部分之使用管理約定）」第4條約定：「社區若有1樓前、後及側邊之庭院或空地或2樓以上之露臺或花台，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露、花台之各戶永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章」（見原審卷1第79頁反面），惟系爭社區1樓房屋連接之空地、庭院甚多，更有屬於社區公用之庭園、造景等，顯不可能全部俱歸鄰接住戶專用，參諸蓋有被上訴人印文之系爭房屋契約附件一~貳「全區原建照核准圖」、「二工圖」影本所示（見原審卷1第66頁反面、68頁反面），約定由各區分所有權人自行管理、維護、使用之空地，均於平面圖以紅色區塊標示，互核以觀，前揭契約附件之分管特約第4條約定專屬1樓住戶分管使用收益之空地，應限於上開契約附件圖面以紅色區塊標示註明部分，而本件系爭連結空地並未以該方式標註，自難認係分管特約約定由系爭房屋住戶專用部分。其次，對照附圖及契約附件之「全區原建照核准圖」、「二工圖」，並參酌原審會同兩

造至現場勘驗結果（見原審卷1第143、144頁筆錄）、兩造提出之照片（見原審卷1第220至222、336至345頁，本院卷1第169至175、191至199、223至227、247至249頁），系爭連結空地如附圖所示A、B部分為系爭社區公用空地，C部分則係以圍籬環繞之社區花園，與B部分相鄰處設有通行小門，系爭社區住戶如欲前往社區花園，必須通行B、C部分空地，且系爭連結空地面積高達98.68平方公尺（7.46+27.25+63.97=98.68），衡諸常情，顯不可能約定由系爭房屋住戶專屬使用甚明。

2.被上訴人雖主張上訴人之銷售人員陳震芳、吳茂銓於銷售系爭房地時表示系爭連結空地由系爭房屋住戶專用，並未告知須經區分所有權人會議同意，並提出1樓全區參考圖（見原審卷1第18頁原證2）、1層平面圖（見原審卷1第186頁陳證1）影本為佐。經查，證人陳震芳於原審結證稱：伊帶被上訴人看系爭房地很多次，伊帶看時沒有告訴被上訴人系爭連結空地可以專用，伊告知系爭連結空地是法定空地，要經區分所有權人會議同意才可以使用，陳證1圖面是伊交付，其上系爭房屋右下方（即附圖所示C部分）所載「18坪」是因被上訴人問及該部分空地面積，伊詢問專案經理後寫上，但螢光筆（即附圖所示A、B、C部分）不是伊畫的。原證2是伊交給被上訴人，上面沒有伊的筆跡等語（見原審卷1第192頁反面至194頁反面），另於臺灣桃園地方檢察署106年度偵續字第300號偵查案件（下稱偵案）供稱：空地上面18坪的部分是因為劉丕傑要回覆他的合夥人說法定空地有多大，專案經理就直接在電腦上算出坪數並告訴伊，伊就寫在圖上。當初伊有說那塊18坪的空地的上面有一個門，有解釋那塊算是封閉的地，不可能為了他自己私用，那是大家的法定空地（見本院卷1第398頁）、劉丕傑有詢問過可以如何使用空地，伊告知與店鋪鐵捲門連接部分空地（即附圖所示A、B部分）使用方式要經過管委會同意，後方空地（即附圖所示C部分）與系爭

房屋並無相連，目前係作為花園使用。伊和吳茂銓沒有說後面空地有專屬使用權，前面空地則回歸合約規定，若後方空地可以使用，就不需在兩塊空地間特別做門（見本院卷1第410、411頁）等語，及證人吳茂銓於原審具結證以：側邊空地沒有在交易範圍內，是法定空地，專用部分會在合約書上框出來（即紅色區塊），簽約後被上訴人有詢問側邊空地歸屬問題，伊表示如何利用要經管委會同意等語（見原審卷1第195頁及反面），於偵案供述：合約、簽約圖說有提到店鋪旁邊的空地是法定空地不能約定使用，約定專用部分有用圖示說明，劉丕傑有簽名，伊交屋前也有跟他解釋，圖示右上角有說明只有標示紅色的空地是購買店鋪3的人專屬使用，店鋪1（即系爭房屋）旁邊的空地會影響其他住戶的通行，不可能會約定專屬使用。還特別跟劉丕傑說明，後面空地約定作為花園使用，花園前是入口，所以不會約定給店鋪1專用等語（見本院卷1第452、453頁），足見上訴人之銷售人員並未告知系爭連結空地係由系爭房屋住戶專用，陳震芳雖在陳證1圖面記載18坪，亦不足以證明與系爭連結空地約定由系爭房屋住戶專用有關。又證人劉淑德（劉丕傑之姊）於原審結證以：伊陪劉丕傑去看過系爭社區房屋。（法官問：陳震芳有無跟被上訴人說過系爭房地的側邊空地將來可以如何使用？）有，她說空地可以停車，可以永久無償使用。（法官問：她有無說過，要使用空地必須要經過管委會或區權會同意？）有。（沈默數秒）空地可以使用，也是經過各住戶的同意，才可使用。（沈默數秒後改稱「沒有」）等語（見原審卷1第233、234頁言詞辯論筆錄，卷2第106頁反面勘驗筆錄），可知劉淑德初始所證與陳震芳之證言若合符節，其嗣後稱一開始說「有」是以為問題是問可以使用是否是陳震芳講的云云（見原審卷1第234頁），委無可採。又被上訴人固表示不援引證人劉淑德之證詞為證（見原審卷1第234頁反面），然依證據共通原則，本院仍得採

為判決資料之基礎，併予敘明。再者，證人蔡坤泓於原審證稱：伊購買系爭社區9樓房地，銷售人員也是陳震芳，被上訴人先簽訂系爭契約，伊簽約時劉丕傑在場，伊的契約內容關於附件(八)分管特別第4條的內容和系爭契約相同，劉丕傑有詢問陳震芳關於1樓店鋪空地的使用權是否專屬使用，陳震芳表示可以使用，沒有提到需經管委會或區分所有權人會議同意等語（見原審卷1第235頁反面至236頁）。惟依104年10月20日系爭社區A1棟9樓房屋預定買賣契約書影本記載之買方為劉丕傑（見原審卷1第257至259頁），並非蔡坤泓，嗣劉丕傑於105年1月12日出具切結書，將其購買之9樓房地所有權移轉登記變更為蔡坤泓、劉丕傑，與上訴人所訂立買賣契約相關權利義務則由蔡坤泓、劉丕傑概括承受，蔡坤泓復於105年1月13日書立授權書委託劉丕傑簽訂房地買賣、產權過戶及交屋相關事宜，有切結書、授權書影本（見原審卷1第261頁反面、262頁）足憑，是蔡坤泓之前手為劉丕傑，並非上訴人，且蔡坤泓與劉丕傑間有經濟上之密切關係，則9樓房地簽約時蔡坤泓是否與劉丕傑一同在場、是否確有聽聞陳震芳向劉丕傑確認系爭房屋住戶對系爭連結空地有專用權等情，即非無疑，其證言尚難遽信。

3. 再觀諸證人吳茂銓於原審107年3月9日言詞辯論期日提出之系爭社區底價表（見原審卷1第202頁）記載，可知系爭社區A1（即系爭房屋）至A5戶之計價，1、2樓部分單價均為每坪35萬元，露臺單價均為每坪7萬元，空地部分僅有A3戶有計價，核與系爭房屋契約附件一~貳「全區原建照核准圖」、「二工圖」影本（見原審卷1第66頁反面、68頁反面）就「店舖3」後側以紅色區塊標示「空地，約定由店3之所有權人自行管理、維護、使用」相符，佐以證人吳茂銓證稱：系爭房地的售價沒有將側邊空地計入，紅色區塊是A3，計價是專用空地以單價5分之1計算等語（見原審卷1第195頁反面），被上訴人亦自陳系爭連結空地不

屬於買賣標的範圍（見原審卷1第196頁），益見上訴人出賣系爭房屋時，並未約定系爭連結空地係專供該戶使用。

4.徵上所述，系爭契約未約定系爭房地之買受人就系爭連結空地有專用權，上訴人亦未保證系爭連結空地應供系爭房屋住戶專用。胡世禎主張伊買受系爭房地後，未能專用系爭連結空地，上訴人所出賣之標的有物之瑕疵或權利瑕疵，洵非可採。

㈢被上訴人請求上訴人返還不當得利或給付損害賠償，為無理由：

上訴人依約出賣予胡世禎之系爭房屋，並無物之瑕疵或權利瑕疵，業經認定如前，被上訴人主張上訴人應負瑕疵擔保責任，要非有據。退步言之，兩造均不爭執系爭社區全體買受人，已透過與上訴人簽訂買賣契約附件之分管特約，而於全體區分所有權人間成立分管特約之契約關係（見本院卷2第164頁），則胡世禎倘認為依分管特約對於系爭連結空地有專用權，該特約關係復未經終止，其使用系爭連結空地遭其他區分所有權人異議（包括上訴人事後否認胡世禎之使用權），胡世禎仍得本於該契約關係對其他區分所有權人主張權利，亦難認上訴人所交付之系爭房地有物之瑕疵或權利瑕疵可言。從而，胡世禎依民法第359條規定請求減少價金，進而依民法第179條規定請求上訴人返還所減少價金之不當得利，或依民法第353條、第226條第1項規定請求上訴人給付損害賠償，均屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第353條、第226條第1項之規定，請求上訴人給付267萬9500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人如數給付，並附條件為准、免假執行之宣告，自有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　劉又菁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　2　　月　　27　　日

書記官　林吟玲

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。