臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第938號

上　訴　人　黃國明
訴訟代理人　陳志峯律師
複 代理 人　黃有咸律師
訴訟代理人　張百欣律師
被 上訴 人　冠德建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　馬志綱
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，上訴人對於民國111年10月7日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第1057號第一審判決提起上訴，本院於112年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國110年3月10日以新臺幣（下同）3億4,358萬元，向被上訴人購買「○○○○000案」（下稱系爭建案）8樓房屋與坐落基地及車位（下合稱系爭房地）。詎被上訴人竟將系爭建案10個公共車位（下稱系爭車位）計入公共設施面積，由伊支付價金分擔系爭車位面積之價款，違反系爭房地買賣契約（下稱系爭契約）關於房地價款不含停車位價款之約定，構成不完全給付或物之瑕疵，伊因此受有支付價金1,691萬9,777元之損害。爰依民法第227、226條或第179條規定，擇一請求被上訴人如數給付，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審就此部分為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴；其餘未繫屬本院者，不予贅述）。上訴聲明：（一）原判決關於駁回下列第2項

之訴部分廢棄；（二）被上訴人應給付上訴人1,691萬9,777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；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人之配偶曾於110年2月24日參觀系爭建案，攜回系爭契約審閱，上訴人於同年3月10日簽立系爭契約時，對於系爭建案共有部分包含系爭車位總面積為3,231.77平方公尺，及伊基於行車動線等考量，規劃取消系爭車位，作為公共空間使用（下稱系爭規劃）等節，均知之甚詳。伊已依系爭契約約定，將系爭房地之權利範圍與面積給付上訴人，未有任何短少，無不完全給付或物之瑕疵可言。況上訴人主張之瑕疵事由發生於系爭契約成立前，亦不構成不完全給付。伊乃依約收取買賣價款，非不當得利等語，資為抗辯。答辯聲明：（一）上訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、上訴人於110年3月10日以3億4,358萬元，向被上訴人購買系爭房地，系爭車位登記於臺北市○○區○○段○○段0000○號（下稱系爭公設）內，上訴人就系爭公設之權利範圍為10,000分之667，該公設同屬系爭契約之買賣標的等情，為兩造所不爭執（見本院卷第75至79、160、161頁），並有系爭契約、系爭公設建物謄本、系爭房地點收單、系爭房地之建物所有權狀可證（見原審卷第45至70、193、194、321頁），堪信為真。上訴人主張被上訴人將系爭車位計入系爭公設面積，構成不完全給付或物之瑕疵（見本院卷第161、315、339頁），應給付伊1,691萬9,777元本息，則為被上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

（一）所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，然給付之內容並不符合債務本旨而言；所謂物之瑕疵，則是指存在物之缺點，凡依通常交易觀念，或當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，均屬之。

（二）系爭公設於107年1月30日辦理第1次登記，登載之總面積為3,231.77平方公尺，主要用途含自設車位、法定車位，

另系爭公設之主建物包含系爭房地即臺北市○○區○○段○○段0000○號（權利範圍為10,000分之667）在內，有系爭公設建物謄本在卷可憑（見原審卷第69頁），核與系爭契約所載上訴人購買之系爭房地共有部分建號、面積、權利範圍（見原審卷第46頁），悉相吻合。又系爭契約第2條第3款約定：「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）」（見原審卷第46頁），該10個取消之車位即為系爭車位乙情，為上訴人所不爭執（見本院卷第89、91頁），對照系爭契約附件三之停車空間平面圖（見原審卷第60、61頁）與被上訴人提出之銷售資料所附地下1、2、3層平面圖（見原審卷第216、217頁），可知上訴人購買系爭房地時，被上訴人已告知系爭規劃，及系爭建案地下1、2、3層除規劃銷售之47個停車位外，其餘部分包含系爭規劃所取消之系爭車位空間，俱屬系爭建案公共空間。上訴人既自承兩造於110年3月10日簽立系爭契約前，伊配偶曾於110年2月24日參觀系爭建案現場，攜回系爭契約審閱（見本院卷第77頁），自已知悉系爭規劃所取消之系爭車位屬系爭建案公設範圍，應計入公共設施面積，甚為明確。準此，被上訴人將系爭車位計入系爭公設面積，核與系爭契約約定及系爭公設登記資料無違，堪認其依系爭契約約定，將包含系爭公設權利範圍在內之系爭房地如數給付上訴人，未有不符債之本旨，或欠缺物應具備之價值、效用或品質可言，自不構成不完全給付或認給付標的物有瑕疵。至系爭規劃雖因違反建築法規經主管機關命被上訴人限期改善，已恢復為停車空間，有臺北市政府都市發展局110年9月29日北市都建字第0000000000號函可稽（見原審卷第225頁），然系爭契約第13條第3項明確約定：「買方認知買賣價金不包含本社區公設裝修……如主管機關於使用執照取得1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」（見原審卷第52頁），上訴人不爭執系爭規劃與系爭車位依使用執照所載使用用途不符，違反建築法規之事實（見本院卷第339頁），足見其於購買系爭房地時，顯然知悉系爭公設存有違反建築法規問題，有遭主管機關命令回復之風險，是依此約定，上訴人仍無從要求被上訴人負不完全給付或物之瑕疵擔保責任。

（三）上訴人另援引系爭契約第13條第7項前段約定：「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」（見原審卷第52頁），指摘系爭房地之價款不應計入系爭車位價款，構成不完全給付或物之瑕疵云云。惟對照系爭契約第13條第6項及第7項後段：「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」、「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」等約定（見原審卷第52頁），可知系爭建案之停車位本有約定專用及共用之區別，未購買約定專用停車位者，固無庸支付該專用停車位之價款，亦無從就該專用車位主張任何權利，但與系爭車位所在之系爭公設，屬系爭建案全體區分所有權人共有，各區分所有權人均得依共有關係為使用之情形，顯有不同，堪見系爭契約第13條第7項前段所稱停車位，應係指登記在系爭房地即臺北市○○區○○段○○段0000○號之約定專用車位（見本院卷第340頁），系爭車位登

記於系爭公設內，且供系爭建案社區共同使用，屬共用車位，尚無上開約定之適用，至為明灼。上訴人將約定專用車位及共用車位混為一談，與系爭契約所定意旨不符，不足據為對其有利之認定。

（四）上訴人主張系爭車位計入系爭公設面積，致伊支付價金分擔系爭車位面積之價款，構成物之瑕疵云云，為不可採，已認定如上所述。則上訴人依民法第354條、第359條規定請求減少系爭契約買賣價金，進而依同法第179條請求返還1,691萬9,777元之不當得利（見本院卷第160頁），即屬無據。

四、綜上所述，上訴人主張被上訴人將系爭車位計入系爭公設面積，構成不完全給付或物之瑕疵云云，要無可採。從而，上訴人依民法第227、226條或第179條規定，請求被上訴人給付1,691萬9,777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，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決及駁回假執行之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證據，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，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　17　　日

民事第八庭

審判長法　官　邱育佩

法　官　朱美璘

法　官　許炎灶

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　　112　　年　　10　　月　　17　　日

書記官　陳禕翎