

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第359號

原告 昇豪有限公司

法定代理人 王博義

訴訟代理人 沈恆律師

被告 柏龍建設有限公司

法定代理人 吳璿豪

訴訟代理人 張晉豪律師

複代理人 曾伯軒律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國111年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,231,200元，及自民國110年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應將柏龍建設中壢區新街段新建工程即龍騰漾社區如附件第1頁右下方之室內編號1至3號機車停車位塗銷，回復為如附圖「停車空間二」左方之通道。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣41萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,231,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告法定代理人於本院審理中由王怡閔變更為王博義，業經新法定代理人具狀聲明承受訴訟（本院卷第333頁）；被告法定代理人於本院審理中由彭定祥變更為吳璿豪，茲由原告代為具狀聲明承受訴訟（本院卷第283頁），均合於民事訴

01 訟法第175條規定，先予說明。

02 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 原告起訴時第2項聲明係：被告應將柏龍建設中壢區新街段
05 新建工程即龍騰漾社區之共用部分，恢復為使用執照圖說即
06 起訴狀附圖一、二之竣工圖所示狀態。嗣於本院審理中補充
07 事實上陳述如後開原告訴之聲明第2項所示（本院卷第395
08 頁），非為訴之變更或追加，附此敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：原告於民國109年4月26日向被告購買龍騰漾社區
11 （下稱系爭社區）住宅共4戶，門牌號碼分別為：桃園市○
12 ○區○○○街00號0樓、0樓、0樓及0號0樓。兩造所簽訂之
13 房地訂購證明單載有「機車位輪抽」字樣，房屋合約書（下
14 稱系爭契約）附件2亦有「一樓分管圖暨汽機車位編轄圖」
15 （下稱分管圖）。原告前往賞屋及簽約時，被告委任之代理
16 銷售公司宣稱社區24戶每戶均有1個機車停車位，僅因24個
17 停車位中有3個位於室內，故由住戶每年輪抽決定停車位
18 置。嗣原告於109年7月25日第一屆區分所有權人會議中抽得
19 1、2、13、18號機車停車位（2個室內、2個室外）。詎原告
20 嗣後發現使用執照及如起訴狀附圖一、二之竣工圖上無任何
21 機車停車位之記載，被告係將機車位劃設在汽車位、騎樓
22 下、公共設施與綠化面積之處，皆非合法機車位，倘原告貿
23 然停放機車於此24個違法機車位，不僅會占用逃生路口和消
24 防通道等緊急要道，違反法令更可能遭到檢舉裁罰。被告未
25 交付合法機車停車位，應負物之瑕疵擔保責任，1個機車位
26 價值32萬元，原告受有4個機車位之價值減損即128萬元。兩
27 造於109年7月1日完成交屋程序後，原告於109年11月間通知
28 被告上開瑕疵，然被告於109年11月30日出席協調會仍否認
29 違法且拒絕賠償，原告只得於109年12月16日起訴並依民法
30 第359條規定行使減少價金權利並依民法第179條規定請求返
31 還價金，及依買賣契約請求被告將共用部分恢復為竣工圖所

01 示狀態等語。並聲明：(一)被告應給付原告128萬元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
03 被告應將柏龍建設中壢區新街段新建工程即龍騰漾社區之共
04 用部分，恢復為使用執照圖說即起訴狀附圖一、附圖二之竣
05 工圖所示狀態，即依附件原證8照片所示將1至24號機車格塗
06 銷、恢復第6號汽車停車位、恢復綠化植栽。(三)第1項聲明願
07 供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：依系爭契約附件2分管圖所示，4至10號機車停車
09 位本來就是以汽車停車位改劃，縱已塗銷機車停車位，現況
10 仍可停放機車，並無瑕疵。倘住戶要求該位置只能停放汽
11 車，則機車停車位不足全體住戶分配，然仍得以輪抽方式分
12 配，符合系爭契約約定。況系爭契約並未就機車位計價，原
13 告主張每個機車位高達32萬元顯屬無稽。被告擬定的分管契
14 約可以由共有人變更，假設共有人要變更將機車停車位改為
15 汽車停車位，並非被告違反約定等語置辯。並聲明：(一)原告
16 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保
17 請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)被告是否應負物之瑕疵擔保責任？

20 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
21 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
22 失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
23 程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物
24 於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有
25 明文。

26 2. 查原告向被告購買系爭社區住宅4戶，而系爭社區住宅共
27 有24戶，依系爭契約附件2之分管圖上編有24個機車停車
28 位，有系爭契約、使用執照等件在卷可稽（本院卷第25至
29 135、227頁），被告則自承有承諾要提供24個機車停車位
30 予買受人（本院卷第302頁），則被告應提供4個機車停車
31 位予原告，始合於系爭契約之約定。

- 01 3. 然依系爭社區之使用執照（本院卷第227頁）及如起訴狀
02 附圖一、二之竣工圖所示，無任何機車停車位之記載。實
03 際上被告係將機車停車位劃設在汽車停車位、騎樓下、公
04 共設施與應種植綠化植栽之處（詳如附件即原證8「交屋
05 日現況」圖所示），其中編號1至3設置在室內汽車停車位
06 旁的通道上（言詞辯論終結時尚未塗銷），編號4在室外
07 圍牆旁應種植綠化植栽（現已塗銷並種植綠化植栽），編
08 號5至11設置在室外騎樓上（現已塗銷），編號12至15設
09 置在室外空地上（現已塗銷），編號16至20是設置在室外
10 汽車停車位內（現已塗銷），編號21至23設置在室外空地
11 上（現已塗銷），編號24室外應種植綠化植栽處（現已塗
12 銷並種植綠化植栽），皆非合法機車位。倘原告貿然停放
13 機車於此24個違法機車位，不僅會占用逃生路口和消防通
14 道等緊急要道，違反法令更可能遭到檢舉裁罰。被告所交
15 付之機車位顯然不合於系爭契約約定之效用及通常效用，
16 被告自應負物之瑕疵擔保責任。
- 17 4. 被告雖辯稱現況仍可停放機車，並無瑕疵云云。誠然，只
18 要有空地，到處都可以停車，但違規停車就是妨礙通行、
19 阻塞逃生通道，影響居住安全，不合於通常使用，亦不符
20 合被告依契約所承諾每戶均有1個機車停車位之約定，被
21 告所辯，並不可採。

22 (二)原告請求被告減少價金128萬元並請求返還有無理由？

- 23 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
24 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
25 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
26 法第359條定有明文。次按，無法律上之原因而受利益，
27 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而
28 其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。
- 29 2. 原告於109年7月1日交屋後，函詢桃園市政府建築管理處
30 （下稱建管處）系爭社區24個機車停車位是否合法，經建
31 管處於109年10月19日函覆始確知機車停車位不合法（本

院卷第137頁），嗣於109年11月9日以存證信函通知被告（本院卷第237至243頁），並於109年12月16日提起本件訴訟請求減少價金，雖起訴狀繕本送達被告已逾通知後6個月（於110年5月31日送達，本院卷第183頁），惟被告故意不告知機車停車位非合法車位之事實，一般人在現場看到機車停車位，亦難以發現該設置與使用執照或竣工圖不符，依民法第365條第2項規定，關於6個月的除斥期間，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。故原告主張減少價金有理由。

3. 經本院囑託中華評價不動產估價師事務所鑑定系爭社區的機車停車位區分室內、室外、合法、不合法停車位之價值若干（本院卷第305頁）。該事務所於111年4月23日函覆（本院卷第313頁及卷外之鑑定報告）之鑑定金額如附表。被告自承僅室內3個機車停車位未塗銷，室外的機車停車位已全部塗銷（本院卷第302頁），惟室內的機車停車位占用安全通道（本院卷第411頁），故事實上不能使用，而室外利用汽車停車格劃設的機車停車位，依道路交通管理處罰條例第56條第1項第9款規定，停車車種不依規定屬於違法之行為，會被裁罰，故原告並未停放機車，被告亦未證明原告有停放機車。則系爭社區內24個機車停車位事實上均不能使用，故原告請求減少4個合法機車停車位價值（本院卷第405、407頁），應屬可採，本院認為不用再扣除不合法機車停車位價值。兩造不爭執原告抽得的機車停車位為編號1、2、13、18，即2個室內、2個室外（本院卷第433頁）。則原告得請求減少並依不當得利請求返還之金額為1,231,200元（347,400元×2+268,200元×2），逾此範圍，為無理由。
4. 被告雖辯稱機車停車位是輪抽，原告未必抽得室內停車位云云。然應以原告行使減價權利時其所抽得的停車位位置為準，且嗣後也不會再輪抽（蓋並無合法機車停車位可供輪抽），被告所辯，並不可採。被告再辯稱鑑定報告表示

機車停車位未形成正常交易市場，可佐證兩造對於機車停車位並未計價云云，或辯稱鑑定報告未比較鄰近機車停車位之需求量、附近可供停車之機車停車位及收費、又錯誤適用建築物交通影響評估準則而錯認1機車停車位等同0.2之汽車停車位云云。惟查：

(1)經本院函請中華評價不動產估價師事務所補充說明，該所函覆略以：經搜尋109年7月間桃園市中壢區鄰近本案附近無單獨出售機車停車位之商品。因機車停車位未形成正常交易市場，縱有，其代表性不足，故以實際使用上具替代性之汽車停車位價格行情為比較標的。本案因選取鄰近比較標的，關於當地汽、機車停車位需求量高低、附近收費或免費停車位數量之影響，已反應在比較標的價格上。本案鑑價只有合法機車停車位面積是依據小型車停車位之面積 $\times 0.2$ 所得到之面積，合法機車停車位面積（使用執照上有劃設的），除實際停車空間面積外，已考量現行停車位所需車輛出入車道及安全性面積之總面積；不合法機車停車位面積，以使用面積（寬1公尺，長2公尺）計，因可隨意劃設不需檢討，任意使用他人面積，故其價值應僅有實際停車空間面積，不包含所需車輛出入車道及安全性之面積。本案建築物及車位之權利義務已確定而無法變更，合法機車位面積無法劃設，關於建築規劃設計、停車設置，決定以目前法規上依建築物交通影響評估準則，1個機車停車位面積相當於0.2個小型車停車位面積等語（本院卷第387至391頁）。

(2)本院認鑑定機關參考停車場法授權訂定之建築物交通影響評估準則第2條第4項規定：「一個機車停車位相當於零點二個小型車停車位。」，及參考系爭社區目前室內5個汽車停車位權利範圍換算之平均面積為18.44平方公尺（即含車道面積）、室外1個汽車停車位依使用執照記載面積15平方公尺，乘以0.2換算合法機車停車位之

室內面積為3.69平方公尺、室外面積為3平方公尺，並參考比較標的1至3汽車停車位交易價格為150萬元、160萬元，再依情況因素、價格日期、區域因素、個別因素等加權計算認定系爭社區合法汽車停車位，室內價格為1,737,000元、室外價格為1,341,000元（鑑定報告第16至22頁），乘以0.2換算合法機車停車位之價格室內為347,400元、室外為268,200元，應屬合理。且汽車停車位之價格本身已反應交通環境及附近停車位之價格，被告辯稱鑑定機關未考量周遭交通環境云云，並不可採。

5. 小結：原告得請求減少並依不當得利請求返還之金額為1,231,200元，逾此範圍，為無理由。

(三)原告請求被告恢復為竣工圖所示狀態有無理由？

原告依買賣契約之約定，請求被告應將系爭社區之共用部分，恢復為使用執照圖說即起訴狀附圖一、附圖二之竣工圖所示狀態，即依原證8照片所示將1至24號機車格塗銷、恢復第6號汽車停車位、恢復綠化植栽（詳如附件對照圖）。原告自承目前室外機車位已塗銷、公共設施、綠化部分已恢復，僅剩室內3個機車停車位未塗銷等語（本院卷第279、301頁），為被告所不爭執（本院卷第302頁）。則原告請求被告塗銷室內3個機車停車位有理由，其餘部分因已恢復原狀，則無訴之利益，應予駁回。

四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還不當得利，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金

額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年6月1日起（於110年5月31日送達，本院卷第183頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給付如主文第1項所示，及依買賣契約之約定請求如主文第2項所示，均有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明就主文第1項願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用（含中華評價不動產估價師事務所鑑定費10萬元）負擔之依據：民事訴訟法第79條。關於訴之聲明第2項訴訟標的價額（原告預估回復原狀所需費用79,380元）之訴訟費用，本院認為被告經原告起訴及函請建管局督促後才恢復部分狀態，且部分尚未恢復，故應由被告負擔全部訴之聲明第2項之訴訟費用方為合理，附此敘明。

中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
民事第三庭 法 官 吳佩玲

附表

項目	室內合法	室內不合法	室外合法	室外不合法
小型車面積	18.44m ²	**	15m ²	**
機車面積	3.69m ²	2m ²	3m ²	2m ²
機車停車位 價格	347,400元	192,125元	268,200元	98,883元

附件（即原證8）

附圖、綠化檢討圖（同本院卷第15頁）

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 30 日

03 書記官 龍明珠