臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第197號

原　　告　陳雅琪
訴訟代理人　張慶林律師
被　　告　家新建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉宸恩
訴訟代理人　陽文瑜律師
　　江進國

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年12月16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

壹、程序方面：

一、被告法定代理人於本院審理中由曾淑菁變更為葉宸恩，業經新法定代理人檢具經濟部函文及最新公司變更登記表聲明承受訴訟（本院卷第391至401頁），合於民事訴訟法第175條規定，先予說明。

二、原告起訴係聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，嗣於本院審理中變更上開聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷第107、108頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國108年12月間向被告購買其興建之庚社區C2棟第9樓房屋及地下2層第2號停車位（下稱編號2車位），及原告以訴外人戊名義向被告購買C3棟第9樓房屋及地下2層第1號停車位（下稱編號1車位）。被告當時法定代理人即江進國親自與原告接洽買賣事宜並告知原告編號1、2車位均為子母車位，1個車位加價30萬元即可停2台車，被告

遂在編號1、2車位後方劃設編號1-1、2-1停車位（下分稱編號1-1、2-1車位），並與原告及戊於108年12月21日分別簽立分管同意書。詎社區其他住戶質疑原告無編號1-1、2-1車位專用權且向桃園市政府建築管理處舉報編號1-1、2-1車位與使用執照圖說不符，因此被告先將編號1-1、2-1車位標線塗掉。被告隱瞞編號1-1、2-1車位為違法增設之停車位，且迄今仍未將編號1-1、2-1車位約定專用權載明於社區規約，其給付有瑕疵，原告除對被告有編號2-1車位之請求權，另受讓戊因編號1-1車位對被告之請求權，爰依民法第354條、第359條、第179條、第227條、第226條規定，請求被告返還溢收停車位價金60萬元，及依消費者保護法第7條、第51條規定、買賣契約第19條第3項約定，請求被告給付懲罰性違約金60萬元等語。並聲明：㈠被告應給付原告120萬元，及其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘20萬元自111年6月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依買賣契約記載編號1車位之土地持分及車位價款共計130萬元，不包含編號1-1車位；編號2車位之土地持分及車位價款共計107萬元，不包含編號2-1車位。原告於簽訂買賣契約時要求被告協助施工規劃編號1-1、2-1車位，及取得分管專用協議，被告認為施工成本不高，且編號1-1、2-1車位在編號1、2車位之後，事實上只有原告能進入使用，增加車位反而可使社區增加管理費收入，故同意簽具分管同意書，及將停車位倒車擋板設置於編號1-1、2-1車位，絕無原告所稱各加價30萬元才增設車位。又依分管同意書已明確記載編號1-1、2-1車位與原申請建築執照所載不同，不符合現行相關法令，已明確告知買方知悉並同意。另編號1-1、2-1車位實際上由原告停放車輛使用，並無不能專用之情形，原告就該車位之使用無減損價值，故原告請求返還不當得利或損害賠償為無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告請求被告返還溢收停車位價金60萬元為無理由。

1.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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第354條第1項、第355條第1項分別定有明文。

2.被告與原告及戊於108年12月21日所簽之分管同意書（下合稱系爭分管同意書），記載「茲因買方（原告/戊）訂購賣方（被告）所興建之『庚』編號C2-9F棟房屋（戊為C3-9F棟），雙方同意就本建案二次施作及用途變更，簽立本同意書，以茲共同遵守：一、為增加本社區『庚』汽車停車編號：地下二層2-1壹位（戊為1-1壹位），下列工程經買方之同意，賣方需於取得使用執照後施工，並於使用執照核發後六個月內完成。二、此規劃用途與原申請建築執照所載不同，不符合現行相關法令，已明確告知買方知悉並同意。三、本停車位屬增設停車位，以分管專用部分處理，本汽車停車位無獨立權狀。四、本社區移交管委後有此汽車車位問題，由本公司全權處理。五、本同意書壹式兩份」（本院卷第39、43頁）。另由附圖及照片可看出編號1-1、2-1車位在編號1、2車位後方空間，並非難以辨示（本院卷第41、45、435至439頁）。

3.則原告及戊簽立系爭分管同意書時已知此停車位與原申請建築執照所載不同，不符合現行相關法令，縱使事後發生「其他住戶向桃園市政府建築管理處舉報編號1-1、2-1車位與使用執照圖說不符，因此被告先將編號1-1、2-1車位標線塗掉」之情形，被告亦不負擔保之責，故原告依民法第354條、第359條、第179條規定及受讓戊對被告之損害賠償請求權，請求被告返還停車位溢價60萬元，為無理由。

4.又依原告與被告間108年12月8日房屋預定買賣合約書，原告購買的停車位為地下二層編號2（本院卷第164頁）；依戊與被告間108年12月21日房屋預定買賣合約書，購買的停車位為地下二層編號1（本院卷第264頁），原告及戊上開契約附件三之地下室汽機車位置編轄圖雖分別標示2-1、1-1（本院卷第198、298頁），但依原告及戊於108年12月21日所簽之分管同意書，可知編號1-1、2-1車位是二次施工增設，難認包含在原買賣契約範圍。而證人即代銷公司員工酉於本院審理中證稱是原告與被告逕行磋商買賣價金，其不知停車位價格等語（本院卷第444、445頁）；證人即代銷公司員工申雖證稱原告購買的編號1、2車位各130萬元，但又證稱不知是被告公司何人說的，且其未告訴原告子母車位賣130萬元等語（本院卷第448、449頁）。故原告主張其與戊各以30萬元購買編號1-1、2-1車位乙節，尚難採信，從而，原告另主張依民法第227條、第226條規定請求被告賠償停車位溢價60萬元，亦無理由。

5.原告雖主張被告迄今仍未將編號1-1、2-1車位約定專用權載明於社區規約，被告給付有瑕疵云云。惟編號1-1、2-1車位非原買賣契約範圍，被告就原買賣契約無給付瑕疵或債務不履行情形。至於系爭分管同意書第4條、第5條記載略以：…增設車位以分管專用部分處理，…，有問題由被告全權處理（本院卷第39、43頁），為被告應受系爭分管同意書約定拘束，原告亦未證明原告及戊受有各30萬元之損害，故原告請求被告溢收停車位價金60萬元，亦無理由。

㈡原告請求被告給付60萬元賠償金為無理由。

1.按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健

康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。消費者保護法第7條定有明文。

2. 次按，消費者保護法第51條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。本條所謂「依本法所提之訴訟」，於當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法之規定起訴者即屬之（最高法院101年度台上字第744號號民事判決意旨參照）。

3. 查原告並未舉證被告出售之停車位有何消費者保護法第7條所規定之「欠缺當時科技或專業水準可合理期待之安全性」、「商品具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能」情形，故原告依消費者保護法第7條規定請求被告賠償，為無理由。原告及戊既對被告無消費者保護法第7條之請求權存在，即不符合同法第51條得請求懲罰性賠償金之要件，故原告依同法第51條規定請求被告賠償，亦無理由。

4. 原告復依買賣契約第19條第3項約定請求被告賠償，惟該約定記載：「交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責清理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。」（本院卷第187頁，戊之部分為本院卷第287云）。所謂『上開糾紛』依文義解釋應指第19條第1項約定之賣方保證交時所有權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地；第2項之賣方應於所有權移轉登記前處理承攬人法定抵押權事宜。本件原告買受之編號2車位及戊買受之編號1，均無買賣契約第19條第1、2項情形，故原告依同條第3項請求被告賠償，尚屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第179條、第227條、第226條規定、消費者保護法第7條、第51條規定、買賣契約第19條第3項約定，請求被告給付原告120萬元，及其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘20萬元自111年6月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　17　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

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　　112　　年　　1　　月　　17　　日

書記官　龍明珠