臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1097號

原　　告　陳嘉慧
訴訟代理人　李明哲律師
被　　告　李乾宗
　　李乾銓
共　　同
訴訟代理人　洪清躬律師
　　吳威廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應各給付原告新台幣60萬元，及均自民國112年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第1項於原告各以新臺幣20萬元分別為被告供擔保後，各得假執行。但被告如各以新臺幣60萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國111年7月31日以總價新臺幣（下同）818萬元向被告購買巨鼎麗園社區（下稱巨鼎社區）如附表1、2所示房地（下稱系爭房地），包含地下1層坡道平面車位，惟實際使用之車位位置需定期抽籤，雙方並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。詎系爭房地於111年9月30日點交後，原告向巨鼎社區管理室詢問車位抽籤事宜，經管理員告知縱參與抽籤，亦未必有車位使用，迭向被告反應，均未獲置理。被告交付系爭房地既非必有停車空間可供原告停車，顯已欠缺所保證之品質，應認系爭房地有價值、效用、品質上之瑕疵，爰依民法第359條規定，請求依停車位之價格減少買賣價金120萬元等語。並聲明：㈠被告應分別給付原告60萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償

日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告李乾銓及其母親確曾向原告告知一定有車位，只需依規約約定每年輪抽，原告向被告購買系爭房地之時，被告亦有抽到車位得以使用，至於系爭房地點交後，原告應自行調閱社區規約，並受規約拘束，若原告未抽得車位不應由被告負責；況且，兩造對於系爭房地專有部分及共用部分範圍均不爭執，原告主張抽籤後未必有停車位得以使用乙節，非屬物之瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執之事項：

㈠原告於111年7月31日簽立系爭契約以總價818萬元之價格，向被告購買系爭房地，原告已如數給付買賣價金，被告亦於111年9月30日交屋完畢。

㈡依巨鼎社區公共管理費收繳辦法，汽車位清潔費每月800元，於每年12月接受登記並重新抽籤1次，抽中車位者，於當月31日（含）前將1年份車位清潔費1次繳清；有欠繳管理費或清潔費者不予受理參與抽籤。

㈢依巨鼎社區汽車停車位管理規則，地下室汽車停車位有27位，住戶48戶，固定每年12月底先收回車位使用者之搖控器，重新抽籤1次；抽車位者限制：1.限本社區住戶。2.年度管理費必須繳清。3.兩戶可共用一車位。4.若有以下情事者，不得再抽車位：⑴棄權者或未繳清管理費者。⑵車位高價轉租給別住戶或轉租給非本社區住戶者。5.未抽到車位之住戶請自行洽詢附近停車場辦理停車。

㈣系爭房地若有停車位約定專用權，與無停車位約定專用權，2者於不動產成交價格，其價差為120萬元。

四、得心證之理由：

㈠按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，

對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第3 條第5 款、第9 條第1項分別定有明文。觀之系爭房地銷售網頁，物件名稱為蘆竹洞庭湖畔3房車位，停車空間為有車位、坡道/平面（本院卷第19頁）；系爭契約書記載：本契約買賣標的包括地下壹層車位、平面式、坡道式、有建物產權持分，使用狀況需定期抽籤、約定專用，目前車位編號B1-13號（本院卷第23頁）；標的物現況說明書記載：有停車位併同出售，車位管理費每月800元（本院卷第39頁），及系爭房地實際交易資訊申報書記載：交易總價818萬元，地下1樓坡道平面車位1個未單獨計價，已含入交易總價（本院卷第189頁），被告亦稱曾向原告表示一定有車位，只需每年輪抽等語（本院卷第393、396頁），可知系爭契約買賣標的物包含停車位之事實。

㈡按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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。按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之。查地下停車位既屬系爭契約買賣標的，被告並保證一定有車位，惟原告實際上卻未必有停車位得以使用，顯然會影響而減少系爭房地之價值。依系爭契約被告應提供、交付合於契約內容之標的給原告，與原告為巨鼎社區住戶應受規約拘束，2者無關聯，被告辯稱原告應受規約拘束、原告主張非屬物之瑕疵等語，均無可採。從而，原告請求依停車位之價格減少買賣價金，自屬有據。又系爭房地之停車位價格120萬元，為兩造所不爭執，原告自得依上開規定，請求被告各給付60萬元。

五、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，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；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項前段及第203條分別定有明文。查本件給付無確定期限，而本件起訴狀繕本係於112年6月14日寄存送達被告（本院卷第79、81頁），是依前開規定，原告自得請求被告給付自112年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、從而，原告依民法第359條規定，請求被告各給付如主文第1項所示之金額及利息為有理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、被告雖聲請通知證人即代書吳明志到庭作證以明簽約當場有告知原告每年都要抽車位（本院卷第395頁），然有關車位抽籤乙節為兩造所不爭執，被告前開聲請自無調查必要。本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

八、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　12　　日

民事第一庭　　法　官　呂如琦

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　　113　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　楊晟佑

附表1（土地部分）：

土地坐落				面積	權利範圍

縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
桃園市	蘆竹區	五福段	792	1232.27	被告李乾宗（100000分之1075） 被告李乾銓（100000分之1075）

附表2（建物部分）：

編號	建號	基地坐落	建物面積	權利範圍
1	桃園市○○區○○段0000○號（即門牌號碼桃園市○○區○○路○段00巷0號3樓）	桃園市○○區○○段000地號土地	層次：3層 總面積：81.11平方公尺	被告李乾宗（2分之1） 被告李乾銓（2分之1）
1.附屬建物：陽台（面積9.50平方公尺）、花台（面積0.42平方公尺） 2.共有部分即同段2412建號(面積1780.90平方公尺，權利範圍為10000分之215)				