

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2222號

原告 楊宗修

史小君

王雯欣

吳岳庭

黃徐麗英

張瑞宸

共同

訴訟代理人 柯林宏律師

被告 柏龍建設有限公司

法定代理人 陳維宥

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 李庚道律師

上列當事人間請求減少價金等事件，於民國114年4月9日辯論終結，本院判決如下：

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：

本件被告之法定代理人原為趙靖雅，嗣於民國113年9月27日變更為陳維宥，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第125、129頁），核無不合，自應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告等6人於108、109年時(詳細各原告購買房地之門牌號碼、交屋時間如附表)分別向被告購買其所興建之龍騰漾社區(下稱系爭社區)共7戶。兩造所簽訂之各該房屋合約書(下稱系爭契約)之附件2均有「一樓分管圖暨汽機車位編轄圖」(下稱系爭分管圖)共24格機車位之設置，且原告

01 前往展銷中心賞屋及簽約時，被告所委任之代理銷售公司稱
02 系爭社區之24戶每戶均有1個機車停車位，僅備稱24個機車
03 位中有3個位於室內，需由住戶每年輪抽決定停車位置。詎
04 原告嗣後發現系爭社區使用執照附圖一、二之竣工圖上未劃
05 設任何機車停車位，而被告之分管圖係將機車位劃設在汽車
06 位、騎樓下、或公共設施與綠化面積之處，皆非合法機車
07 位，倘原告將機車停放於此24個違法機車位，恐將占用逃生
08 路口和消防通道等緊急要道，並違反交通等法令更可能遭到
09 檢舉裁罰，被告未按合約交付合法機車停車位，自應負物之
10 瑕疵擔保。系爭社區前有住戶因相同事件向被告求償（鈞院
11 110年度訴字第359號民事事件【下稱另案】為被告敗訴判
12 決，被告上訴臺灣高等法院，雙方於二審調解成立），該案
13 曾囑託中華評價不動產估價師事務所鑑定系爭社區之機車停
14 車位區分室內、室外、合法、不合法停車位之價值若干，因
15 該鑑定報告距今已過3年時間，原告暫以當時鑑定報告之

16 「合法」「室外機車位」之價值即新臺幣（下同）26萬8,20
17 0元計算，依民法第359條規定，請求被告減少每戶價金26萬
18 8,200元，並依民法第179條規定，請求被告分別給付如後述
19 聲明等語。並聲明：(一)被告應給付原告楊宗修53萬6,400
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息。(二)被告應給付原告史小君、王雯欣、吳岳庭、
22 黃徐麗英、張瑞宸各26萬8,200元，及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，
24 請准宣告假執行。

25 二、被告則以：系爭契約本即未將系爭社區機車停車位獨立列為
26 買賣之標的，更未就此計算買賣價金，本件是否有民法第35
27 9條規定之適用空間，已有疑義在先。再觀諸原告所提系爭
28 契約附件，亦可知系爭社區之車位僅為被告就系爭社區全體
29 住戶間就共有土地分管約定預先規劃，且被告本即未將系爭
30 社區機車停車位納入「工程請照圖說」，此觀買賣契約附件
31 四甚明，應為原告所明知，並經買賣雙方同意後簽約，是被

01 告交付之系爭社區機車停車位既符合買賣契約附件之分管圖
02 面規劃，應已依約履行，自無瑕疵可言。退步言，縱認被告
03 交付系爭社區機車停車位存有瑕疵，被告前既將「工程請照
04 圖說」附為房屋買賣契約之附件，可見被告絕無故意不告知
05 瑕疵之情，此瑕疵應為原告簽約前所明知，況原告自被告驗
06 屋、交屋至今已4年餘，方起訴本件主張有如此瑕疵，顯有
07 怠於通知之情事，應已視為承認，不得再就此對被告有所主
08 張。末系爭社區多年來仍就被告所規劃之機車停車位予以使
09 用，亦可見原告停放機車之權益並未受損，原告逕主張以一
10 個完整、合法之機車停車位價值為本件減少價金之計算，顯
11 屬過高亦不合理等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
12 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣
13 告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)被告是否應負物之瑕疵擔保責任？

- 16 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
17 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
18 減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
19 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
20 轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。
- 21 2.查原告向被告購買系爭社區住宅，購屋標的如附表所示，而
22 系爭社區住宅共有24戶，系爭分管圖上編有24個機車停車
23 位，有系爭契約在卷可稽（本院卷第21至87頁），並為被告
24 所不爭執，被告復自承代銷公司於銷售系爭社區房屋時有表
25 示每一戶都有一個機車停車位（本院卷第138頁），則被告
26 自應提供原告楊宗修2個機車停車位，原告史小君、王雯
27 欣、吳岳庭、黃徐麗英、張瑞宸各1個停車位，始合於系爭
28 契約之約定。
- 29 3.然依系爭社區之使用執照圖說（本院卷第93頁），其中並無
30 任何機車停車位之劃設，實際上被告係將機車停車位劃設在
31 汽車停車位、騎樓下、公共設施與應種植綠化植栽之處，其

01 中系爭分管圖編號4至12、24號之機車停車格均已因違反建
02 築法規，遭塗銷而無法使用，系爭社區現存之機車停車位為
03 編號1至3停車位（設置在使用執照編號1號室內汽車停車位
04 旁的室內空地處）及編號13至23停車位（設置在使用執照編
05 號6號室外汽車停車位及室外空地處），其中編號1至3號之
06 機車停車位由系爭社區住戶每年輪抽決定使用權人，編號13
07 至23號機車停車位則採取先到先停之方式使用，經原告陳明
08 在卷，並提出之現場照片為憑（本院卷第96至98頁），且為
09 被告所不爭執，依此可見，被告所交付之機車位不足24個，
10 顯然不符合系爭契約所承諾每戶均有1個機車停車位之約
11 定，被告自應負物之瑕疵擔保責任。

12 (二)原告是否依民法第356條規定，視為承認所受領之物？

13 1.按出賣人對於買受人，應擔保買賣標的物於危險移轉時，無
14 減失或減少價值及效用瑕疵之義務，買受人亦應負檢查及通
15 知責任，按物之性質，依通常程序，從速檢查其所受領之
16 物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵，應即通知出賣
17 人。怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為
18 承認其受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通
19 知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，俾免出
20 賣人久負不可知之責任，此觀民法第354條、第356條規定即
21 明。

22 2.查系爭分管圖編號4至12號停車位係於109年10月29日遭塗銷
23 地上格線，隨後即不能再停放機車，為原告所自承（本院卷
24 第179頁），且系爭社區第一屆管理委員會主任委員【用戶
25 名稱「shihying(龍騰漾主委)」】曾於109年10月28日傳送
26 「各位住戶晚安，因建商明天（10/29）要拍社區外觀照片
27 送政府單位，會先暫時將4-10號機車位的格線移除，但不影
28 響停車權益……」之訊息至通訊軟體LINE系爭社區住戶群組
29 中，編號5至9號停車位經塗銷後，所在位置尚放置有「禁止
30 停車」、「請勿停車」之告示牌、拒馬立牌，有LINE訊息截
31 圖及現場照片可參（另案卷第139、297頁），則原告於109

01 年10月29日編號4至12號停車位遭塗銷時，當可知悉該等停
02 車位有違反相關法規之情事，否則焉有為因應主管機關檢查
03 而予塗銷之必要，惟原告遲至近4年後，始以本件起訴狀繕
04 本之送達對被告為瑕疵通知（起訴狀繕本於113年9月25日送
05 達被告，本院卷第123、138頁），顯有怠於為民法第356條
06 第3項通知之情形，依同條項規定，視為承認其受領之物。
07 原告固稱其等係於另案第一審判決後方知悉有缺少機車停車
08 位之瑕疵云云，惟系爭社區於109年10月29日已出現不足每
09 戶1個機車停車位之情形，原告於斯時即可發見買賣標的物
10 具被告應負擔保責任之瑕疵，自有即時通知之義務，非以法
11 院另案判決被告敗訴時為準，況另案第一審判決日期為111
12 年8月30日，有另案判決可憑（本院卷第99至107頁），至11
13 3年9月25日原告通知被告機車停車位不足瑕疵之日止，亦逾
14 2年之久，揆諸前開規定，原告不得再主張被告就此應負瑕
15 疵擔保責任。

16 (三)原告得否依民法第359條規定請求減少價金：

17 按買受人對於所受領之標的物，應按物之性質依通常程序檢
18 查之，若能檢查而不為檢查，致未能發現物之瑕疵時，即應
19 視為承認其所受領之物，出賣人不再負物之瑕疵擔保責任，
20 買受人即不得基於物之瑕疵擔保請求權請求賠償（最高法院
21 90年度台上字第378號判決意旨參照）。本件原告依民法第3
22 56條第3項規定，視為已承認所受領之買賣標的物，原告即
23 不得再基於物之瑕疵擔保請求權請求被告減少價金，被告亦
24 無返還溢領價金利益之必要，是原告依民法第359條及第179
25 條之規定，請求被告返還不當得利，為無理由，不應准許。

26 五、從而，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給付楊
27 宗修53萬6,400元，原告史小君、王雯欣、吳岳庭、黃徐麗
28 英、張瑞宸各26萬8,200元，及均自起訴狀繕本送達之翌日
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
30 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
31 併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援
02 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
03 ，自無一一論駁之必要，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
06 民事第一庭 法官 劉佩宜

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
11 書記官 黃忠文

12 附表：

13

編號	原告	購屋標的	交屋時間
1	楊宗修	桃園市○○區○○○街00號5樓、68號5樓	108年8月5日
2	史小君	桃園市○○區○○○街00號4樓	108年8月2日
3	王雯欣	桃園市○○區○○○街00號3樓	108年9月16日
4	吳岳庭	桃園市○○區○○○街00號2樓	109年6月26日
5	黃徐麗英	桃園市○○區○○○街00號5樓	109年6月14日
6	張瑞宸	桃園市○○區○○○街00號2樓	109年2月5日