

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度岡簡字第74號

原告 洪雪芳

訴訟代理人 陳宗銘

被告 紅磐國際有限公司

法定代理人 陳盈綺

訴訟代理人 趙華民

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一〇八年二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但如被告以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年6月26日出售其所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○○○○ ○○○○○○ ○號之土地及其段1409建號之建物（即門牌號碼為高雄市○○區○○街○○號00樓之0之房地，下稱系爭房地）暨所屬停車位（下稱系爭停車位）予原告，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告並於系爭買賣契約三、停車空間標示欄，明確勾選系爭停車位為「地下第二層」、「平面式」停車位，總價金為新臺幣（下同）170萬元。詎原告付清價金，並於同年8月2日完成過戶登記交屋後，於同年8月10日將車輛停放於被告所指之「73號車位」時，竟被其他住戶告知，該車位屬其他住戶蔡先生所有，經向被告法定代理人陳盈綺反映後，陳盈綺又改稱原買賣時所提供之「73號」車位使用權書實際應為「66號」，顯見被告實不確定該使用權書所載73號車位之正確位置。嗣經原告查訪該大樓住戶及前任主委，並取得該大樓之地下第二層停車位配置圖後，始確認原告所出售之「73號」停車位實為機械式車位，且該車位已損壞、無

法使用，維修費用亦高。爰依民法第349、353、226條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：兩造曾就系爭房地簽立買賣契約，且被告業已依系爭買賣契約將系爭房地移轉登記予原告，並經原告向玉山商業銀行聲請准予核貸在案，足徵該權利完整無缺，故被告應已完整履行系爭買賣契約所定之出賣人義務，且原告並未舉證就系爭停車位有何權利欠缺之情形。另依證人系爭房地前手余素女及前次買賣仲介黃富永、黃靜如之證詞可知，前手買賣時確已交付73號車位之使用權書，且該次點交時亦曾確認該大樓地下室地上有編號73號車位之編號，足見73號車位確實存在，契約所載「73號」停車位應即原告所提供停車位配置圖之「66號」車位。此外，由系爭房地共用部分比例（000000分之3764）與系爭大樓同號16樓之1（000000分之4253）及16樓之3（000000分之2345）共用比例相較，亦可知系爭房地之約定專用部分應屬平面車位。退萬步言，關於減少價金範圍部分，系爭停車位縱為機械車位，依系爭停車位與系爭建物之面積比例計算及考量系爭建物屋齡老舊等情，與系爭大樓平面車位之價差亦僅2萬多元，非如原告所稱為30萬元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張被告於107年6月26日將系爭房地及停車位出售予原告，簽訂不動產買賣契約書，依系爭買賣契約書所記載，買賣標的尚包含車位編號73號，並註明為「地下第二層」、「平面式」之車位，買賣總價金為170萬元；就系爭房地部分業已完成買賣過戶等事實，業據原告提出不動產買賣契約書為證（本院卷一第9至16頁），且有系爭房地之第一類登記謄本可參（本院卷一第85頁），此為被告自認在卷，堪信為真。又觀諸系爭買賣契約所載，該車位編號73號之產權登記，業已標明為「無建物產權」而有固定位置使用之車位，且原告起訴狀中亦自陳買賣當時被告僅交付系爭停車位之使用證明書，復參酌系爭房地之建物

01 登記謄本所示，其就地下室部分另有獨立登記建號即「崎
02 漏段1424建號」，並記載為「共有部分」，主要用途為防
03 空避難室及停車空間、機械室、樓梯間及水箱等，權利範
04 圍為501180分之3764，並未記載特定車位編號，故被告於
05 買賣系爭房地及停車位時，應可知悉被告就系爭停車位部
06 分至多僅屬固定之停車位使用權，是以兩造就系爭停車位
07 之買賣應為「使用權」買賣，而非不動產買賣。準此，被
08 告除依民法第348條第2項之規定，負有使原告取得系爭
09 房地及系爭停車位使用權之義務外，另應依民法第349條
10 及第350條、第353條規定，就系爭停車位使用權之權利
11 無缺及存在負權利瑕疵擔保責任。

12 (二) 按公寓大廈區分所有建物之共有部分，依土地登記規則第
13 81條第1款：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有
14 規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編
15 建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分
16 所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」規定，各
17 區分所有權人得按其設置目的及使用性質約定情形，編列
18 建號單獨登記為各相關區分所有權人共有。若係由全體區
19 分所有權人共有該部分之所有權，即俗稱之「大公」；若
20 僅由部分區分所有權人共有該部分之所有權者，俗稱「小
21 公」。又地下層停車空間如係由全體區分所有人以共有狀
22 態，取得所有權登記者，則經由全體區分所有人間訂立契
23 約，約定某些特定人就某特定部分取得車位之使用權，應
24 無不可。次按公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商
25 或起造人與各承購戶定明停車位之使用權及其範圍者，當
26 可解釋為一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約
27 當事人之效力（最高法院96年台上字第1152號判決意旨參
28 照），各區分所有權人均受其拘束。且共有人於與其他共
29 有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓
30 與第三人，其分割或分管契約，對於知悉之受讓人仍繼續
31 存在（最高法院48年台上字第1065號判例意旨、大法官會

01 議釋字第349號解釋參照)。

02 (三) 經查：

03 1.系爭大樓之共同使用部分包括防空避難室兼停車空間、機
04 械室、樓梯間及水箱等公共設施，僅共同編列一個建號即
05 崎漏段第1424號乙情，有系爭大樓同門號16樓之1及16樓
06 之2、16樓之3、9樓之1等建物登記謄本供參(本院卷
07 一第94至96頁；本院卷二第10頁)；而該共同使用部分之
08 地下停車空間，經劃分為若干停車位，系爭停車位之使用
09 權則先由被告於103年9月17日向前手余素女購買系爭房
10 地(登記日期為同年10月31日)時一併買賣取得(前次買
11 賣契約中亦標示為「地下第二層」、「現場編號73號」之
12 平面車位)，嗣於107年6月間再由被告出售與原告，前
13 後轉手停車位使用權時，均僅交付車位使用權書等情，業
14 如前述，復有系爭房地之前次買賣契約書、異動索引、車
15 位使用權書及原告所提供之地下室停車位配置圖可稽(本
16 院卷一第17至18頁、35至44頁及99至100頁)。揆諸前揭
17 說明，足認系爭大樓地下室雖登記為全體區分所有權人所有
18 共有(即俗稱「大公」)，惟系爭大樓並非全部區分所有
19 權人均擁有停車位使用權，須另加價購買，取得使用憑證
20 後方可擁有停車位使用權，其使用權係專屬購買停車位者
21 所有。可見系爭大樓全體區分所有權人就該共有部分之地
22 下室停車位使用權已有分管約定，各區分所有權人及其受
23 讓人，自應受其拘束。

24 2.再者，觀諸原告所提出之車位使用證明權書及停車位配置
25 圖，其上均已蓋有系爭大樓之完工建設公司即正豐化學股
26 份有限公司(下稱正豐公司)之大小章(本院卷一第17至
27 18頁、117頁及120頁)，且該使用權書上所載核發日期
28 為86年5月9日，亦核與系爭大樓建造完成之登記日期相
29 連(85年2月16日)。雖被告以系爭停車位配置圖中有缺
30 少部分編號而質疑該配置圖之真實性云云；然依原告所提
31 出系爭大樓同號16樓之1住戶、74號9樓之1住戶之車位

01 使用權書，該使用權書編號24號車位所對應者，確如停車
02 位配置圖所示為右側靠柱之平面車位，又該使用權書編號
03 第7號車位所對應者，亦如停車位配置圖所示為左側靠柱
04 旁之平面車位（本院卷一第115至120頁），足見正豐公
05 司與各承購車位之大樓住戶間，就地下室地車位使用之位
06 置及範圍，確以原告所提出前揭停車位配置圖為準。故依
07 前揭說明，正豐公司出售系爭房地及停車位時，既與各承
08 購停車位之大樓住戶間就停車位之位置及使用範圍已有明
09 定，揆諸首揭說明，自可解釋為系爭1424建號建物共有人
10 間之共有物分管契約，應具有拘束各該分管契約當事人之
11 效力。茲依系爭停車位配置圖以觀，該編號73號車位所在
12 乃屬「上下機械式」之車位，而非系爭買賣契約所載之平
13 面車位。故原告就此主張被告所出售之系爭停車位使用權
14 有所瑕疵，應屬有據。

15 3. 至被告雖舉證人即系爭房地前手余素女、仲介王富永及黃
16 靜如之證詞為據，抗辯該73號車位為平面停車位。然依證
17 人余素女於本院審理中所證：買賣前從未下去停車場，亦
18 不知道車位實際位置，當初系爭房地及停車位之點交事宜
19 均交由仲介處理，亦未曾告知仲介系爭停車位所在位置等
20 語（本院卷一第50至51頁），可知余素女於86年間取得系
21 爭房地後迄至103年10月時將系爭房地登記過戶予被告期
22 間，均未曾使用系爭停車位，甚未曾前往系爭大樓地下室
23 察看、確認系爭停車位所在位置為何，對於系爭停車位所
24 在位置及型式俱無所知，故證人余素女前揭所述，自不足
25 為有利被告之認定。另依證人王富永所證：因余素女未曾
26 使用過系爭停車位，當時余素女僅給我車位使用權書，並
27 未說是平面或機械車位，亦未交付停車位配置圖，因余素
28 女完全不知道，我們就直接去現場確認，經比對系爭房地
29 與鄰屋權利範圍（如本院卷一第63至65頁庭呈資料），判
30 斷為平面車位，並曾與被告訴代至地下室二層察看，那時
31 沒有燈，但地上有號碼，工務局竣工圖（置於本院卷一彌

01 封袋內)編號58號即為交屋時地上編號73號車位位置，僅
02 有到現場看噴漆標號，但並未向鄰居詢問等語(本院卷一
03 第51至52頁)。及證人黃靜如所證：余素女將系爭房地及
04 停車位出賣予被告時有點交停車位，但地下室沒有燈，僅
05 用手電筒下去察看車號油漆編號，並指出車位給被告訴代
06 看，有帶紅色油漆下去噴漆，余素女不清楚系爭停車位是
07 平面式或機械式，但我下去察看時發現是平面式，被告之
08 後也沒有反應不能使用停車位，本案發生後我與王富永下
09 去察看，發現工務局圖中58號車位就是我們當初出賣給被
10 告的編號73號車位，工務局的圖是序號，按理說建設公司
11 應該要送編號圖，但建設公司並沒有送，另依公設持分比
12 例不同，故確定本件出賣予被告的是平面車位等語(本院
13 卷一第52至53頁)。細繹證人王富永、王靜如之證述，就
14 系爭停車位於點交時是否已有紅色噴漆編號乙情所述已有
15 出入，又渠等證述該使用權書所載73號車位應即工務局所
16 留存竣工圖之58號車位云云，亦與被告所辯該73號停車位
17 應即系爭停車位配置圖所在編號66號部分(本院卷二第28
18 頁背面)不符。況依原告所提出之停車位配置圖及系爭停
19 車位照片，該車位地面上確有紅色73號之噴漆標示(本院
20 卷一第19至20頁)，且屬連動式機械車位，即以置車板在
21 地下機坑與地面之二層間作升降移動，而非上層架高上下
22 搭載式之機械車位，而證人王富永、黃靜如既證述渠等乃
23 於地下室黯淡無光之情形下察看系爭停車位所在，則渠等
24 所見系爭停車位為平面車位云云，是否係屬因嚴重照明不
25 足下所產生之誤斷，殊有可疑。又證人王富永、黃靜如雖
26 證稱以系爭房地與鄰屋共有部分權利範圍比例判斷系爭停
27 車位為平面云云；然系爭大樓之共有部分係由全體區分所
28 有權人共有該部分之所有權，即俗稱「大公」，故縱未購
29 買停車位之區分所有權人，亦得共有該1424建號部分，業
30 如前述，則系爭大樓同號16樓之3就1424建號共有部分權
31 利範圍記載為501180分之2345，而系爭房地之共有部分則

為 501180 分之 3764、同號 16 樓之 1 共有部分為 501180 分之 4253，容有因該 16 樓之 3 區分所有權人並未購買車位、系爭房地與同號 16 樓之 1 則分別另購機械車位與平面車位所致（本院卷一第 115 至 117 頁）。從而，證人王富永、黃靜如既未曾向其他區分所有權人或管理人員探知該地下室停車位實際分管使用情形，僅在黑暗之地下室中以手電筒照明察看，並徒以系爭房地與鄰屋之共有部分權利範圍比例，率加判斷系爭停車位所在位置及型式，渠等所為顯流於主觀、片面，故證人王富永、黃靜如證述系爭停車位應屬平面車位云云，委無足採。

4. 此外，被告雖另辯稱系爭買賣契約所載 73 號停車位應即原告所提出停車位配置圖之 66 號車位云云，並舉該 66 號車位業經其張貼公告多月而無人提出異議之照片為據。然被告尚未能舉證證明建商與各區分所有權人間就此部分有何分管契約之協議，且縱未有人對於該 66 號車位張貼公告提出異議，原因亦所在多有，尚難逕認該 66 號車位即為系爭買賣契約所載之 73 號車位，故被告此部分主張，亦屬臆測之詞，尚乏所據。至依被告購屋時設定抵押貸款之玉山商業銀行（下稱玉山銀行）徵信結果，雖顯示系爭停車位為平面車位（本院卷一第 102 之 1 頁），然此容因參照住商不動產所提供之買賣資訊所為（鑑價報告置於本院卷一彌封袋內，住商不動產買賣資訊見本院卷一第 44 頁），而住商不動產仲介余素女與被告為系爭房地買賣時，既未就系爭停車位所在及型式向其他區分所有權人加以確認，僅持手電筒在地下室無照明之情形下略為察看，業如前述，自不足逕為有利被告之認定。從而，本件依系爭停車位買賣時所附之「車位使用權書」以觀，業已明載系爭停車位編號為 73 號，其上並有建商正豐公司大小章，且原告所提供系爭停車位配置圖上亦有建商正豐公司之大小章，足見系爭大樓各區分所有權人向建商正豐公司承購房地時，就該共有部分之地下室停車位使用權已有分管約定，故系爭停車

位之所在位置自應依系爭停車位配置圖所載而為認定。復參酌系爭大樓同樓層就共有部分之權利範圍，應認系爭停車位屬機械車位甚明。

(四) 所謂權利瑕疵擔保責任，謂出賣人不能將買賣標的物之財產權全部或一部，移轉於買受人時，所生之擔保責任，依民法第349條及第350條之規定，其內容包含權利無缺之擔保及權利存在之擔保，成立要件為：須權利之瑕疵於買賣成立時存在；須買受人為善意；須瑕疵於買賣成立後不能除去者；當事人未特約免責。亦即，出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂。次按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246條第1項前段固定有明文。惟鑑於買賣契約之有償性，並為保護善意之買受人，同法第350條特設權利瑕疵擔保之規定。是以不存在之債權或其他權利為買賣標的物者，出賣人應負瑕疵擔保責任，買受人得依同法第353條規定行使權利，其買賣契約並非無效（最高法院91年度台上字第2076號判決要旨參照）。查被告出售系爭停車位之使用權予原告，業如前述，是依前開說明，被告自應擔保如系爭買賣契約所載之平面停車位使用權確實存在，然被告於出售當時系爭停車位實非屬平面車位，僅屬機械車位，該平面車位之使用權實際上並不存在，而該機械車位則已損壞不能使用，有系爭停車位照片為證（本院卷一第19頁）。從而，原告主張被告應負權利瑕疵擔保責任，並依民法第226條規定負有損害賠償責任，即屬有據。

(五) 末按債務人因債務不履行，而依民法第227條、第226條第1項規定，對於債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付

01 之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債
02 權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀
03 同法第213條第1項及第216條規定自明。再者，出賣人
04 所負權利瑕疵擔保責任，乃就其出賣之標的物，擔保其權
05 利無缺及存在，故其損害金額，應按買賣雙方約定該買賣
06 標的物或權利應有之價值計算（最高法院106年度台上字
07 342號、106年度台上字第1364號判決意旨參照）。本件
08 既認定原告未能依系爭買賣契約所載取得該平面車位之使
09 用權，被告自應依民法第226條第1項規定負損害賠償責
10 任，並應依系爭大樓之平面停車位使用權價值，計算賠償
11 金額。而原告主張按系爭大樓平面車位之市價約30萬元計
12 算損害賠償金額，雖據被告所否認，辯稱應以停車位與系
13 爭房地面積比例計算，平面車位使用權市價僅6萬多元云
14 云。然依原告購買系爭房地時所設定抵押之玉山銀行不動
15 產鑑價報告所示（存於本院卷一彌封袋內），系爭建物所
16 在平面車位單價為40萬元，衡之上開鑑價報告此部分所載
17 乃參酌其他不動產仲介公司及內政部不動產交易實價查詢
18 資料，應可作為市場交易行情之參考。另參酌原告起訴時
19 之107年間內政部不動產交易實價查詢網所示車位買賣資
20 料，高雄市20年以上大樓之純車位買賣，市價約為15萬至
21 上百萬間，平均亦超過30萬元。互核上開資料，可徵原告
22 請求賠償30萬元，應合乎系爭大樓於起訴時之平面停車位
23 交易價格。至被告前揭抗辯依車位與系爭建物面積比例計
24 算系爭大樓平面車位市價僅6萬元云云，與前揭玉山銀行
25 鑑價報告所載系爭大樓平面車位為40萬元顯然不符，亦與
26 實價查詢資料相違，難認可採。

27 四、綜上所述，本件原告依據民法第349條、353條及226條規
28 定，請求被告給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達被告之
29 翌日（即108年2月16日，本院卷一第28頁）起至清償日止
30 按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

31 五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法

第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。另被告雖聲請傳喚正豐公司代表人「陳建維」及系爭大樓前任主委「胡太太」到庭作證，以資證明系爭大樓之停車場是否為正豐公司所建造及後續整修情形等情；然正豐公司現已不存在，而被告並未陳報上開證人真實姓名或應受送達地址，本無從傳喚。另依卷內證據資料，已足認定被告所買賣之系爭停車位為機械車位，自無再傳喚上開證人或調查其他證據之必要，附予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 2 月 12 日
岡山簡易庭 法 官 羅婉怡

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 2 月 12 日
書 記 官 高菁蓮