臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第439號

原　　告　胡世禎
　　劉丕傑
上二人共同
訴訟代理人　宋重和律師
複　代理人　廖國欽律師
　　馮聖中律師
被　　告　康閤建設有限公司
法定代理人　康麗雲
訴訟代理人　林芳琴
　　王瀚興律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國107 年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳佰陸拾柒萬玖仟伍佰元，及自民國一0六年六月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣捌拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰陸拾柒萬玖仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告給付新臺幣（下同）211 萬3,116 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；俟於民國107 年3 月20日具狀減縮訴之聲明，請求被告應給付原告之金額為126 萬7,866 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；嗣

又於同年7 月30日具狀擴張訴之聲明，請求被告應給付原告之金額為267 萬9,500 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、按週年利率百分之5 計算之利息核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告於103 年3 月25日向被告購買座落於桃園縣○○鄉○○○○○市○○區○○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地為建築基地之「幸福居B 區」店鋪一棟第一加二樓（下稱系爭房地），系爭房地總價值為2,030 萬元，又兩造簽訂之房屋/ 土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）中第51頁附件（八）分管特約（共有部分之使用管理約定）部分，其中第四條即明確記載：「社區若有一樓前、後及側邊之庭院或空地或二樓以上之露台或花台，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露、花台之各戶永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章」，故依據上開分管特約之規範，原告所購買之系爭房地外所連結之空地（下稱連結空地），原告應具有永久維護及無償用益之權限。

㈡然原告於105 年9 月8 日、9 月9 日、9 月10日、9 月11日於Line通訊軟體「幸福居群組」中，收到內容為投訴原告不得於該地停放車輛或不能影響其他住戶等訊息，按兩造間簽訂系爭買賣契約時，即已約明就上開連結空地之分管協議約定由原告使用，故原告本應具備專有使用連結空地之權利，惟仍遭同社區住戶投訴，故原告遂於同年月13日寄發存證信函向被告請求說明相關事宜，被告於同年月26日以存證信函方式回覆系爭房地屬於法定空地，應依設置目的及通常使用方法且不得違反公共利益之方法將其出租並收取報酬，又謂原告於連結空地停放車輛有影響住戶進出本社區，逾越一般社會通念所能接受之使用方式；被告復於同年10月21日以存證信函方式回復上述之連結空地使用權屬於全體住戶，仍然與土地預定買賣契約書第51頁所載之規範明確有別。

㈢綜上所述，原告依據系爭買賣契約，對於連結空地應具有專屬使用權，且並未違反分管契約不得增建違章之規定，亦未有任何違反公共利益之使用方式使用之。被告原即認知連結空地並非得專屬於原告使用，仍於系爭買賣契約中記載原告具有專屬使用權，缺少被告於締約當時所保證之品質，蓋對於連結空地是否具有專屬使用權，必然會影響原告所購買系爭房地之市場價值，以致原告所購買之系爭房地具有價值之減少，為此，爰依民法第359條規定請求減少買賣價金267萬9,500元及民法第360條請求相當於267萬9,500元之損害賠償等語。並聲明：被告應給付原告267萬9,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於103年3月25日將系爭房地售予原告，且被告於商談買賣契約過程中已明確表明原告就買賣標的及可使用之範圍並不包含連結空地，況被告於銷售、簽約時，會將約定專用部分於每份契約中以彩色印刷加以標記，故原告主張被告方之銷售人員向其表示就連結空地為約定專用部分，且在銷售參考圖上書寫並畫記文字等，均屬原告事後謊稱及自行標記書寫，其主張應屬無據等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免於假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第72頁至第73頁、第107頁）：

㈠原告劉丕傑、胡世禎於103年3月25日向被告購買坐落於桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地內之建築基地與興建之「幸福居B區」第1店舖棟第壹+貳樓，系爭房地總價為2,030萬元整，有系爭買賣契約書在卷可稽（見本院卷一第10頁至第17頁）。

㈡系爭買賣契約書中之附件（八）分管特約（共有部分之使用管理約定）之第4條（下稱系爭規定），明定：「社區若有社區若有一樓前、後及側邊之庭院或空地或二樓以上之露臺

或花台，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露臺、花台之各戶永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章」等文字（見本院卷一第14頁）。

四、兩造於交付系爭房地予原告後，對於連結空地是否為原告專屬使用部分有所爭執，原告主張因兩造於簽署系爭房地契約時，已有約定就連結空地應為原告專用部分，然嗣後被告認應經區權會決議始得使用，故被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得依民法第359條規定請求減少價金及民法第360條請求損害賠償等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為㈠本件原告購買系爭房地時，被告公司員工是否有告知系爭房地所連接之空地需經由管委會或區權人之同意才有專屬使用權？㈡上開告知內容有無變更兩造買賣契約書附件（八）之約定？㈢原告請求被告應給付2,679,500元有無理由？

五、本院之判斷：

㈠本件原告購買系爭房地時，被告公司員工是否有告知系爭房地所連接之空地需經由管委會或區權人之同意才有專屬使用權？

1.經查，原告於簽定系爭買賣契約前即向訴外人即被告之銷售專員陳震芳表示欲購買能使用旁邊空地之房地，嗣陳震芳於代表被告與原告簽約時，遂當場承諾就系爭房地外之連結空地原告享有專屬使用權，未曾告知原告尚須經管委會或區分所有權人同意始得使用等情，經證人蔡昆泓於本院107年6月21日言詞辯論期日時具結證稱：伊買9樓簽約時，原告有在場，原告有看到伊契約條約有寫到空地使用之權利，當時原告有跟陳震芳確認這部分，陳震芳說是可以使用的，且於伊簽約當時，原告與陳震芳針對空地使用權討論時，並無提到使用空地需要經過管委會或區權會同意等語明確（見本院卷一第236頁）；佐以陳震芳亦以系爭房地之參考圖向原告說明及標示空地之所在處，並於系爭房地之參考圖示上之劃

記、標註專屬使用權之區域與坪數（見本院卷第186 頁陳證1 ），此部分亦經陳震芳於本院107 年3 月9 日之言詞辯論期日時具結證述：系爭買賣契約有三個地方係伊的筆跡，第一個是建坪56.15 坪，第二個是18.48 坪，第三個是18坪，因為當初原告想要知道系爭房地外連結空地的大小，所以伊請專案經理幫忙詢問大小，伊得知是18坪，就寫在系爭買賣契約上了等語（見本院卷一第194 頁），堪認被告對於連結空地是否需經由管委會或區權人之同意才有專屬使用權一事，似未明確告知原告，且於銷售時陳震芳於系爭房地之參考圖亦有註記連結空地使用坪數等情，應屬傳達該連結空地屬原告專屬使用之意，尚屬明確。

2.雖證人陳震芳於同日言詞辯論期日中亦證稱：伊在銷售系爭房地給原告時，有向原告清楚表明，側旁空地可以永久管理維護及無償用益，但是還是需要區分所有權人會議通過等語，以及證人吳茂詮則余同日言詞辯論期日具結證稱：原告在接約後交屋階段才詢問伊側邊空地得否使用的問題，伊回答原告因為那是法定空地，所以住戶都有使用權，原告要如何利用，需要經過管委會同意等語（見本院卷第195 頁至同頁反面），然上開證人陳震芳係被告委請義興公司代銷之銷售人員，證人吳茂詮亦為幸福居一案之統籌與規劃人員，證人2 人之證述難免可能有偏頗被告之虞，且渠等證述之內容對渠等可能負擔賠償責任而存有利害關係，則證人陳震芳、吳茂詮此部分證述是否即可作為對被告有利之認定，存有疑問。

3.況原告買受系爭房地，係以對系爭空地是否可專用作為考量基礎，欲於購買後出租與汽車租賃公司作為投資乙情，此部分復有證人蔡昆泓於前引本院107 年6 月21日言詞辯論證述：原告劉丕傑有向伊說過購買系爭房地1 樓店面的目的是用來投資的，原告原本打算出租給租賃公司，旁邊可以停放轎車等語可參（見本院卷一第237 頁），從而，倘原告早知系爭空地需要經過區分所有權人之同意始能使用，顯將影響原

告之購屋意願，且系爭房地之實際使用範圍及交易價格亦會有所不同，是如證人陳震芳於簽約當時有明確告知原告就連結空地有無專屬使用權，需要經過區分所有權人之同意乙情，原告購入系爭房地之意願將降低，然原告嗣後仍購買系爭房地，堪認原告於購買系爭房地之過程，始終相信就連結空地專屬使用權之特約應如系爭買賣契約書中之附件（八）分管特約（共有部分之使用管理約定）之第4條（下稱系爭規定）所記載，堪為本院認定為真實。

㈡上開告知內容有無變更兩造簽署之系爭買賣契約書附件（八）之約定？

縱認前開證人陳震芳、吳茂詮於本院107年3月9日言詞辯論期日所為之證言為真實，即證人陳震芳確實於銷售系爭房地時就連結空地之專屬使用權須經由區權會決議始取得一事告知原告為真，惟根據系爭買賣契約附件（八）有關分管特約（共有部分之使用管理約定）第四項規定：「社區若有一樓前、後及側邊之庭院或空地或二樓以上之露台或花台，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露、花台之各戶永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章。」等文字記載明確（見本院卷一第109頁背面），可知依照兩造知悉爭買賣契約，明文約定連結空地應屬於原告所專屬使用，並未註明或另外約定此部分專屬使用需經區權會決議始取得專屬使用權，故該告知內容縱屬真實，應認無變更前開分管特約之規定。

㈢原告得否依民法第359、360條之規定請求減少價金？請求被告給付不完全給付之損害賠償責任？金額如訴之聲明所載：

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，民法第354條第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、

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，最高法院73年台上字第1173號判例參照。又按「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」、「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356 條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」民法第360 條、民法第365 條分別定有明文。再按「依民法第三百五十六條第一項之規定，買受人固有依通常程序檢查、通知所受領之物之瑕疵義務，但若物之瑕疵係為出賣人所明知而故意不告知買受人者，買受人即可免除此項檢查及通知之義務，而不視為其承認所受領之物，此觀同法第三百五十七條之規定自明。」（參照最高法院86年度台上字第3671號判決要旨）。

2. 本件被告就系爭買賣契約中並不包含連結空地專屬使用權之瑕疵，應屬於故意不告知瑕疵及欠缺所保證之品質等情形，依前開法律規定及判例意旨，原告並不適用民法第356 條及第365 條之6 個月除斥期間之限制，則原告於106 年2 月14日提起本件訴訟，尚在民法第365 條規定之5 年期限內，自屬合法，合先敘明。

3. 經查，系爭買賣契約附件（八）有關分管特約（共有部分之使用管理約定）第四項中明確約定：「社區若有一樓前、後及側邊之庭院或空地或二樓以上之露台或花台，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露、花台之各戶永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章」，可知兩造於簽署系爭買賣契約時即有約定就連結空地原告具有專屬使用權，然事後因同社區住戶反應連結空地之使用權應經過區權會之決議始得確定，遂被告改稱簽定系爭契約當時並未就連結空地為原告具有專屬使用權一事有所特約。故被告原即認知連結空地並非得專屬於原告使用，仍

於系爭買賣契約中記載原告具有專屬使用權，缺少被告於締約當時所保證之品質，已造成系爭房地交易價值及通常效用之貶損，則被告應負瑕疵擔保責任，原告就系爭瑕疵主張減少價金，核與民法第359 條規定相符。請求被告返還減少之價金部分，應屬正當。

4.復按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359 條定有明文。又買受人依民法第359 條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。查系爭房屋於交屋時原依系爭契約附件（八）第四項規定原就連結空地具有專屬使用權，然嗣後因被告抗辯並無此特約，主張應經區權會決議始能決議該專屬使用權之歸屬等情，已認定如前，參諸首揭說明，自係減少系爭房地之約定效用，是原告依民法第359條規定請求減少價金，即非無據。又缺少連結空地專屬使用權後之系爭房地減損價值為267 萬9,500 元，有不動產估價報告書可考（見不動產估價報告書全卷），則原告主張以此作為交易價值減損之金額請求減少價金，尚屬允當。準此，原告既依民法第359 條規定行使價金減少請求權，被告所得請求之價金，即於應減少之範圍267 萬9,500 元內縮減之，自屬有據。雖原告於本件中並未明確主張係依據民法第179條規定為返還減少價金之基礎，惟兩造於訴訟進行中係為是否就連結空地之專屬使用權為原告所有而為攻防，且原告之聲明亦為如無連結空地專屬使用權，主張依民法第359 條減少價金後請求返還該溢付之價金，甚為明確，應屬於已表明欲依不當得利法律關係而為請求返還，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第359 條規定請求減少價金267 萬9,500 元，復依不當得利規定，就其業已給付之價金中，請求

被告返還該等減少之價金，及自民事起訴狀繕本送達之翌日即106年6月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　張詠惠

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　　108　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　蔡佳芳