臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第414號

原　　告　潘佶婷
訴訟代理人　宋正一律師
　　簡慧如律師
被　　告　富邦物業管理顧問有限公司
法定代理人　李育林
訴訟代理人　朱淑靜
　　林詠喬

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國108 年6 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認被告持有如附表一所示本票，對於原告之債權於超過新臺幣伍萬肆仟伍佰陸拾陸元之範圍不存在。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用百分之十三由被告負擔，餘由原告負擔。
四、原告假執行之聲請駁回。

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3 款定有明文。查原告於原起訴狀聲明：（一）先位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）40萬元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。確認被告持有原告簽發如附表一所示之本票（下稱系爭本票），對原告之本票債權不存在。被告應將系爭本票返還予原告。請就第1 項、第3 項之聲明依職權宣告假執行。（二）備位聲明：被告應給付原告30萬5,287 元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權不存在。被告應將系爭本票返還予原告。請就第1 項、第3 項之聲明依職權宣告假執行。嗣於民國108 年6 月14日本院

言詞辯論期日當庭及具狀更正訴之聲明：（一）先位聲明：被告應給付原告40萬元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權不存在。被告應將系爭本票返還予原告。請就第1項、第3項之聲明依職權宣告假執行。（二）備位聲明：確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權於超過54,566元之範圍不存在（見本院卷及108年6月14日民事變更訴訟狀），此係減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於105年11月27日簽訂原證1之「翡翠天下」（下稱翡翠天下社區）車位買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定由伊向被告購買坐落桃園市○○區○○段00地號土地應有部分17/100000，及其上同段426建號即門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○○○○ 號地下3樓如系爭買賣契約書附件平面圖所示編號第14號之停車位（下稱系爭停車位），買賣價金為80萬元。伊已於簽訂系爭買賣契約書時給付買賣價金40萬元予被告，並簽發系爭本票交付予被告收執，用以擔保尾款之給付，被告則於同日將系爭停車位交予伊使用，惟迄今尚未辦理所有權移轉登記。詎翡翠天下社區大樓管理委員會於106年3月間公告桃園市政府都市發展局建築管理處之會勘紀錄，其上記載：「1、有關社區地下停車場（B2F、B3F）車格使用一節，請區分所有權人依使用執照所載用途使用，倘有增設停車格之部分，建請依原核准圖說恢復原狀…」等語，伊所購買之系爭停車位恐有違法使用之虞。嗣於同年6月間伊取得系爭停車位所在翡翠天下社區地下3樓平面圖，始知悉翡翠天下社區地下3樓僅有合法停車位4個，非如系爭買賣契約書附件平面圖所示之38個停車位，且被告就增設38個停車位之變更停車位數量及位置之行為，亦未依法辦理變更使用執照，系爭停車位既非經建築主管機關核准設置之停車位，日後

自有因違法使用而遭建築主管機關處罰鍰及勒令停止使用之風險，而存有擅自變更、違法設置之瑕疵。又系爭停車位所在之翡翠天下社區地下2 樓及地下3 樓停車空間之連絡車道，係3.5 公尺寬度之單車道，而翡翠天下社區地下2 樓已有43個停車位，如地下3 樓增設如系爭買賣契約書之附件平面圖所示之38個停車位，即不符合建築技術規則建築設計施工編所規定之「五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度」，系爭停車位亦有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵。爰以本件起訴狀繕本送達，向被告為解除系爭買賣契約書之意思表示，系爭買賣契約書既經解除，伊自得依民法第259 條請求被告返還已受領之買賣價金40萬元。倘認伊解除系爭買賣契約書為不合法，惟被告明知系爭停車位所在之翡翠天下社區地下3 樓僅有合法停車位4 個，竟擅自劃設如系爭買賣契約書附件平面圖所示之38個停車位，且其就所出售予伊之系爭停車位係未經建築主管機關核准設置之停車位此一足以影響該停車位使用上合法性之重大資訊，竟故意隱匿而不告知，顯係施以詐術，致伊陷於錯誤而簽定系爭買賣契約書，爰以本件起訴狀繕本送達，向被告為撤銷購買系爭停車位之意思表示，被告所受領40萬元價金即無法律上原因，伊得依民法第179 條規定請求被告返還該40萬元之不當得利。又被告上開詐欺行為，係不法侵害伊權利之侵權行為，亦得依民法第184 條第1 項之規定，請求被告就伊已付之40萬元價金負賠償責任，並請求鈞院擇一而為判決。再者，系爭買賣契約書既經解除或撤銷，爰依民事訴訟法第247 條第1 項規定，請求確認被告持有伊簽發之系爭本票，對伊之本票債權不存在，並依民法第259 條、第179 條，擇一請求被告返還系爭本票。退步言，倘認解除系爭買賣契約書顯失公平，或無由撤銷系爭買賣契約書，然被告交付系爭停車位時，因不具備合法停車位之效用及價值，爰以起訴狀繕本送達作為請求減少價金之意思表示。又系爭停車位既經伊請

求減少價金，爰依民事訴訟法第247 條第1 項規定，請求確認被告持有伊簽發之系爭本票，對伊之本票債權不存在等語。並聲明：

（一）先位聲明：被告應給付原告40萬元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權不存在。被告應將系爭本票返還予原告。請就第1 項、第3 項之聲明依職權宣告假執行。

（二）備位聲明：確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權超過54,566元之範圍不存在。

二、被告則以：伊之前手，係於92年以前取得翡翠天下社區地下3 樓停車場所有權，由伊之前手劃設38個停車位，伊買受翡翠天下社區地下3 樓停車場後，未變更原有車位個數，實無須辦理變更使用執照，況據桃園市政府建築管理處於另案即鈞院106 年度訴字第990 號事件訴訟中覆函可知，於92年6 月5 日建築法修正前，若於申領使用執照後，擅自於停車空間範圍內劃設停車位，如不涉其他使用空間之變更，即無須辦理變更使用執照。故翡翠天下社區地下3 樓38個停車位尚無違法情事，系爭停車位自無瑕疵存在，原告依民法第359 條之規定解除系爭買賣契約，實屬無據。另關於詐欺部分，因伊之前手交給伊使用執照即係設有38個停車位，故兩造於簽訂系爭買賣契約書時，伊亦不知悉翡翠天下社區地下3 樓之合法停車位僅4 個。又系爭買賣契約已因原告未依約給付價金而遭伊合法解除契約並沒收訂金，伊已無移轉系爭停車位所有權義務，毋庸負瑕疵擔保責任。因此，伊毋須返還原告已給付之訂金或負債務不履行之損害賠償責任，原告之請求均無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利益判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第152 至153 頁）：

（一）兩造於105 年11月27日簽訂原證1 之系爭買賣契約書，約

定由原告向被告購買坐落桃園市○○區○○段○○○號土地應有部分17/100000 ，及其上同段426 建號即門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○號地下3 樓之系爭停車位，買賣價金為80萬元。

（二）原告已於簽訂系爭買賣契約書時，給付買賣價金40萬元予被告，並簽發系爭本票交予被告收執，用以擔保給付尾款。

（三）被告於105 年11月27日將系爭停車位交予原告使用，惟迄今尚未辦理所有權轉讓登記。

（四）原告於106 年6 月22日以原證17之桃園東埔郵局第365 號存證信函請求被告提供經建築主管機關核准之建築設計平面圖等相關文件；被告於同年6 月26日以原證18之桃園水汴頭郵局第118 號存證信函覆稱原告請求無依據。

（五）起造人就本件翡翠天下社區請領使用執照時，翡翠天下社區地下2 樓所設置停車位數量為17個，地下3 樓所設置停車位數量為4 個，總計為21個。而起造人於請領使用執照後，即在翡翠天下社區地下2 樓自行增設停車位，實際已設置43個停車位，地下二樓43個停車位係於92年6 月5 日建築法第73條第2 項修正公布之前所增設，依法無須另行辦理變更使用執照。

（六）翡翠天下社區地下2 樓及地下3 樓停車空間連絡車道，係為3.5 公尺寬度之單車道。

（七）被告前於105 年11月6 日向訴外人莊麗真買受翡翠天下社區地下3 樓，並於105 年12月15日辦理所有權移轉登記；而訴外人莊麗真係於95年1 月24日以買賣為登記原因而為翡翠天下社區地下3 樓所有權人。

四、本院得心證之理由：

本件爭點厥為：（一）原告主張依民法第359 條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259 條第1 款規定，請求被告返還已受領之價金，有無理由？原告主張依民法第359 條規定請求減少價金，並依民法第179 條、第360 條規定，擇一請求

被告返還該減少之價金或賠償損害，有無理由？（二）原告主張依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條、第184 條第1 項規定，擇一請求被告返還已受領之價金或賠償損害，有無理由？被告是否對原告施以詐術，使原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約書？（三）原告主張依民事訴訟法第247 條第1 項規定請求確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權不存在，有無理由？（四）原告主張依第259 條第1 款、第179 條規定，擇一請求被告返還系爭本票，有無理由？茲分敘如下：

（一）原告主張依民法第359 條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259 條第1 款規定，請求被告返還已受領之價金，有無理由？

1、系爭停車位於交付時是否具有滅失或減少其價值或通常效用之瑕疵？

（1）系爭停車位於交付時是否具有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足，而有違反建築技術規則建築設計施工編第60條第1 項第6 款規定之情事？

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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項前段、第2 項定有明文。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（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。次按車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度；雙車道寬度應為五點五公尺以上，建築技術規則建築設計施工編第60條第1 項第6 款、第61條第1 款第2 目分別定有明文。

（2）查，翡翠天下社區之起造人於請領使用執照時，在翡翠天下社區地下2樓所設置之停車位數量為17個，地下3樓所設置之停車位數量為4個，總計為21個。而其於請領使用執照後，即翡翠天下在社區地下2樓自行增設停車位，實際已設置43個停車位；翡翠天下社區地下2樓及地下3樓停車空間連絡車道，係為3.5公尺寬度之單車道等情，為兩造不爭執。復觀諸系爭買賣契約書之附件平面圖，翡翠天下社區地下3樓停車位數量又另增設至38個，可知翡翠天下社區之停車位合計已達81個（43個＋38個），是應將翡翠天下社區地下2樓及地下3樓停車空間連絡車道應變更為雙車道寬度，始符合上開建築法規。而系爭停車位於交付時之連絡車道既僅為3.5公尺寬度之單車道，自有違反建築技術規則建築設計施工編第60條第1項第6款規定之情事。

2、若認系爭停車位於交付時因具有上開瑕疵，所減損之價值為何？

（1）經查，系爭停車位於交付時具有違反建築技術規則建築設計施工編第60條第1項第6款規定之瑕疵，業經本院認定如前。

（2）又本院就系爭停車位交付時之價值，是否會因上開瑕疵而受影響，及若受有影響，導致系爭停車位減損之價值為何等節，經本院囑託中美不動產估價師事務所鑑定結果，認為系爭停車位因車位長度不足、與對向停車位因距離不足、車道寬度不足、至平面道路因車道寬度不足等原因造成之減價價格為345,434元，有108年6月3日美鑑字第0000000000-0號函及所附之估價報告書可考（見本院卷第196頁）。本院斟酌該估價報告書由李承峰作成，其為中美不動產估價師事務所所長，領有不動產估價師證書，具備估價之相關專業知識及實務經驗，足見其估價程序應符合相關法規及慣例。又該估價師係針對勘估標的進行最有效使用之價格形成主要因素分析後，以108年5月24日現場勘

查之現況為基準，採比較法並參考賠償基準法之立體利用阻礙率法之平面利用阻礙率法進行評估，應可採為認定系爭停車位於交付時因具上開瑕疵所減損數額之證據。足認系爭停車位於交付時因具有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵，有減損345,434 元之價值。

(3)原告主張解除系爭買賣契約，是否顯失公平？

按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354 條至第358 條規定，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。所謂顯失公平，係指瑕疵對於買受人所生之損害與解除對於出賣人所生之損害，有失平衡而言。則買受人解除契約是否顯失公平，自應比較買賣雙方因解除契約所受損害程度而為判斷（最高法院97年度台上字第256 號判決參照）。本院審酌被告交付系爭停車位之面積、位置均與系爭買賣契約書相符，系爭停車位雖因具有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵，然該瑕疵於兩造簽定系爭買賣契約時即已存在，難認為原告於購買系爭停車位所不知；且系爭停車位目前亦無其他積極證據足資認定無法供原告使用。況查，原告就系爭停車位恐有遭主管機關以違反建築法規裁罰一節，僅提出原證2 之會勘紀錄為證（見本院卷第16頁），復觀諸前揭會勘紀錄僅記載「…倘有增設停車格之部分，建請依原核准圖說恢復原狀…」等語，亦難僅憑此即遽認原告使用系爭停車位有被主管機關依建築法第91條第1項第1 款規定連續處以罰鍰，並限期停止其使用，或停止供水供電、封閉或命於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除之危險。又查，系爭停車位因該瑕疵減損之價值為345,434 元，已如前述，該金額約占買賣總價百分之43，是原告以系爭停車位有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵主張解除系爭買賣契約，應認有顯失公平之情形，原告僅得就此瑕疵請求減少價金。

3、原告主張依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條、第360條規定，擇一請求被告返還該減少之價金或賠償損害，有無理由？

(1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條規定，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。再按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」在受益之原因初固有效存在，然嗣因其障礙不能達到目的時，即屬雖有法律上之原因，而其後已不存在之情形，如其受益而致他人受有損害，被害人非不得依上開規定請求受益人返還其利益。

(2)查，系爭停車位具有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵，系爭買賣契約因上開瑕疵應減少價金之金額為345,434元，已如上述，而原告就此部分依民法第359條之規定，請求減少價金345,434元，自應准許。惟原告就系爭買賣契約僅給付價金40萬元，尚有尾款40萬元未給付，為兩造所不爭執，是難認被告就該減少部分價金，有溢收而獲有利益，就原告而言，亦無受有溢付價金之損害，是原告依不當得利規定，請求被告返還，自屬無據。

(3)再按，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，為民法第360條所明定。故缺少出賣人所保證之品質，買受人僅得就解除契約、請求減少價金或不履行之損害賠償，擇一行使。倘買受人已解除契約或請求減少價金，即不得再請求不履行之損害賠償。查，系爭停車位具有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵，而原告得就此瑕疵請求減少價金，已如前述，是原告自不得再請求不履行之損害賠償

。況依前揭規定，買受人得向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質，或出賣人故意不告知物之瑕疵為限。是縱系爭停車位確有車道寬度不足、進出口至道路間之通路寬度不足之瑕疵，原告仍應就被告有故意不告知瑕疵或保證品質之情形，負舉證責任。惟查，原告並未證明被告出售系爭停車位前明知系爭停車位有前開之瑕疵存在，無從認被告刻意對原告隱瞞系爭停車位有該瑕疵之情形。另就系爭買賣契約書內容，並無任何關於系爭停車位之車道寬度、進出口至道路間之通路寬度應為何之約定（見本院卷第13至15頁），原告對被告有特別保證系爭停車位之車道、進出口至道路間之通道寬度應達5.5 公尺以上乙節，並未提出積極之舉證，其此部分主張亦委無足採。則原告既未能證明被告有「保證買賣物之品質」及「故意不告知瑕疵」之情事，其依民法第360條規定請求損害賠償，自亦嫌無據。

（二）原告主張依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約，並依民法第179 條、第184 條第1 項規定，擇一請求被告返還已受領之價金或賠償損害，有無理由？被告是否對原告施以詐術，使原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約書？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184 條第1項亦有明文。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例意旨參照）。

2、原告主張被告故意隱匿系爭停車位有未經建築主管機關核准設置之足以影響該停車位使用上合法性之重大資訊，使伊陷於錯誤而作出購買之決定，並侵害伊之權利云云，既為被告所否認，依前揭說明，自應由原告就其主張係受詐

欺而為意思表示及遭被告侵害原告之權利乙節，負舉證之責。然原告迄至本院言詞辯論終結，均未提出相關證據以實其說，是原告此部分主張，尚難採憑。

（三）原告主張依民事訴訟法第247 條第1 項規定請求確認被告持有原告簽發之系爭本票，對原告之本票債權不存在，有無理由？

1、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意旨可資參照）。本件原告主張被告持有系爭本票債權不存在等語，業經被告否認。是兩造間就系爭本票債權是否存在即屬不明確，而造成原告法律上地位之不安定，且該不安定之法律上地位，得以確認判決加以除去。準此，本件原告自有提起確認之訴之法律上利益，合先敘明。

2、次按票據債務人不得以自己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由對抗執票人，但執票人取得票據出於惡意者，不在此限，票據法第13條規定甚明。系爭本票固為無因證券，然發票人非不得以自己與執票人間所存在之抗辯事由對抗執票人，此觀票據法第13條之反面解釋自明。查，原告已於簽訂系爭買賣契約書時，給付買賣價金40萬元予被告，並簽發系爭本票交予被告收執，用以擔保給付尾款等情，為兩造所不爭執，可知兩造為系爭本票之直接前後手，依上述，原告既得就系爭買賣契約請求減少價金，被告持有系爭本票之原因關係於該減少價金範圍內自亦消滅，則原告請求確認被告就系爭本票之票據債權於超過454,566 元之部分（計算式：80萬元－40萬元（系爭本票票面金額）－345,434 元＝54,566元），對於原告並不存在，

為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

（四）原告主張依第259 條第1 款、第179 條規定，擇一請求被告返還系爭本票，有無理由？

經查，被告對原告就系爭本票債權於54,566元範圍內應屬存在，已如前述。又票據權利之行使，不能與票據本身分離，被告持有系爭本票，自屬有據，原告依民法第259 條第1 款、第179 條之規定，請求被告返還系爭本票，自屬無由，無從准許。

五、綜上所述，原告先位依民法第359 條、第92條、第259 條、第179 條、第184 條、民事訴訟法第247 條之規定，請求被告給付40萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息、確認被告持有之系爭本票，對原告之本票債權不存在、被告應將系爭本票返還予原告，均無理由，應予駁回；備位依民法第359 條、第360 條、第179 條、第259 條、民事訴訟法第247 條之規定，請求確認被告持有原告所簽發系爭本票債權，於超過54,566元之部分，對於原告不存在，為有理由，應予准許。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

民事第四庭　　法　官　林常智

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　　7　　月　　12　　日

書記官　吳忻蒨

附表一：（新臺幣：元）

編號	發票人	發票日	票面金額	到期日	備註
1	潘佶婷	105 年11月27日	40萬元	未記載	