

【裁判字號】102,訴,5220

【裁判日期】1030520

【裁判案由】返還價金等

【裁判全文】

臺灣臺北地方法院民事判決

102年度訴字第5220號

原 告 沈之煥
楊德洲
賴文雅

共 同

訴訟代理人 王東山律師

複 代理人 李美寬律師

被 告 潤泰創新國際股份有限公司

法定代理人 簡滄圳

訴訟代理人 黃沛頌律師

卓家立律師

周憲文律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國103年5月8日言詞辯論終結，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

一、原告起訴主張：

(一)原告沈之煥、楊德洲、賴文雅分於民國99年11月11日、100年9月27日、99年9月24日與被告簽訂潤泰曉山青房屋及土地買賣契約書暨社區共有部分房屋及土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定購買之標的、價金均如附表所示，並分別於100年3月21日、100年11月4日、99年12月10日完成所有權移轉登記。又原告購買之房屋均位於潤泰曉山青社區（下稱系爭社區）之EB棟，EB棟與EA棟間則存有一露天天橋通道及梯廳（下稱系爭天橋、系爭梯廳）。依被告銷售廣告觀之，系爭天橋及梯廳屬社區景觀，任何人均得使用；原告賴文雅看屋時曾詢問系爭天橋有無產權，被告之房屋代售員告知系爭天橋因無屋頂而無產權等語；而系爭買賣契約並未記載系爭天橋及梯廳屬原告所購買之共有部分，被告將買賣標的物點交予原告時，亦僅強調原告購買之社區中心（含TB、TC配水池）、社區警衛室（含TA蓄水池）、社區外管理員室兼機械室（即RT受水池），於日後若有辦理產權移轉或處分時須一併為之；再者，系爭社區EB棟對講機、門禁系統均設置

於EB棟1樓入口處，而非系爭天橋及梯廳，故原告均認所購買之房地坪數未含系爭天橋及梯廳。詎系爭社區管理委員會成立，原告取得住戶規約及社區附圖後，竟發現系爭天橋及梯廳面積亦列入原告所買受之坪數，致原告得以專用之面積減少，被告給付之物顯有瑕疵。就此，原告賴文雅於101年3月6日寄發存證信函予被告為瑕疵之通知，原告沈之煥於101年4月11日向新北市政府消保官為消費爭議申訴，並對原告為瑕疵通知，原告楊德洲則於101年6月15日參與原告沈之煥、賴文雅之消費爭議申訴程序而對被告為瑕疵之通知，並均行使減價請求權。系爭天橋及梯廳面積為248.55平方公尺，約為75.186坪，依原告沈之煥、楊德洲、賴文雅各持有之面積比例及每坪售價計算，原告各得主張減少新臺幣（下同）808,400元、939,400元、411,625元之買賣價金，並依不當得利規定請求被告返還。另被告故意不告知原告系爭天橋及梯廳面積包含於原告所購買之共有部分面積，致原告受有損害，原告沈之煥、楊德洲、賴文雅亦得向被告請求賠償損害額約1倍之懲罰性賠償金811,600元、940,600元、408,375元。爰依民法第179條、消費者保護法（下稱消保法）第51條規定提起本訴。

(二)聲明：

1. 被告應給付原告沈之煥1,620,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即102年10月8日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2. 被告應給付原告楊德洲1,880,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即102年10月8日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3. 被告應給付原告賴文雅820,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即102年10月8日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4. 均願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

(一)被告業依系爭買賣契約，將第2條約定之買賣標的依所有權狀所載移轉登記予原告，且本件係屬成屋銷售，原告於簽約前已看過現場，閱覽過系爭買賣契約所附建物權狀影本，對買賣標的登記及現場實際情形應已清楚，被告以權狀登記為準依約給付原告，面積並無短少，原告主張得專用之面積因系爭天橋及梯廳而減少，顯有誤會。又系爭買賣契約業已載明各該建物專有部分建號、權利範圍、共有部分建號、權利範圍，建物權狀影本並作為契約附件，記載方式已符合銷售

當時內政部頒布之90年7月版成屋買賣契約書範本第1條規定，及內政部101年10月公告修正之成屋買賣契約書範本第2條規定，並無違法。且系爭社區興築在山坡上，各區各棟建築依山勢層次興建，系爭天橋及梯廳乃為便利地勢較高之EB棟住戶行走進出而設，除EB棟住戶外，他區住戶並無利用需要；而被告設置規劃EB棟門禁時，雖為便利郵差投遞信件，及EB棟住戶客人來訪時可直接經由系爭天橋及梯廳至EB棟1樓大門，而將門禁系統及對講機設置於EB棟1樓大門，惟已於101年2月配合住戶要求，在系爭梯廳1樓加裝門禁系統，他區住戶事實上已無法進入系爭天橋及梯廳；至EB棟中庭「睦林廣場」雖為社區花園，但已經系爭買賣契約第11條第1項約定及系爭社區第1屆區分所有權人會議決議通過為EB棟住戶約定專用部分，他區住戶亦無利用系爭天橋及梯廳通行至睦林廣場之需要。再者，被告員工李子琳於原告沈之煥、楊德州簽約日及交屋日時，均曾明確告知其有購得系爭天橋及梯廳等公設部分。至系爭買賣契約第1條雖約定：「本案之廣告宣傳品所載之房屋平面圖與位置示意圖視同契約之一部份」，惟銷售廣告非房屋平面圖，亦非位置示意圖，是否為系爭房地買賣契約之一部而生拘束力，已非無疑；且銷售廣告雖有系爭天橋及梯廳之照片，惟此僅為建案現場實景照片之呈現，並無任何有關係爭天橋及梯廳屬全社區景觀設施之文字或圖說記載，亦無任何有關係爭天橋及梯廳實際位置、用途、所有權或使用權歸屬等說明，自不得據以主張系爭天橋及梯廳經被告標示為系爭社區公共設施。

(二)縱認被告之給付標的有瑕疵，然坪數短少之瑕疵可由建築登記謄本輕易查知；且依系爭社區公寓大廈規約附件一規約標的物件登錄表、圖說可知，E區A棟5樓平面圖、E區B棟1樓平面圖均明確清楚記載系爭天橋及梯廳為屬EB棟B1～B8住戶共用部分，非全社區共用部分；而原告賴文雅亦曾於100年3月5日親自參與系爭社區第1屆區分所有權人大會，對於上開共用部分記載自應知悉；遑論原告均自承於取得上開規約後發現系爭天橋及梯廳列入其所買受坪數。則原告至遲於取得系爭社區公寓大廈規約後，即已知悉其主張之瑕疵，亦即原告沈之煥、楊德州、賴文雅知悉瑕疵之時間分別為100年3月27日、100年10月24日、100年3月5日，然竟分別於101年4月11日、101年5月10日、101年3月6日使對被告為瑕疵之通知，依民法第356條第2項規定，應視為承認其所受領之物，不得再行請求減少價金。另原告雖依消保法第14條、第51條規定，向被告請求懲罰性違約金；惟消保法第14條規定非消保法

中有關損害賠償之請求權基礎，且原告係主張民法物之瑕疵責任而依民法第359條規定請求減少價金，非依消保法規定求償，是本件應不得適用消保法第51條規定。

(三)聲明：

- 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執及爭執事項：

(一)不爭執事項：

- 1.原告沈之煥、楊德洲、賴文雅分別於99年11月11日、100年9月27日、99年2月24日，與被告簽署系爭買賣契約，約定購買之標的、價金如附表所示，並分別於100年3月21日、100年11月4日、99年12月10日完成所有權移轉登記。
- 2.原告購買之房屋位於系爭社區EB棟，EB棟與EA棟間存有系爭天橋及梯廳。
- 3.原告賴文雅於101年3月6日寄發存證信函予被告為瑕疵之通知，原告沈之煥於101年4月11日向新北市政府消保官為消費爭議申訴，並對原告為瑕疵通知，原告楊德洲於101年6月15日參與原告沈之煥、賴文雅之消費爭議申訴程序而對被告為瑕疵之通知。
- 4.被告於簽約後交付原告系爭買賣契約書，並以第2條約定系爭天橋與梯廳所在之中坑段牛埔小段第6632建號（重測後變更為盛昌段第2893建號）共有部分亦包含於系爭買賣契約附件二之建物權狀。
- 5.系爭買賣契約第19條第1項約定：「本約為成屋之買賣，不動產之各項面積計算及各項室內外建築及裝潢及公共設施等皆以本契約簽約日之現狀點交，雙方確知無誤」。
- 6.被告於100年3月21日、100年11月4日、99年12月10日依系爭買賣契約第2條約定及買賣契約書附件之建物暨土地所有權狀所載，分別將房地所有權移轉登記予原告沈之煥、楊德州、賴文雅，合於系爭買賣契約約定，面積並無短少。
- 7.原告沈之煥、楊德州、賴文雅分別於100年3月27日、100年10月24日及100年3月5日取得系爭社區公寓大廈規約，規約附件一「規約標的物件登錄表、圖說」（E區），其中「E區A棟5樓平面圖」、「E區B棟1樓平面圖」二張圖面，明確記載系爭天橋及梯廳為EB棟B1～B8住戶共用部分。

(二)爭執事項：

- 1.系爭天橋及梯廳列入原告買受坪數是否為瑕疵？原告得否行使減價請求權？
- 2.原告是否已盡通知檢查之義務？行使減價請求權有無逾民法

第365條第1項規定之6個月除斥期間？

3. 原告沈之煥、楊德洲、賴文雅分別主張減少價金為808,400元、939,400元、411,625元，是否有理由？
4. 原告能否依消費者保護法第51條規定，請求被告賠償損害額約1倍之懲罰性賠償金？

四、得心證之理由：

原告主張被告將系爭天橋及梯廳列入原告所買受共用部分面積，係屬瑕疵，原告得行使減價請求權，被告應依不當得利規定返還所受利益，及給付原告懲罰性賠償金，均為被告否認，並以前詞置辯。兩造爭點如上述，茲審酌如下：

- (一) 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項前段定有明文。又按民法關於物之瑕疵擔保責任之規定，係適用於有體物之買賣，且係就特定物而言。申言之，所謂物之瑕疵擔保，係指有體物之買賣，其出賣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，或契約預定效用之意（80年台上字第2319號判決參照）。
- (二) 查兩造以系爭買賣契約第2條就買賣標的之土地座落、房屋座落、車位座落及社區共有部分為約定，其中房屋座落部分載有中坑段牛埔小段第6632建號（重測後變更為盛昌段第2893建號），社區共有部分則記載包含社區中心（含TB、TC配水池）、社區外管理室兼機械室（即RT受水池）（見卷第13頁正反面、第50頁反面、第51頁、第87頁正反面），足徵系爭買賣契約就中坑段牛埔小段第6632建號（重測後變更為盛昌段第2893建號）雖未載明其用途為系爭天橋及梯廳，但就系爭社區公共設施部分已為明確記載，亦即系爭社區之公共設施為社區中心（含TB、TC配水池）、社區外管理室兼機械室（即RT受水池），系爭天橋及梯廳非為系爭社區各區住戶共有，顯得為原告所預見，且系爭天橋及梯廳為原告及其他EB棟住戶共有等情，應可認定。又系爭社區銷售當時內政部頒布之90年7月版成屋買賣契約書範本第1條規定，買賣標的已登記者應以登記簿登載之面積為準，且建物標示就共同使用部分僅須記載權利範圍、用途、共同使用部分建號、應有部分面積，無庸記明各別共用部分項目、面積等事項；內政部101年10月公告修正之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第2條則規定，成屋之建物標示有關共有部分僅需載明建號、共有持分面積及權利範圍（見卷第231頁反面、

第243頁），則被告既已於系爭買賣契約載明各該建物專有部分建號、權利範圍、共有部分建號、權利範圍，並將建物權狀影本作為系爭房地契約附件，於法並無違誤，原告主張被告未就中坑段牛埔小段第6632建號（重測後變更為盛昌段第2893建號）特別標明為系爭天橋及梯廳，且其不知系爭天橋及梯廳為EB棟公設，而依消費者保護法第14條規定：「定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容」，主張其不受系爭買賣契約將系爭天橋及梯廳約定為買賣標的之拘束云云，委無足採。是以，系爭天橋及梯廳為兩造合意買賣之標的一情，應可認定。

(三)次查，原告沈之煥、楊德州、賴文雅分別於100年3月27日、100年10月24日及100年3月5日取得系爭社區公寓大廈規約，規約附件一「規約標的物件登錄表、圖說」（E區），其中「E區A棟5樓平面圖」、「E區B棟1樓平面圖」二張圖面，明確記載系爭天橋及梯廳為EB棟B1～B8住戶共用部分，為兩造所不爭，業如前述，足徵系爭天橋及梯廳為系爭社區EB棟住戶共用，他區住戶不得使用。又被告原雖曾將門禁系統及對講機設置於EB棟1樓大門，但經EB棟住戶反應後，被告已於101年2月配合住戶要求，於梯廳1樓加裝門禁系統，他區住戶事實上已無法進入系爭天橋及梯廳一情，亦為原告沈之煥所自承（見卷第272頁）；且EB棟內中庭睦林廣場已約定為EB棟社區住戶專用，系爭社區他區住戶無從使用，而無通行系爭天橋及梯廳之必要一情，亦有系爭社區全區配置參考圖、照片及系爭社區公寓大廈規約在卷可查（見卷第255頁至第258頁），亦足徵原告主張系爭天橋及梯廳乃系爭社區公共設施云云，要無可取。原告固提出系爭社區廣告，主張廣告顯示系爭天橋屬系爭社區景觀，應為系爭社區公共設施云云，惟系爭買賣契約第1條約定：「本案之廣告宣傳品所載之房屋平面圖與位置示意圖視同契約之一部分」（見卷第13頁），原告所提廣告並無房屋平面圖及位置示意圖，已難認屬系爭契約之一部，況該廣告中僅其中一幅照片攝及系爭天橋，對於系爭天橋並無任何文字描述，原告主張其因廣告而認系爭天橋屬系爭社區公共設施云云，要屬無據。原告又主張被告出席系爭社區於第1屆管理委員會第21次會議時，就該次會議討論欲將EB棟熊貓區電梯間規劃為全社區資源回收區一事，未表示反對，且當時全體委員（含原告賴文雅）及列席被告，均認為系爭天橋及梯廳屬全社區住戶均得使用之公共區域等語。惟該次會議紀錄並無梯廳為全社區住戶均得

使用之公共設施之記載（見卷第282頁），且EB棟所有權人即系爭天橋及梯廳所有權人同意將系爭梯廳提供作為社區全區使用，非為法所不許，而此本屬社區自治事項，如EB棟社區戶本於所有權人地位同意，被告亦不得置喙，自難僅因被告於會議中未表示系爭天橋及梯廳非屬系爭社區公共設施，逕自推論系爭天橋及梯廳屬系爭社區公共設施。原告另據被告客服部經理龔慧芝寄發之社區電費分攤表，主張被告將系爭天橋及梯廳之電費列為應由E區（即EA棟及EB棟）住戶共同分攤。惟社區電費分攤表雖將EB棟設備地下室（照明、插座、動力）、一層戶外景觀照明、一層戶外天橋（照明、插座、動力）、景觀電梯（照明、插座、動力）、BF~RF梯間（照明、插座、動力）、BF~RF（電梯）之用電記載為E區大公司及EB棟大公用電，然並未詳載何者屬E區大公用電，何者屬EB棟大公用電（見卷第285頁），原告執之主張系爭天橋及梯廳屬社區景觀而任何人都得使用云云，並非有據。從而，原告主張系爭天橋及梯廳屬系爭社區公共設施云云，要無足取。

(四)此外，原告賴文雅就其主張代售屋小姐表示系爭天橋及梯廳並無產權一情，並未舉證證明，則綜據上述，被告抗辯兩造約定系爭天橋及梯廳屬EB棟住戶共有，原告向被告買受之房地包含此一共有部分，系爭天橋及梯廳非屬系爭社區公共設施等語，洵為可取。又被告分別於100年3月21日、100年11月4日、99年12月10日依約將房地所有權移轉登記予原告沈之煥、楊德州、賴文雅，移轉之所有權面積合於約定，並無短少一情，為兩造所不爭，業如前述，被告抗辯業依系爭買賣契約交付合於買賣契約約定之標的物，交付物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之效用等語，應為可採。原告雖主張其專有部分因系爭天橋及梯廳而減少，惟系爭買賣契約第19條第1項約定：「本約為成屋之買賣，不動產之各項面積計算及各項室內外建築及裝潢及公共設施等皆以本契約簽約日之現狀點交，雙方確知無誤」，則原告購買前既均曾前往看屋，其等各自購買之專用面積若干，於看屋時已經確定而為其等所知悉，原告此一主張，尚非有據。從而，原告主張被告交付之物有瑕疵，而行使減價請求權，即無理由，其當不得依不當得利規定請求被告返還所受利益，亦不得據消保法第51條規定請求被告給付懲罰性賠償金。

五、綜上，原告依不當得利規定及消保法第51條規定分別請求被告給付如其訴之聲明所示之金額暨法定遲延利息，因被告交

付之物並無原告所指瑕疵，而無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 103 年 5 月 20 日
民事第三庭 法 官 趙雪瑛

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 103 年 5 月 20 日
書記官 曾鈺馨