

裁判字號：臺灣高等法院 102 年上易字第 1048 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 04 月 09 日

裁判案由：返還買賣價金等

臺灣高等法院民事判決

102年度上易字第1048號

上訴人 李鴻源

訴訟代理人 枋啟民律師

董家豪律師

陳秋萍律師

被上訴人 甲士林建設股份有限公司

法定代理人 王楚明

訴訟代理人 鐘明尉

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國 102 年9月4日臺灣臺北地方法院102年度訴字第904號第一審判決提起上訴，本院於103年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、上訴人主張：訴外人賴誼安於民國97年3月1日分別與訴外人祝文宇及被上訴人簽訂土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定由賴誼安向彼等購買「甲山林天廈」大樓A1棟8樓房地及地下3層編號第306、307號停車位（下稱系爭306號車位、307號車位，合稱系爭停車位），每一停車位之價金為新臺幣（下同）160 萬元。嗣兩造、賴誼安及祝文宇於100 年11月26日簽訂轉讓協議書，約定由伊概括承受賴誼安就前述房地買賣契約之一切權利義務。迨被上訴人於101年5月將前述車位點交予伊使用，伊於同年7月間始發現因系爭停車位均位處2樑柱牆壁間，寬度過窄缺少緩衝空間，如同時停放車輛將導致汽車駕駛人無法開啟駕駛座側之車門出入，而存有物之瑕疵。伊已於101年8月31日調解時，當場向被上訴人為減少價金之意思表示，經伊行使減少價金之形成權後，被上訴人繼續保有應減少之價金80萬元即無法律上原因，爰依民法第179 條規定，求為判命被上訴人應給付伊80萬元，並自101年9月1日起算之法定利息等語。
- 二、被上訴人則以：系爭買賣契約書已載明系爭停車位之寬度均為2.25公尺，並附有停車位平面圖，上訴人於買受時即已知悉系爭停車位之寬度及位置。雖系爭306 號車位之實際寬度為2.2 公尺，惟依系爭房屋買賣契約書第5條第2項約定，停車位竣工規格尺寸誤差寬未逾5 公分者，視為符合規格，系

爭306號車位寬度之誤差既僅有5公分，上訴人自無從主張系爭停車位存有物之瑕疵。又系爭停車位設計規劃寬度為2.25公尺，符合停車位設置當時有效之建築技術規則建築設計施工編第60條之規定。再者，系爭停車位均為小車位，非大車位，本無法停放大型休旅車輛，縱同時停放2輛汽車且車頭均朝外時，系爭307號車位所停放之車輛因受牆柱影響，車頭需突出停車格前方標線約10公分方得順利開啟車門，但若將系爭307號車位之車輛改以車頭朝內方式停靠，則系爭2停車位所停放之車輛即能有充裕之緩衝空間而均能開啟車輛駕駛座側之車門上、下車。上訴人既得選擇車輛停放方式以避免車門開啟不順，縱認系爭停車位之效用有減少，但因其減少之程度無關重要，不得視為瑕疵等語為辯。

三、原審為上訴人部分勝訴之判決，即判命被上訴人應給付上訴人15萬元，及自101年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回上訴人其餘請求。被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，已告確定。上訴人就其敗訴部分提起上訴，聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)被上訴人應再給付上訴人65萬元，及自101年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

(一)賴誼安於97年3月1日與祝文字及被上訴人簽訂系爭買賣契約書，約定由賴誼安向彼等購買「甲山林天廈」大樓A1棟8樓房地及系爭停車位，各停車位之價金均為160萬元。嗣兩造、賴誼安及祝文字於100年11月26日簽訂轉讓協議書，約定由上訴人概括承受賴誼安就前開房地買賣契約之一切權利義務（見原審卷第6-45頁），上訴人並已付訖全部價金。

(二)兩造原約定系爭停車位之尺寸均為長5.75公尺，寬2.25公尺（見原審卷第27頁背面），惟系爭306號車位之實際長度為5.73公尺、寬度2.2公尺；系爭307號車位之實際長度為5.73公尺、寬度為2.26公尺（見原審卷第148頁）。

(三)被上訴人於101年5月13日將系爭停車位點交予上訴人使用（見原審卷第167頁）；嗣兩造因系爭買賣糾紛，於101年8月31日在臺北市大安區調解委員會進行調解，上訴人當場告知被上訴人系爭停車位具有寬度及緩衝空間過窄無法順利停放車輛之瑕疵，並向被上訴人為減少價金之意思表示。

五、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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判例參照）

。兩造均同認被上訴人為系爭停車位之出賣人，上訴人主張系爭停車位具有寬度及緩衝空間不足，致無法順利停放車輛之瑕疵，為被上訴人所否認。經查：

- (一)兩造締約時業已針對系爭停車位之尺寸，明確約定長度均為5.75公尺，寬度均為2.25公尺，此觀系爭房屋買賣契約書附件一貳、汽車停車空間標示欄之記載即明（見原審卷第27頁背面）。而原審會同兩造及地政機關人員至系爭停車位履勘，經地政機關人員實地測量，系爭306號車位之實際長度為5.73公尺、寬度為2.2公尺；系爭307號車位之實際長度為5.73公尺、寬度為2.26公尺，製有勘驗筆錄可佐（見原審卷第148頁）。可知系爭停車位之實際尺寸與約定尺寸相較，誤差確實均未逾5公分。而系爭房屋買賣契約書第5條第2項約定：「本契約停車位竣工規格尺寸與《附件一》說明相較，其誤差長未逾10公分，寬未逾5公分者，視為符合規格……」（見原審卷第18頁），是依前開約定，系爭停車位長、寬之誤差均未逾約定之範圍，依約視為符合規格。
- (二)惟按定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效；中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之，為消費者保護法第16條、第17條第1、2項所明定。被上訴人並不爭執系爭房屋買賣契約書，為其預定用於出售「甲山林天廈」建案房地之定型化契約，而兩造締約時經內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第2條第3項第1款中段記載：「平面式停車位其誤差在2%以下且長未逾10公分、寬未逾5公分、高未逾5公分，視為符合規格」（見原審卷第165頁），是平面式停車位就寬度部分，必須誤差未逾5公分且誤差範圍在2%以下，始視為符合規格。系爭買賣契約書第5條第2項關於停車位誤差值之約定，顯與內政部公告之定型化契約應記載事項相悖，依前開法條之規定，此項約款即屬無效，系爭停車位寬度之誤差值是否過高，應以前述內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第2條第3項第1款規定為斷。而系爭306號車位實際寬度為2.2公尺，較約定之2.25公尺誤差5公分，比例約為2.22%（ $5 \div 225 = 0.022222$ ，小數點第三位以下四捨五入），已逾2%，自非符合約定之規格，是系爭306號車位確有上訴人所指寬度不足之問題。至系爭307號車位之實際寬度尚較兩造約定之寬度多出1公分，上訴人主張此車位具有寬度不足之瑕疵，顯有誤認，尚非可採。
- (三)上訴人雖主張依系爭停車位點交時之建築技術規則設計施工編第60條規定，系爭停車位之寬度均應為2.5公尺，系爭停車位均具有寬度不足之瑕疵云云。然查：建築技術規則為中

央主管建築機關制訂之有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之規範（參見建築法第97條規定），而房屋之建築須先經設計繪製相關圖說，取得建造執照後再按圖施工興建，並非可隨時因應法規之修正而更異圖說之內容。是建築房屋所應適用之建築技術規則，當以取得建造執照時之規定為準，如其後建築技術規則修正，亦不得執修正後之規定，而謂原設計與法有違。查系爭停車位所在之「甲山林天廈」大樓係於80年9月17日經台北縣政府工務局核發建造執照，嗣於100年12月23日經該局核發使用執照，有各該執照可參（見原審卷第198-199 頁）。主管機關核發前開建造執照時之建築技術規則設計施工編第60條第1 項係規定：「每輛停車位為寬2.5公尺，長6公尺；大型客車每輛停車位為寬4 公尺，長12公尺。但設置於室內之停車位，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減25公分」，是設置於室內之停車位，其1/2車位數之寬度得寬減25公分為2.25 公尺。而系爭停車位為室內停車位，其所在樓層共有72個停車位，其中包含小車位36個，未逾前揭得寬減車位數1/ 2之限制等情，有停車位平面圖足佐（見原審卷第41頁），是系爭買賣契約約定系爭停車位均為小車位，且寬度為2.25公尺，核與上開規定無違。至建築技術規則建築設計施工編第60條第1 項，就設置於室內之停車位寬度，固於99年5 月19日修正增訂「停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減」之規定，惟基於法律不溯既往適用原則及前開說明，此項新修正之規定於本件並無適用，上訴人執此主張系爭系爭停車位寬度均不足2.5 公尺，即具寬度不足之瑕疵，洵無足取。

(四)再者，系爭停車位相鄰且位處2 樑柱牆壁之間，且從系爭停車位面向車道方向觀之，系爭306號車位右側及系爭307號車位左側均緊鄰樑柱牆壁，此有停車位平面圖可稽（見原審卷第41頁），且經原審至現場勘驗屬實，亦有當日拍攝之照片足憑（見原審卷第166頁、第170頁）。另原審於履勘當日至系爭停車位，以原法院4 人座公務車及被上訴人訴訟代理人所駕駛之4人座汽車進行勘驗，結果為：於系爭306號車位停放1輛汽車（下稱甲車），且緊靠系爭306號車位右側樑柱牆壁（下稱A牆）停靠、車頭朝外之情況下，系爭307 號車位所停放之汽車（下稱乙車），如亦同以車頭朝外方向停車，乙車必須緊靠系爭307 號車位左側樑柱牆壁（下稱B牆）停靠，甲、乙車之間始能有足夠空間以供甲車駕駛人開啟駕駛座側車門上、下車；惟於此情況下，因乙車駕駛座側車門旁緊鄰B牆，如欲使乙車駕駛人得以開啟其駕駛座側車門上、下車，則乙車必須往前方即車道方向停靠，以致乙車車頭將超出系爭307 號車位前緣格線。惟乙車如改以車頭朝內且緊靠B牆之方式停放，則甲、乙車之間即有充裕空間，得供甲、乙車駕駛人開啟駕駛座側之車門上、下車，且乙車車頭或車尾均不致超出停車格線，此有勘驗筆錄及照片可佐（見原

審卷第146-149頁、第166頁、第174至180頁）。綜合前述系爭停車位所在位置及原審勘驗結果，可知：

- 1.於甲車緊鄰A牆，乙車緊靠B牆，且車頭均朝外停放之情況下，甲、乙車間之空間足供甲車駕駛人開啟駕駛座側車門上、下車，然因乙車左側即為B牆，故乙車駕駛人無法開啟其駕駛座側車門上、下車。乙車必須往前停放，待乙車駕駛座側車門超出B牆前緣後，始能不受B牆之影響而開啟駕駛座側車門，但此時乙車車頭即會超出系爭307號停車位前緣格線。
 - 2.於乙車不刻意緊貼B牆停車，且甲、乙車車頭均朝外之情況下，因乙車旁為B牆，故乙車停放之位置必須靠近系爭停車位間之中線，乙車與B牆間有足夠之空間以供乙車駕駛人開啟其駕駛座側車門上、下車。而於此時，因甲、乙車間之間隙不足，甲車駕駛人因受乙車影響而無法開啟其駕駛座側之車門上、下車。再參酌原審勘驗當日所模擬乙車靠B牆停放且車頭朝外時，乙車因受B牆阻擋而必須往前停靠，待乙車之駕駛座側車門超越B牆前緣時，始能不受B牆影響而開啟駕駛座側車門，且此時乙車車頭將超出停車格前緣標線之事實，同理，甲車右側為A牆，故甲車駕駛人如欲改從副駕駛側車門上、下車，甲車必須往前停放，待甲車之副駕駛座側車門超出A牆前緣後，始能不受A牆影響而開啟副駕駛座側之車門，但在此情況下，甲車之車頭即會超出系爭306號停車位前緣格線。
 - 3.於乙車車頭朝內且緊靠B牆、甲車車頭朝外且緊貼A牆停放之情況下，甲、乙車間之空間始足供甲、乙車駕駛人開啟其駕駛座側之車門上、下車，且甲、乙車之車頭或車尾均不致超出停車位格線。
- (五)按停車位係以停放車輛為其效用，依通常使用情形，汽車駕駛人利用駕駛座側之車門出入，最為安全便利，自無強令其改由副駕駛座側車門出入之理。且停車位既劃設停車位格線，汽車自應按標線停放於停車格內，如超出格線，將因此增添汽車遭往來通行車輛擦撞或碰撞之危險。是汽車停放於停車位時，如汽車駕駛人僅能從副駕駛座側車門上、下車，或因受限於空間及環境因素，致車頭必須超出停車位格線停放，則不惟其通常效用有所減少，亦勢必因此減低其經濟上價值，即堪認該停車位具有物之瑕疵。
- 1.查系爭307號車位之使用者，並無配合系爭306號車位車輛改變其停車使用方式，或必須挪出空間以供系爭306號車位車輛開啟駕駛座側車門之法律上義務存在。而在不考量系爭306號車位車輛駕駛人，能否開啟駕駛座側車門出入之情況下，乙車縱以車頭朝外之方向停放，祇要其停放位置往系爭停車位之停車格中線靠近，無庸跨越中線，乙車與B牆間即有足夠空間可供乙車駕駛人開啟駕駛座側車門上、下車，且乙車車頭亦不會超出停車位前緣格線。亦即

，系爭307號車位之使用者，縱在系爭306號車位有停放車輛之情況下，亦不致因其相鄰之停車位有停放汽車，而使其在利用停車位上受有任何限制，兼且此車位之寬度確與兩造約定之寬度相符，並無不足約定寬度之問題，已如前述，揆諸前開說明及判例意旨，難認系爭307 號車位具上訴人所指寬度及緩衝空間不足之瑕疵。

2.而如前所述，系爭306號車位在系爭307號車位已有停放車輛時，如乙車未刻意挪出足供甲車駕駛人開啟駕駛座側車門出入之空間，甲車因受限於左右兩邊分別有乙車及A牆，致甲車駕駛人無法開啟駕駛座側車門上、下車。此時，甲車駕駛人必須將甲車往前停靠，待甲車之副駕駛座側車門超出A牆前緣後，始能不受A牆影響而開啟副駕駛座側之車門，並利用副駕駛座側之車門上、下車。但此時甲車之車頭即會超出系爭306 號車位前緣格線。易言之，使用系爭306號車位停車者，僅有在相鄰之系爭307號車位無車輛放置，或系爭307 號車位使用者以背向車道之方向停車時，方能在無阻礙之狀況下自駕駛座側車門出入，且將車完全停放在停車格裡，難認已具通常或契約約定之效用及價值。況如前所述，系爭306 號車位之實際寬度較諸兩造約定之寬度，確有不足，上訴人主張系爭306 號車位具有瑕疵，揆諸前開說明及判例意旨，誠屬有據。

(六)被上訴人雖辯稱：如系爭307 號車位之車輛改以車頭朝內且緊靠B牆方式停放，使用系爭停車位者均能開啟駕駛座側車門上、下車，足認系爭停車位效用減少之程度無關重要，不得視為瑕疵云云。惟系爭307 號車位之使用者並無配合系爭306 號車位之車輛而限制其使用方式之法律上義務存在，已如前述。且車主本得自由選擇以車頭朝內或朝外之方向停車，如以車頭朝內方式停車時，因汽車駕駛人係以倒車方式駛出停車位，相較於車頭朝外之停車方式，汽車駕駛人係直接面對車道，較容易清楚觀察及注意四周往來狀況，不致因倒車時之視線死角而增添行車危險，自無限制系爭307 號車位之車輛僅能以車頭朝內方式停車之理。再者，系爭停車位之權利人現雖均為上訴人，但上訴人同時買受系爭停車位，尚無因此必須承受其中一停車位僅能以車頭朝內方式停車之限制，且倘若日後上訴人將系爭停車位轉售他人時，系爭停車位之權利人如非同一，又如何強令系爭307 號車位之買受人僅能以車頭朝內方式停車。是被上訴人以前詞置辯，並非可採。

六、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得請求減少其價金。買受人因物有瑕疵，而得請求減少價金者，其請求權於買受人依第 356條規定為通知後六個月間不行使而消滅，民法第359 條、第365條第1項分別定有明文。經查：

(一)系爭307號停車位不具瑕疵，但系爭306號停車位具有瑕疵，

前已詳論，上訴人自得就系爭306 號停車位部分，請求上訴人負瑕疵擔保之責。上訴人業於101年8月31日將系爭306 號停車位寬度不足之瑕疵通知被上訴人，並主張減少價金，此為兩造所不爭，是其形成權之行使，即屬有據。上訴人雖主張系爭車位應一體觀察，應減少之價金數額為系爭停車位價金之半數即160 萬元，其僅先就80萬元主張權利云云。然系爭307 號車位並不具有瑕疵，業經本院認定如前，上訴人前開主張係以系爭車位均具瑕疵為前提，且其並未舉證證明系爭車位之效用、價值確實減損半數，是上訴人之主張，即非可採。

(二)又本院前就本件應減少價金之數額為何，請上訴人提出較客觀之鑑價方式，惟上訴人表示本件應無相關單位可提供鑑價服務，而不願送請專業單位鑑定（見本院卷第66頁背面），是本件尚無法以鑑定方式確認系爭306 號車位因瑕疵而應減少之價金數額。而兩造業於系爭房屋買賣契約書第5條第2項，針對系爭停車位因尺寸誤差之找補方式明文約定，即：「因竣工規格尺寸產生誤差，致規格尺寸之減少超過上述標準者，乙方（即被上訴人）得以更換符合規格之汽車停車位予甲方（即上訴人），否則乙方對於尺寸減少部分均應找補，找補按《附件一》停車空間買賣總價款乘以減少部分尺寸佔《附件一》之尺寸百分比，無息補償之」（見原審卷第99頁），此約定係就買賣標的物因尺寸不符時，如何調整買賣價金所設規範，規範意旨核與買賣標的物因具有瑕疵，需透過責由賣方負瑕疵擔保責任，即減少價金之方式以調整買賣契約對價相當性之立法目的相符，是本院認前開約定於本件上訴人請求減少價金時應可類推適用。依此約定之內容計算，系爭306 號車位因規格尺寸不符而導致停車效用減損之瑕疵，上訴人得請求減少之價金數額為35,520元（ $1,600,000 \times 2.22\% = 35,520$ ）。

(三)被上訴人雖辯稱因系爭房地買賣契約附停車位平面圖，上訴人於買受時已知悉系爭停車位位處樑柱牆壁之間，故其不負瑕疵擔保責任云云。然系爭停車位旁有樑柱牆壁，核與該停車位是否因實際寬度過窄，欠缺與相鄰車位間之足夠空間，以致汽車駕駛人無法由汽車駕駛座側車門上、下車，及停車時汽車車頭被迫必須突出於停車格線外尚屬二事，亦即，停車位旁邊縱有樑柱牆壁，但不必然導致該停車位具有前述瑕疵之事實。系爭306 號車位具有瑕疵，主要係肇因於其實際寬度過窄。此外，復無其他證據足認上訴人除知悉系爭停車位位居樑柱牆壁間、系爭306 號車位右側有樑柱牆壁外之事實外，上訴人於契約成立時亦已知悉系爭306 號車位事實上因車位寬度不足，致存有汽車駕駛人無法由汽車駕駛座側車門上、下車及停車時汽車車頭必須被迫突出於停車格線外之瑕疵，自難認上訴人於契約成立時即已知悉系爭306 號車位具有瑕疵。是被上訴人此部分抗辯，亦不足取。

七、按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，民法第179條著有規定。如前所述，被上訴人因系爭買賣契約而受領上訴人交付之系爭306號車位價金160萬元，惟上訴人業已行使民法第359條請求減少價金之形成權，得請求被上訴人減少價金35,520元。易言之，被上訴人於上訴人行使該形成權後，已溢領35,520元之價金，上訴人依前揭規定請求返還之，於法即無不合。又原判決命被上訴人返還15萬元，雖逾本院認定之35,520元，惟因被上訴人就其敗訴部分未提起上訴而告確定，是上訴人請求被上訴人返還15萬元，洵屬有據，逾此所為之請求，則不應准許。

八、從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付15萬元，及自101年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此數額所為之請求則無理由，應予駁回。原審判命被上訴人如數給付，並就上開不應准許部分駁回上訴人之訴，均無違誤，上訴意旨指摘原判決關於其敗訴部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 103 年 4 月 9 日

民事第二十二庭

審判長法 官 張競文

法 官 王本源

法 官 陳婷玉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 103 年 4 月 9 日

書記官 柳秋月