

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第436號

原 告 黃世偉  
方瓊雅

共 同

訴訟代理人 陳益軒律師

複代理人 顏嘉盈律師

被 告 都山林開發股份有限公司

法定代理人 唐承

訴訟代理人 陳佳煒律師

宋冠儀律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年1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、原告主張：原告於民國111年9月11日分別與被告訂立預售房屋  
土地買賣契約(下稱系爭契約)，約定原告黃世偉買受被告  
坐落高雄市○○區○○段000地號土地興建之「濱海公寓大  
廈」第A10棟4樓房屋及附屬地下3層編號第129號平面停車位  
(下稱129號停車位)、原告方瓊雅購買第A13棟15樓房屋及附  
屬地下3層編號第128號平面停車位(下稱128號停車位)。嗣1  
13年9月交屋後，原告發現被告於129、128號停車位前方另  
劃設編號127號停車位(下稱127號停車位)，其長邊距離129  
及128號停車位前緣深度僅4.5公尺，128號停車位之長邊緊  
貼牆面，無預留車門開啟空間，且停車位寬度僅2.3公尺，

01 顯然不符建築技術規則建築設計施工編第60條第1項(下稱系  
02 爭規定)及補充圖例：停車位寬度至少應有2.5公尺以上、停  
03 車位前方至少應留設深度6公尺、寬度5公尺以上供汽車進出  
04 車道空間之規定，以致127號停車位停放車輛時，原告無法  
05 將車輛駛入128及129號停車位，即便127號停車位未停放車  
06 輛時，原告利用127號停車位空間將車輛駛入128及129號停  
07 車位後，二車相鄰空間僅約10公分，致無法開啟車門下車，  
08 且127號停車位停入車輛後，原告亦無法將車輛駛出129及12  
09 8號停車位，堪認被告交付原告之129及128號停車位，因違  
10 反前揭規定，致無法為通常之使用，被告應負物之瑕疵擔保  
11 責任。原告於113年10月交屋後，發現被告交付之停車位存  
12 有上述瑕疵，即於同年12月24日以存證信函通知被告應於11  
13 4年1月10前依系爭規定及補充圖例說明規定修繕，惟被告否  
14 認其交付之129及128號停車位存有上述瑕疵，不同意修繕，  
15 原告自得依民法第354條第1項及第356條第1項規定，請求被  
16 告依系爭規定及補充圖例規定修繕上開停車位。又被告如不  
17 能按建築技術規則規定修繕停車位規格時，原告亦得依民法  
18 第359條及第363條第1項規定，就買受停車位部分解除買賣  
19 契約，並以起訴狀之送達，為解除停車位部分買賣契約意思  
20 表示通知之送達，請求被告返還原告已支付停車位部分之買  
21 賣價金1,539,720元(黃世偉之129號停車位)及1,443,840元  
22 (方瓊雅之128停車位)。為此，依上開法律規定提起本件訴  
23 訟等語，並聲明：(一)被告應就出售原告之128號及129號停車  
24 位，按系爭規定及補充圖例規定修繕，修繕內容如起訴狀附  
25 表。被告如不能修繕時，被告應給付原告黃世偉1,539,720  
26 元、給付原告方瓊雅1,443,840元；(二)願供擔保，請准宣告  
27 假執行。

28 二、被告則以：系爭契約之附件3地下3樓汽車位置編轄圖，已有  
29 127號停車位，並非被告於交屋後「方另行劃設」127號停車  
30 位。且系爭契約第2條第3項就128號車位之「停車位性質、  
31 位置、形式、編號、規格已清楚註明車位規格為長5.5公

01 尺、『寬2.3公尺』之平面式汽車停車位，詳細位置詳如附  
02 件(三)汽車位置編轄圖」，原告亦於契約審閱期後「合意確  
03 認」過系爭契約第2條第3項停車位性質、位置、形式、編  
04 號、規格後簽名表示同意，可見原告已明確知悉128號停車  
05 位之規格大小，停車位之大小，亦皆會反應於原告承購之價  
06 格上，且建商於劃設、建造停車位時因空間及諸多考量，並  
07 不會將每格停車位劃設為相同大小，惟縱然是較小之停車  
08 位，亦皆符合「建造當時」之建築技術規則建築設計施工編  
09 規定。再者，經被告公司人員親自於127號停車位停放車輛  
10 時，分別駛入128、129號停車位，均可正常駛入並正常開門  
11 下車，亦可於127號停車位停放車輛時，正常駛出128、129  
12 號停車位，且停車位前方留設空間亦有達深度6公尺、寬度5  
13 公尺以上，顯示原告前揭所述不實。另該停車場開始建造日  
14 期為109年2月10日，完工日期為112年11月9日，依當時系爭  
15 規定及補充圖例規定：「每輛停車位為寬2.5公尺，長5.5公  
16 尺」、「設置於室內之停車位，其五分之一車位數，每輛停  
17 車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得  
18 寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置」及當時最新之內  
19 政部函示內授營建管字第0000000000號第2點：「停車位寬  
20 度不得寬減者，係包括停車位長邊全部或部分距離牆壁未達  
21 25公分者，至停車位長邊與柱之距離則無限制」，而128號  
22 停車位之長邊距離牆壁達35公分，完全符合當時之法規。故  
23 被告所建之128、129號停車位均符合「建造當時」之系爭規  
24 定第1款前段、第2款以及補充圖例說明第5點，並無瑕疵，  
25 原告主張顯無理由等語，作為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及  
26 假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣  
27 告免為假執行。

### 28 三、兩造不爭執事實：(本院卷第111至112頁)

29 (一)原告於111年9月11日分別與被告簽訂預售房屋土地買賣契約  
30 (即系爭契約)，約定原告黃世偉買受被告於坐落高雄市○○  
31 區○○段000地號土地興建之「濱海公寓大廈」第A10棟4樓

01 房屋及附屬地下3層編號第129號平面停車位(即129號停車  
02 位)、原告方瓊雅購買第A13棟15樓房屋及附屬地下3層編號  
03 第128號平面停車位(即128號停車位)。

04 (二)依114年10月21日勘驗筆錄，兩造同意測量結果為：

05 ①128車位寬度由與129車位間邊界線的中線測量至128車位靠  
06 牆邊界外側為230公分。

07 ②由128車位邊界線外側量至牆壁為35公分。

08 ③129車位寬度由與128車位邊界線中線測量至129車位靠130車  
09 位邊界線外側為250公分。

10 ④由129車位前邊線外側量至127車位邊線外側為620公分。

11 ⑤由128車格靠牆壁邊角量至127車位前牆壁為599公分。

12 ⑥由128車位旁牆壁量至129車位前的柱角寬度空間為515公  
13 分。

14 四、本件之爭點：(本院卷第111頁)

15 (一)128、129號停車位之設置，是否違反建築技術規則建築設計  
16 施工編第60條第1項(即系爭規定)及補充圖例？

17 (二)原告主張129及128號停車位之設置，不符合系爭規定及補充  
18 圖例，致無法為通常之使用，被告應負物之瑕疵擔保責任，  
19 依民法第354條第1項及第356條第1項規定，請求被告依起訴  
20 狀附表修繕停車位，有無理由？

21 (三)原告主張被告如不能按起訴狀附表修繕停車位時，原告即依  
22 民法第359條及第363條第1項規定，就買受停車位部分解除  
23 買賣契約，並請求被告返還原告已支付停車位部分之買賣價  
24 金1,539,720元(黃世偉)及1,443,840元(方瓊雅)，有無理  
25 由？

26 五、本院之判斷：

27 (一)上開兩造不爭執事實，有系爭契約及本院114年10月21日勘  
28 驗筆錄及現場照片附卷可稽(審訴卷第21至31頁及本院卷第6  
29 9至97頁)，應堪信為真實。

30 (二)128、129號停車位之設置，是否違反建築技術規則建築設計  
31 施工編第60條第1項(即系爭規定)及補充圖例而有物之瑕

01 疵？

- 02 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，  
03 民事訴訟法第277條定有明文。又物之出賣人對於買受人，  
04 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  
05 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  
06 效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；  
07 買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，  
08 出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前條第  
09 1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保  
10 之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第354條第1  
11 項、第355條亦有明文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺  
12 點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應  
13 具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不  
14 以物質上應具備者為限(最高法院73年台上字第1173號判決  
15 意旨參照)。可見物之瑕疵，有未能達物之通常效用之情  
16 狀，亦有未能達契約預定效用之情狀，前者係就物之客觀上  
17 狀態為衡量判斷；後者則係以當事人之主觀需求並經明確載  
18 入契約內容為斟酌考量。至所謂因重大過失而不知有瑕疵  
19 者，係指締約當時有顯著之事實，可使買受人查知買賣標的  
20 物存有瑕疵，而買受人卻未予以查知者而言。
- 21 2. 經查，128號及129號停車位所在之停車場，係於109年2月10  
22 日取得建築執照後開始建造，112年11月9日竣工取得使用執  
23 照，有該建築執照及使用執照在卷可佐(審訴卷第89至105  
24 頁)。而依建造當時有效即102年1月17日修正之現行建築技  
25 術規則建築設計施工篇第60條第1項第1、2款規定：停車空  
26 間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：一、每輛停  
27 車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。…二、設置於室內之  
28 停車位，其五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公  
29 分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停  
30 車位不得連續設置。第61條規定：車道之寬度、坡度及曲線  
31 半徑應依下列規定：一、車道之寬度：…(三)停車位角度超

01 過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上  
02 之空間(圖60補充圖例第5點內容相同)。及當時有效之內政  
03 部101年11月20日內授營建管字第0000000000號函示：建築  
04 技術規則建築設計施工編第60條第1項第2款疑義乙案…停車  
05 位寬度不得寬減者，係包括停車位長邊全部或部分距離牆未  
06 達25公分者，至停車位長邊與柱之距離則無限制(審訴卷第1  
07 25頁)。而依系爭契約第2條第3項約定，129車位規格為長5.  
08 5公尺、寬2.5公尺之平面式車位(審訴卷第23頁)；128車位  
09 規格為長5.5公尺、寬2.3公尺之平面式車位(審訴卷第29  
10 頁)；本院於114年10月21日勘驗現場，經兩造同意之測量結  
11 果為：①128車位寬度由與129車位間邊界線的中線測量至12  
12 8車位靠牆邊界外側為230公分。②由128車位邊界線外側量  
13 至牆壁為35公分。③129車位寬度由與128車位邊界線中線測  
14 量至129車位靠130車位邊界線外側為250公分。④由129車位  
15 前邊線外側量至127車位邊線外側為620公分。⑤由128車格  
16 靠牆壁邊角量至127車位前牆壁為599公分(1公分為測量誤差  
17 容許範圍)。⑥由128車位旁牆壁量至129車位前的柱角寬度  
18 空間為515公分(本院卷第71頁)。堪認128號及129號車位之  
19 設置，均合於前揭建築技術規則建築設計施工編第60條第1  
20 項第1、2款、第61條第1款、補充圖例及內政部函示之規  
21 定，並無不符前揭法令之瑕疵。原告主張128號及129號車位  
22 之設置，違反建築技術規則建築設計施工編第60條第1項(即  
23 系爭規定)及補充圖例而有物之瑕疵等語，不足採信。原告  
24 主張之此部分瑕疵既非瑕疵，被告自不負瑕疵擔保責任。

- 25 3. 原告雖另主張128停車位受旁邊柱子影響，車子車門無法完  
26 全開啟，認為還是有瑕疵等語。惟依前開內政部：停車位長  
27 邊與柱之距離則無限制之函示，128號停車位旁邊雖有柱  
28 子，但並非法令上之瑕疵。且依系爭契約附件(三)汽車位置  
29 編轄圖，即已顯示128車位之靠牆邊有柱子鄰近停車位邊線  
30 (審訴卷第31頁)，因此，縱認128停車位受旁邊柱子影響，  
31 車子車門無法完全開啟，上下車較為不便，而有些許瑕疵，

01 亦為原告締約時已知之瑕疵。原告當時若未注意及之，亦屬  
02 因重大過失而不知其認為重要之瑕疵細節，依前揭民法第35  
03 4條第1項、第355條規定，被告亦不負瑕疵擔保責任。

04 (三)原告主張129及128號停車位之設置，不符合系爭規定及補充  
05 圖例，致無法為通常之使用，被告應負物之瑕疵擔保責任，  
06 依民法第354條第1項及第356條第1項規定，請求被告依起訴  
07 狀附表修繕停車位；及被告如不能按起訴狀附表修繕停車位  
08 時，原告即依民法第359條及第363條第1項規定，就買受停  
09 車位部分解除買賣契約，並請求被告返還原告已支付停車位  
10 部分之買賣價金1,539,720元(黃世偉)及1,443,840元(方瓊  
11 雅)，有無理由？

12 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之  
13 責者，買受人得解除契約或請求減少其價金。但依情形，解  
14 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359  
15 條固有明文。本件原告所指前揭瑕疵，或非物之瑕疵，或為  
16 原告已知之瑕疵，或因原告重大過失而不知其認為重要之瑕  
17 疵細節，依前揭民法第354條第1項、第355條規定，被告不  
18 負瑕疵擔保責任，業經本院認定如前。而原告請求修補瑕  
19 疵，或依前揭民法第359條規定，原告得解除契約或請求減  
20 少價金，均係以被告就原告所指瑕疵，應負擔保責任為前  
21 提，本件被告既經本院認定不負物之瑕疵擔保責任，原告依  
22 民法第359條規定解除系爭買賣契約，自不生解約之效力，  
23 則其依民法第354條第1項及第356條第1項規定，請求被告依  
24 起訴狀附表修繕停車位；及被告如不能按起訴狀附表修繕停  
25 車位時，原告即依民法第359條及第363條第1項規定，就買  
26 受停車位部分解除買賣契約，並請求被告返還原告已支付停  
27 車位部分之買賣價金1,539,720元(黃世偉)及1,443,840元  
28 (方瓊雅)，即屬無據。

29 六、綜上所述，原告依買賣之法律關係，依民法第354條第1項、  
30 第356條第1項、第359條及第363條第1項規定，請求被告應  
31 就出售原告之128號及129號停車位，按系爭規定及補充圖例

01 規定修繕，修繕內容如起訴狀附表。被告如不能修繕時，被  
02 告應給付原告黃世偉1,539,720元、給付原告方瓊雅1,443,8  
03 40元，均難認有據，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁  
04 回，其假執行之聲請即失去依據，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
06 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一  
07 論列，附此敘明。

08 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
09 如主文。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

11 民事第三庭 法官 陳景裕

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

16 書記官 鄭玟銘