

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度簡上字第39號

上訴人 黃湘玲

訴訟代理人 李可威

被上訴人 閻冠建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡廷芳

訴訟代理人 張秉正律師

上列上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國113年4月19日臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭112年度花簡字第237號第一審判決提起上訴，本院於民國114年3月17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、上訴人不服原判決，聲明：原判決不利上訴人部分廢棄；前開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣（下同）44萬6,150元，及自民國112年4月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。理由略以上訴人於109年10月6日向被上訴人購買坐於花蓮縣○○市○○段000○○0000地號土地上「晴美Sun Rise」建案編號A2棟2樓房屋1戶（下稱系爭預售屋）及地下1層編號第10號之停車位1個（下稱系爭停車位），並訂定房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），嗣於同年月21日簽立客變內容協調單（下稱系爭客變單），惟系爭契約載明事項與實際交屋諸多不符：

（一）機械停車空間（下稱系爭瑕疵一）：系爭契約所載系爭停車位尺寸為「250公分x550公分」，詎被上訴人實際交付之停車位尺寸卻僅為「190公分x480公分」，面積明顯短少33.7%。爰就被上訴人所交付之停車位面積短少所涉物之瑕疵部分，請求減少價金，其減少價金數額以系爭停車位價款65萬元乘

01 以短少面積33.7%計算，為21萬9,050元。

02 (二)建物設施位置(下稱系爭瑕疵二)：系爭預售屋依系爭契約附  
03 件六「建照—當層平面圖」(承購戶別第A2棟第2樓房屋，見  
04 原審卷第73頁)，已繪明其格局；又系爭契約第12條第2項：  
05 「買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，惟浴室  
06 及廚房因有相對應影響樓下管線位置不得移動」之規定，可  
07 知變更設計範圍「不得影響管線」，故系爭客變單不包含涉  
08 及管線移動之建物格局設施變動。詎被上訴人所交付之系爭  
09 預售屋，將廚房從靠近後陽台管道間移位至前陽台，使廚房  
10 排水管線被迫調整至主臥室浴廁，其水聲將影響睡眠品質，  
11 使上訴人生活品質下降，影響原先規劃之擺設位置及動線，  
12 且調整後之廚房排水管線範圍遍及房屋面積至少二分之一，  
13 將大幅增加漏水影響面積，而變更之管線外露亦導致管線需  
14 要再為包覆而增加裝修成本。爰就此部分所涉物之瑕疵(即  
15 位置及管線調整部分)，請求減少價金17萬5,800元。

16 (三)廚房牆面壁磚(下稱系爭瑕疵四)：系爭契約第28頁載明「內  
17 牆：…三、廚房牆面採用三洋或白馬或國寶或冠軍或進口  
18 等之30x60cm壁磚」，上訴人僅針對「廚具部分」退料，而  
19 非針對「牆面壁磚」，被上訴人就此牆面壁磚內容並未依約  
20 施作，亦無退款，致使建物成品品質下降，增加耗損速度並  
21 影響美觀。主張「退料」亦應「退工」，廚房牆面壁磚非為  
22 上訴人同意不施作之項目，自應退費，被上訴人未施作此部  
23 分，上訴人需連工帶料方可復原，主張退費18,000元。

24 (四)除上項外，就原審提出之其餘瑕疵，第二審不再爭執及主  
25 張。

26 二、被上訴人聲明：上訴駁回；除援引歷次書狀及開庭所述外，  
27 並補充：就瑕疵一部分主張依建築技術規則建築設計施工編  
28 第60條第1項第3款、建築物附設停車空間機械停車設備規範  
29 第一章1.3(4)、第三章3.1，就機械停車位之設置，自應以包  
30 含「設置機械停車之設備」及「停車空間」在內，為設計標  
31 準及尺寸計算之規範；依原審卷第71圖示，250\*550應係指

01 機械停車位之尺寸，且該尺寸應包括機械停車設備，並非單  
02 純指容車空間，該機械停車設備所需之空間，有載於建築平  
03 面圖，該平面圖於銷售期間均置於銷售中心，上訴人可自行  
04 查看，且被上訴人係遵循建築法規，本件平面圖所載之文義  
05 已明確，自無契約解釋疑義之問題，又依系爭契約第23條第  
06 2項，上開建築法規已明定，並無契約條款不明之情形，上  
07 訴人主張本件有消保法第11條第2項適用為無理由；就瑕疵  
08 二部分，系爭契約第12條第2項雖限制上訴人變更設計時，  
09 不得變更浴室及廚房，然倘被上訴人同意，上開約定即不再  
10 適用，客變協調單上之平面圖已繪製廚房、餐廳、客廳等位  
11 置，被上訴人交屋時之格局與上訴人於客變協調單簽名之格  
12 局相同，自無瑕疵可言；就瑕疵四部分，被上訴人在規劃廚  
13 具上下櫃間之材料已由磁磚改為更高價之烤漆玻璃，客變內  
14 容協調單(原審卷第183頁)退料/保留項目中記載壁磚及廚具  
15 全室內退料一式，顯認上訴人早已知曉退廚具時含壁磚或烤  
16 漆玻璃皆已退料、退款，又依客變單(原審卷第205頁)，項  
17 目3廚具全套設備(包含廚具及壁磚全室內退料一式)退料52,  
18 000元，應認壁磚已退款完全，毋須再退款，至於退工部分  
19 援引原審判決理由等語為答辯。

### 20 三、本院之判斷：

21 (一)就瑕疵一部分：系爭機械式停車位之買賣方式係採相同於現  
22 今一般交易方式，亦即以一個車位為報價基礎，而非以坪數  
23 計算。由於機械式停車位係將停車樓層之高度一分為二，亦  
24 即在同一平面上、下停放二輛汽車，故有車輛高度之限制；  
25 再者，由於機械承重之安全考量，機械式停車位之承載重量  
26 亦受到限制。因此，地下停車場之機械式停車位，受限於可  
27 停放車輛之高度(約1米6)及重量(約2公噸)，通常難以  
28 停放大型車輛或較大休旅車，乃購屋者應具備之常識。系爭  
29 停車位於建築圖上標示「250公分x550公分」，應指包含安  
30 裝機械平台及人員進出空間之平面尺寸，市場上鮮少有可實  
31 際停放上開尺寸車輛之機械式停車位。依建築技術規則建築

01 設計施工編第60條第1項第3款、建築物附設停車空間機械停  
02 車設備規範第一章1.3(4)、第三章3.1，就機械停車位之設  
03 置，自應以包含「設置機械停車之設備」及「停車空間」在  
04 內，為其設計標準及尺寸計算之規範；系爭契約第23條第2  
05 項已規定「有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及  
06 其他有關法令規定辦理」，則有關被上訴人交付之機械停車  
07 位所指涉及其規範標準，上揭建築法規既已有規範，並為系  
08 爭契約第23條第2項引入，而成為判斷機械停車位交付是否  
09 存有瑕疵之標準，即無所謂契約條款不明之情形，是上訴人  
10 主張本件有消費者保護法第11條第2項之適用為無理由。系  
11 爭機械停車位之平面占地面積，經原審實地勘驗測量，系爭  
12 機械停車位「H軌中心距」至另一側「車坑邊」距離為247公  
13 分、機坑淨長度為546公分、停車位內容淨寬度為221公分、  
14 置車板長度為503公分。上述測量「車坑」尺寸，似未考量  
15 車坑邊緣尚留有彈性空間（啟動昇降時自動感應人員安全之  
16 禁入區），應超過上述3公分、4公分之範圍。原審認定短少  
17 2%，而依系爭契約第6條第3項所定車位價款為65萬元計算，  
18 准上訴人請求被上訴人減少價金13,000元，已為有利上訴人  
19 之判決，故上訴人仍執前辭爭執，乃無理由。

20 (二)就瑕疵二部分：上訴人在購買預售屋後，就預售屋格局進行  
21 客變，將廚房從後陽台移至前陽台，有建照-當層平面圖、  
22 上訴人簽名之客變單可證，且為兩造所不爭執，雖系爭合約  
23 第12條第2項原本限制不得移動浴室、廚房位置，惟上揭  
24 約定僅在限制上訴人變更設計的範圍不得包括「浴室」及  
25 「廚房」，惟倘被上訴人認該變更設計無礙其施工成本而為  
26 同意，則於被上訴人同意上訴人變更設計後，上開約定自不  
27 再適用，是被上訴人既已變更設計，然上訴人卻主張原預售  
28 屋之格局，實屬矛盾，自不可採，至於上訴人主張排水管線  
29 需調整至主臥室浴廁、影響睡眠品質、增加漏水風險、需額  
30 外包覆管線增加裝修成本等云云，上訴人自應於變更設計前  
31 妥善考慮是否變更，難僅因其變更設計前因思慮未周，未能

01 充分考量利弊，致生後續改善費用發生，遂認此部分有瑕  
02 疵，上訴人請求減少此部分價金為無理由。

03 (三)就瑕疵四部分：此係系爭預售屋興建過程中上訴人曾要求客  
04 變之內容，然於兩造結算加減工項時既未列入，即表示被上  
05 訴人未將此工項列為減項並予退費，原審准上訴人就「壁  
06 磚」之減項請求被上訴人退費，並以一般預售屋之銷售實務  
07 上，僅退料，不退工，與上揭「客變內容協調單」上「壁  
08 磚」退項上僅載明「退料」之旨相符，上訴人主張退工為無  
09 理，至於退料錢，上訴人未提出何憑據，原審依民事訴訟法  
10 第222條第2項酌定為1,200元(10片壁磚，每片120元)，應無  
11 違誤。

12 (四)綜上所述，原審准上訴人請求減少價金26,500元部分為有理  
13 由，其餘部分係無理由，予以駁回，並無違誤。上訴論旨指  
14 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

15 四、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
16 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

18 民事第一庭審判長法官 陳雅敏

19 法官 施孟弦

20 法官 沈培錚

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

24 書記官 丁瑞玲