

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3546號

原告 王德茂

訴訟代理人 何立斌律師

被告 林瑩珊

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國110年12月27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：

(一)、原告於民國109年6月19日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）880萬元向被告買受臺中市○○區○○段000地號土地（應有部分10000分之242）及坐落其上豐原區安康段1326建號（權利範圍全部）、1327建號建物（應有部分100000分之2419）（上述土地及建物下合稱系爭房地），被告於109年7月13日將系爭房地點交，並於109年7月9日辦理系爭房地所有權移轉登記予原告指定之訴外人林良美即原告配偶。

(二)、系爭契約第1條「不動產買賣標示與買賣權利範圍」第2項載明：本買賣標的包括停車位部分（下稱系爭車位），位置在B1層，車位種類是「坡道+平面」。而系爭車位位置係處於地下一樓坡道下方空間，經原告於109年9月上旬申請調閱豐原區安康段1326、1327建號建物之建築執照建築圖說資料比對結果，系爭車位位置並未標記停車位使用，且淨高不足2.1公尺，亦即依據建築法令不得作為停車位使用，因此，系爭契約記載本買賣標的包括停車位部分，自係出賣人即被告於系爭契約所保證，惟系爭車位依法並不得作為停車位使用，此足以減損系爭房地買賣交易價值及系爭契約預定效用，本件買賣標的即系爭房地存有減少其價值即減少其契約

01 預定效用之瑕疵，亦欠缺出賣人即被告所保證之品質。

02 (三)、又社區「坡道+平面停車位」依臺中市豐原區不動產交易行
03 情價值約達150萬元至180萬元，原告前於109年9月22日委請
04 律師發函告知被告，原告依民法第359條、第360條規定行使
05 買賣標的瑕疵通知、減少價金（減價100萬元）、請求債務
06 不履行損害賠償100萬元等情，已較交易行為為低，惟被告
07 並未接受，為維權益起見，原告爰依民法第359條買賣標的
08 瑕疵減少價金、同法第179條返還不當得利請求權，請求被
09 告返還減少價金100萬元；並依民法第360條、第227條第1項
10 不完全給付準用民法226條第1項可歸責債務人即被告之給付
11 不能（因瑕疵無法補正）法則請求被告賠償損害100萬元等
12 語。並聲明：1.被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本
13 送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告
14 願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：被告並未保證系爭房地有特定車位，此由系爭契
16 約僅記載：本買賣標的包括停車位部分，位置在B1層，現場
17 車位編號欄位空白即知被告並未保證系爭房地之車位為特定
18 車位。又系爭房地係被告向前手所購，委託出售時，亦向仲
19 介人員言明系爭車位之狀況，原告既到場查看系爭房地包括
20 系爭車位條件，且經過議價，其後亦以現況點交原告，難認
21 系爭車位有何減少效用之瑕疵，且原告目前在市面上以1,09
22 8萬元出售系爭房地，顯見原告亦認為系爭房地價值遠高於
23 其向被告購買之880萬元，則被告主張其向被告購買之系爭
24 房地有減損價值顯屬無據等語。並聲明：1.原告之訴駁回。
25 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷第196至197頁，並由本院依卷內
27 資料作部分文字修正）：

28 (一)、兩造於109年6月19日就系爭房地（包括停車位）簽訂系爭契
29 約，價金880萬元，業經原告付清價金，並於109年7月9日移
30 轉登記為原告指定之林良美。

31 (二)、系爭契約第1條第2項記載「本買賣標的包括停車位部分，位

01 置在B1層、現場編號第（空白）號車位，車位種類是坡道*
02 平面」。

03 (三)、系爭契約第17條其他約定事項記載一、四房四衛...，三、
04 現況交屋。

05 四、本院之判斷：

06 (一)、原告依物之瑕疵擔保規定請求減少價金100萬元，並依民法
07 第179條不當得利規定請求返還，為無理由：

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 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
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
12 時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時，知其物有
13 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因
14 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
15 保證其無瑕疵時，不負擔保之責，但故意不告知其瑕疵者，
16 不在此限。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應
17 負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但
18 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，
19 民法第354條、第355條、第359條分別定有明文。而所謂物
20 之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或
21 依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
22 備者，即為物有瑕疵。

23 2.原告主張依據建築法令系爭停車位不得作為停車位使用等
24 語，此經本院函詢臺中市都市發展局結果，該局函復略以：
25 依建築技術規則建築設計施工編第62條第1項第3款（下稱系
26 爭規定）規定「供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公
27 尺；旨揭建號建築物，領有本局核發87年工建使字第369號
28 使用執照在案，經調閱前開號執照竣工圖說及使用執照存根
29 內容比對，所附地下1樓建築平面圖，黃色螢光筆標註位
30 置，屬停車空間範圍，惟未劃設停車位，自不得作為停車使
31 用等語。有該局中市都建字第1100078759號函可佐（見本院

卷第81頁），是系爭車位所在，依法律規定，固不得設置停車位。

3.惟上開規定屬主管機關之行政管理問題，非得因此逕予推認在私人買賣法律關係中，該買賣標的物即欠缺依通常交易觀念或當事人之決定所應具備之價值、效用或品質，或有權利瑕疵，而許買受人依物之瑕疵擔保責任規定行使權利。查系爭車位經本院於110年10月14日會同兩造履勘結果：系爭車位位於社區地下一樓車道進入最內側之位置，未設鐵門，實際測量車位最高點204公分、至輪擋處高度127公分、寬度452公分、長度（取中線位置測量至輪擋處）408公分、車位上方為車道斜坡；原告訴訟代理人以其車輛（TOYOTACAMRY、2000cc）實際停放（車輛長度約為453公分、高度約145公分），若車輛以倒車入庫方式停放，因車道斜坡緣故，後輪胎無法停至輪擋處，車頭則會超出車位而處在車道位置，若以車頭進入車位方式停車，前車輪可停至輪擋處，車輛亦不致於超出系爭車位，有履勘筆錄及照片可佐（見本院卷第129至155頁），可見系爭車位在空間上言，仍存有停放車輛之功用。又仲介系爭房地買賣之利全不動產仲介有限公司營業員即證人林育仙證稱：賣方有說停車位置在斜坡下面，有出租，每月1,000元，也有出示出租車位資料，買方買了之後，直接接續賣方原本出租車位的租約，由買方收取月租1,000元等語（見本院卷第193-196頁），足徵系爭車位確實可供作停車使用。復系爭契約並未記載為買賣標的之系爭車位應為依建築法核准設置之法定停車位，更明確表明該停車位種類是「坡道*平面」。從而，系爭車位雖因停車空間淨高不足，而不符前述建築法規規定，然依通常交易觀念，仍可供日常停車、取車使用，即具備停車位之通常效用，非無法使用，難認有減失通常效用或契約預定效用之瑕疵。

4.再系爭房地買賣屬成屋買賣，依通常交易觀念，出賣人於簽約時，應依不動產標的現況說明書，就房屋之物理性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等為說明，並負有依

01 該現況交付之義務，倘由買受人目視、手摸或嗅聞即可輕易
02 查知之缺點，即難認屬物之瑕疵；買受人為瞭解買賣標的
03 物，在買受「前」應先調查不動產現況，如對停車位尺寸有
04 疑義者，自可向社區管理員詢問、調閱建築圖說，或要求實
05 際測量甚至試停，以明實情。依前述證人林育仙證稱：我與
06 張育銓主要接觸賣方，買方是店長張建文處理，就系爭車位
07 狀況，我們有轉述給張建文知道，也有拍照或用LINE視訊給
08 張建文看，這是為了確認車位位置，張建文也有帶買方到現
09 場看過系爭車位，在看屋過程中，買方有說系爭車位不是很
10 好，張建文回應這是現況，買方最後也同意以這個現況成
11 交，最後在簽約前，我、賣方、買方、張建文、張育銓一起
12 在場協商價格，因為房子在車道正上方，所以只有二樓到四
13 樓，買方有些顧慮，加上車位上方有斜坡、形狀不是方正、
14 又是半開放，與社區其他車位有鐵捲門不同，為了這些疑慮
15 有議價，原本賣方開價是900多萬元，最後議價為880萬元成
16 交等語（見本院卷第191-196頁），足證原告已親自在場目
17 視查看系爭車位，對於系爭車位之實際空間狀況有所了解，
18 且表達對系爭車位有疑慮後，仍在知悉系爭房地及系爭車位
19 之狀況及議價後，同意購買系爭房地，則縱認系爭房地有減
20 少其價值之瑕疵，亦為原告所明知，依民法第355條第1項規
21 定，被告不負擔擔保之責，從而，原告請求依物之瑕疵擔保規
22 定減少價金，洵屬無據，被告自無不當得利可言。

23 (二)、原告依民法第360條、227條前段規定請求賠償損害，亦為無
24 理由：

- 25 1.按民法第360條前段係定為：「買賣之物，缺少出賣人所保
26 證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求
27 不履行之損害賠償。」，可知物之瑕疵擔保責任，原則上係
28 以解除契約或減少價金為其原則，買受人如係請求損害賠
29 償，則應以「出賣人曾保證物之品質」為要件。
- 30 2.綜觀兩造所訂系爭契約內容，就停車位部分僅記載位置在B1
31 層及勾選「坡道*平面」，兩造並未就停車位長度、高度、

寬度或停放車輛種類有何約定，更無任何保證之意思，是原告依民法第360條、第227條規定請求不完全給付之損害，亦難准許。

五、綜上所述，原告依民法第359條物之瑕疵擔保規定請求減少價金100萬元，並依不當得利規定請求被告給付前述金額，暨依民法第360條、第227條請求賠償不完全給付之損害100萬元，併請求依前述金額計算之遲延利息，均為無理由，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果無影響，毋庸一一贅述；又原告之請求既經認定為無理由，其聲請鑑定減少價值之數額，即無必要，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 111 年 2 月 14 日
民事第五庭 法 官 李 蓓

以上正本係照原本製作。

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 111 年 2 月 15 日
書記官 陳采瑜