

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡字第6號

原告 黃翊綾
訴訟代理人 徐祐偉律師
被告 黃智洋
0000000000000000
訴訟代理人 黃士哲律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國113年3月20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

壹、程序部分：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」、「關於財產
權之訴訟，其標的之金額或價額在新台幣(下同)500000元以
下者，適用本章所定之簡易程序。」，民事訴訟法第255條
第1項第3款及第427條第1項分別定有明文。本件原告起訴時
原聲明：「一、被告應給付原告700000元，暨自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、願
供擔保請准宣告假執行。」等情(參見本院卷第9頁)。嗣原
告於民國113年2月19日具狀更正聲明第1項請求金額為48000
0元，其餘不變等情，有該日民事訴之聲明減縮暨準備二狀
可憑(參見本院卷第161頁)。本院審酌原告上開更正請求，
其主張原因事實與訴訟標的法律關係並未變更，僅減少請求
金額而已，核屬減縮應受判決事項之聲明，並非訴之變更或
追加，毋庸徵得被告之同意，應予准許。據此，本件訴訟標
的金額因原告減縮聲明後為480000元，低於500000元，依前
揭民事訴訟法第427條第1項規定，本件訴訟應適用簡易訴訟

01 程序審理，方為適法。本院乃於113年2月21日言詞辯論期日
02 當庭以言詞裁定改依簡易訴訟程序審理，亦經記明筆錄在卷
03 (參見本院卷第172頁)，是本件訴訟係依簡易訴訟程序審理
04 及裁判，倘兩造對本判決聲明不服，其上訴第二審法院應為
05 本院民事合議庭，先予敘明。

06 貳、實體部分：

07 一、原告方面：

08 (一)原告起訴主張：

09 1、原告前透過訴外人即卓岳不動產有限公司(即永慶房屋台
10 中大連捷運加盟店，下稱卓岳公司)居間仲介，向被告購
11 買建案名稱為濠欣名門(下稱系爭社區)，門牌號碼台中市
12 ○○區○○○○街00○0號4樓之房地(含地下1樓升降式機
13 械停車位，下稱系爭房地)，兩造於110年5月18日簽訂原
14 證1即不動產買賣契約書(下稱系爭契約)及原證2即價金履
15 約保證申請書(下稱履約保證書)，約定買賣總價為810萬
16 元，原告亦於110年6月28日辦妥所有權移轉登記(參見原
17 證3)，因當時被告表示尚需居住在系爭房地至該年底，原
18 告迄至111年1月初始遷入系爭房地居住。然原告於112年4
19 月20日首次參加系爭社區之區分所有權人會議後再與其他
20 住戶閒談時，經其他住戶告知系爭社區地下1樓之全數升
21 降式機械停車位(參見原證4，系爭社區共有9個升降式機
22 械停車位及1個平面式停車位，除平面停車位由1位區分所
23 有權人固定使用外，其餘9個升降式機械停車位則由社區
24 其餘9位非店面之區分所有權人按年度輪流使用)並非合法
25 興建，為系爭社區竣工數十年後未經主管機關許可逕自興
26 建，即系爭社區地下1樓升降式機械停車位均屬違建。原
27 旋於次日向台中市政府都市發展局(下稱台中市都發局)申
28 請影印社區之工程圖說(參見原證5)，並求證是否曾有變
29 更設計情形，而台中市都發局給予否定之答覆。又原告於
30 112年5月初委請訴外人即仲介許櫻露向台中市北屯區公所
31 (下稱北屯區公所)申請調解，此有原證7即原告與許櫻露

01 間LINE對話記錄可證，嗣兩造於112年6月7日在北屯區公
02 所調解時，被告雖到場卻無洽談減少買賣價金之誠意。

03 2、原告購買系爭房地考量因素之一即為附有升降式機械停車
04 位可供停車使用，惟因系爭社區地下1樓所有升降式機械
05 停車位均係違章建築，受有隨時遭舉報拆除致原告日後無
06 法停車之可能，不僅造成系爭房地之通常效用減少，更減
07 低系爭房地之經濟上價值，故原告主張系爭房地買賣標的
08 的一部之升降式機械停車位具有瑕疵。

09 3、被告係於103年初向其前手購買系爭房地，被告亦曾擔任
10 系爭社區之主任委員，是被告居住在系爭社區將近8年期
11 間，實難諉稱其不知社區地下1樓之升降式機械停車位為
12 違建之理。退步言之，即使被告抗辯稱其不知上情云云，
13 然民法物之瑕疵擔保責任規定，係基於買賣標的與價金在
14 財產價值上之對等性，應由出賣人就買賣標的在相對應之
15 價金上應具有之價值及通常效用或契約預定效用為擔保，
16 俾以符合交易之誠信及安全，而此瑕疵存否不以出賣人具
17 可歸責性為必要，最高法院99年度台上字第264號民事裁
18 判意旨可供參照。

19 4、另依理德不動產估價師聯合事務所(下稱鑑價單位)113年1
20 月23日理估字第0000000-0號函(下稱113年1月23日函)及
21 檢送鑑定報告書之鑑價結果(下稱系爭鑑價報告)，鑑價單
22 位認為原告向被告買受之停車位(下稱系爭停車位)價格為
23 480000元(參見系爭鑑價報告第52頁)，而包含系爭停車位
24 在內之系爭社區地下1樓全數升降式機械停車位均無取得
25 使用執照，依建築法第73條第1項前段規定，根本不得使用，
26 且系爭停車位亦無取得使用許可證，依建築物機械停車
27 設備設置及檢查管理辦法第4條第1項規定亦不得使用，
28 故系爭停車位自有滅失或減少價值及通常效用之瑕疵，則
29 原告請求被告減少相當於系爭房地買賣標的一部之系爭停
30 車位之價金，即屬有據。爰依民法第359條規定請求減少
31 價金480000元。

01 5、並聲明：(1)被告應給付原告480000元，及自起訴狀送達
02 翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔
03 保請准宣告假執行。

04 (二)對被告抗辯之陳述：

05 1、被告援引最高法院83年度台上字第1935號及臺灣高等法院
06 84年度台上字第1222號等2則民事裁判意旨，與本件原因
07 事實不同，尚無可採，茲說明如次：

08 (1)最高法院83年度台上字第1935號民事裁判意旨係指使用執
09 照核發後之變更使用行為，得依建築法第73條第2項前段
10 規定申請變更使用，而系爭社區地下1樓全數升降式機械
11 停車位自始即非合法興建，亦即無任何停車位取得使用執
12 照，依建築法第73條第1項前段、第2項前段、第77條之4
13 第1項及建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第4條第
14 1項、第2項前段等規定，根本不得使用，遑論得以變更使
15 用方式為之。又上揭民事裁判意旨之停車位本即為合法使
16 用(亦即該2個停車位為原始規劃之合法使用停車位)，並
17 非於使用執照核發後增設之停車位，自無瑕疵可言。然系
18 爭社區地下1樓全數升降式機械停車位均未取得使用執
19 照，更未取得使用許可證，故系爭停車位即有滅失或減少
20 價值及通常效用之瑕疵。

21 (2)又臺灣高等法院84年度台上字第1222號等2則民事裁判意
22 旨之案例事實瑕疵為「房屋坪數不足」，性質上屬於物理
23 性質之瑕疵，法院認為依通常檢查應得以發見瑕疵，自有
24 其理由。惟原告主張系爭停車位之瑕疵，係因包含系爭停
25 車位在內之社區地下1樓全數升降式機械停車位並未取得
26 使用執照，亦未取得使用許可證，根本不得使用，此種瑕
27 疵屬於法令上使用限制，如何能依通常檢查得以發見？是
28 本件應屬民法第356條第3項規定不能即知之瑕疵，原告既
29 於日後發見未怠於通知義務，即無應視為已承認所受領之
30 物之情形。

31 2、兩造就系爭房地成立系爭契約時，固未明文約定系爭停車

01 位應為合法停車位，然被告依民法第354條第1項規定，本
02 應擔保系爭停車位於移轉於原告時無滅失或減少其價值及
03 通常效用之瑕疵，此種擔保責任不以兩造未於契約明文約
04 定而得以解免。又依前述，系爭停車位既屬非法而不得使
05 用，衡諸常情其價值應較一般合法停車位為低，自存在有
06 滅失或減少其價值及通常效用之瑕疵，被告須負物之瑕疵
07 擔保責任。況依臺灣高等法院111年度上字第837號民事裁
08 判意旨，已揭示供作停車使用之停車位，因上開建築法令
09 限制而自始不得作為停車用途，受有隨時遭報拆停止停
10 車，其通常效用有所減少，且減低經濟上價值，該停車位
11 即具有瑕疵。

12 3、依原證5平面圖可知，系爭停車位所屬 空間固為「避難室
13 兼停車空間」，然僅有2處平面式「停車空間」，全無升
14 降式機械停車設備圖示之繪製，實際上系爭社區僅有1個
15 平面式停車位且由固定同1位區分所有權人使用，其餘9個
16 均為升降式機械停車位，因未取得使用執照及使用許可
17 證，依法即不得使用，故包含系爭停車位在內之9個升降
18 式機械停車位依法均不得使用。

19 4、依系爭契約第9條第5項約定：「乙方(即被告)保證本買賣
20 標的物於交屋前無存在物之瑕疵……如有上述情事，除
21 本件契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」之約
22 定，故被告應就包含於系爭房地在內之系爭停車位負物之
23 瑕疵擔保責任，且鑑價單位亦鑑定未取得使用執照之升降
24 式機械停車位與合法停車位間差異價格金額為211200元，
25 明顯已存在減少價值之瑕疵，被告須負物之瑕疵擔保責
26 任至明。

27 5、原告自購買系爭房地遷入使用迄今，僅曾使用過系爭停車
28 位1次，即因安全疑慮而未再使用，被告抗辯稱「均正常
29 使用」云云，與事實不符。

30 二、被告方面：

31 (一)被告於000年0月間自前手購入系爭房地，當時系爭社區地

01 下1樓已有設置機械停車位，而前手並未告知系爭停車位
02 於何時設置、有無取得使用執照等情，被告亦未就此詳
03 究。又被告擔任系爭社區主任委員係因社區住戶僅10餘
04 戶，故由住戶輪流擔任，而被告居住及擔任社區主任委員
05 期間，除處理社區固定庶務外，並未接觸、聽聞任何關於
06 系爭停車位之文件及消息，故被告對於系爭停車位究竟是
07 否屬於違建乙節全然不知，遑論刻意隱瞞原告，原告應就
08 被告已知悉系爭停車位係違建部分負舉證責任。

09 (二)原告雖主張系爭停車位為違建，日後有遭檢舉拆除之虞云
10 云，惟原告自購買系爭房地遷入迄今，均正常使用系爭停
11 車位，故系爭停車位並無滅失或減損通常效用之瑕疵。又
12 系爭停車位所屬地下1層，本得做為停車空間使用，縱因
13 行政手續欠缺而有違章使用之處，亦屬行政管理問題，只
14 要實際上無妨害停車位及防空避難室之正常使用，尚難認
15 系爭停車位具備物之瑕疵，故系爭停車位應無民法第354
16 條第1項規定效用及價值減損之瑕疵。縱認系爭停車位具
17 有原告主張之瑕疵，然原告於110年5月18日簽訂系爭契約
18 買受系爭房地，其遲至111年1月初遷居系爭房地，若系爭
19 停車位是否為違建至關重要，縱使未於簽訂系爭契約前向
20 被告或主管機關確認，亦應於受領交付後立即檢查，原告
21 均未為之，遲至000年0月間始向被告要求退款云云，除與
22 常情有違外，亦難認其請求合於民法第359條及第354條規
23 定。是原告既已於111年1月初受領系爭房地及停車位之占
24 有，遲至000年0月間始向被告主張系爭停車位之瑕疵，依
25 前開民法第354條規定及臺灣高等法院84年度上字第1222
26 號民事裁判意旨，應視為原告已承認所受領之物，而無從
27 再行請求減少價金。

28 (三)原告雖主張最高法院83年度台上字第1935號民事裁判意旨
29 之案例事實屬於使用執照核發後之變更使用行為，得依建
30 築法第73條第2項前段規定申請變更使用云云。然事實上
31 絕非凡申請變更使用執照內容均將獲得許可變更，此為周

01 知之事。而系爭停車位所屬地下1層本即得做為停車空間
02 使用，則依前引，系爭停車位所屬空間既作為停車之用，
03 何來原告主張全部停車位均不得使用之問題？此從上開判
04 決意旨：「依使用執照記載，系爭地下2層係作為停車場
05 使用，而實際上亦供停車場使用，並無違法使用之情形……。」甚明。況兩造就系爭房地成立系爭契約，並未
06 約定系爭停車位應取得使用執照等，且原告自承購買系爭
07 房地遷入後迄今，均正常使用系爭停車位等情，則系爭停
08 車位自無滅失或減損通常效用之瑕疵可言(參見附件3)。
09 再原告援引臺灣高等法院111年度上字第837號民事裁判意
10 旨，該判決案例事實涉及之停車位所處空間係屬商業用途
11 建物而根本不得作為停車使用，並經新北市政府工務局裁
12 罰塗銷現場停車格線，但系爭停車位所屬空間係屬防空避
13 難室兼停車空間，本即得供停車使用，2者截然不同。

14 (四)依民法第356條第1項、第2項規定意旨，並未以瑕疵是否
15 屬於「物理性質」而區別係通常檢查能發現與否之瑕疵，
16 倘以臺灣高等法院84年度上字第1222號民事裁判意旨之案
17 例事實，房屋坪數是否不足，任何人無法一望即知，縱使
18 居住其內日久尚難期能查覺，非延請專業人員到場實施測
19 量，無從確知；而系爭停車位是否經主管機關核發使用
20 執照，原告無論於系爭契約成立前後，隨時均得向台中市
21 都發局查詢，不須委託、延請任何專業人士辦理。且原告
22 起訴時已自承其係自行向台中市都發局申請系爭房地所屬
23 社區之工程圖說，另行確認是否有變更設計，均獲台中市
24 都發局回覆。據此，依舉重以明輕原則，需延請專業人員
25 測量確認之房屋坪數問題，尚得認屬買受人得依通常檢查
26 發現之瑕疵，則原告得隨時向台中市都發局申請查詢之系
27 爭停車位使用執照問題，更應認屬依通常檢查發現之瑕
28 疵。退步言之，原告主張於112年4月20日次日即112年4月
29 21日向台中市都發局申請相關工程圖說而知悉系爭停車位
30 為違建云云，卻遲至112年6月7日始向北屯區公所申請調
31

01 解，則依民法第356條第3項規定，亦應認為原告已承認所
02 受領包括系爭停車位在內之系爭房地。

03 (五)原告雖以鈞院囑託鑑價單位之鑑價結果認為系爭停車位之
04 價格為480000元云云。惟鈞院囑託估價事項第2項既為系
05 爭停車位之設置「是否因有無取得使用執照而影響其價
06 值？若有，其價值差異金額為何？」，而系爭鑑定報告就
07 此認定系爭停車位若未取得使用執照價格為每個268800
08 元，與合法停車位間差額為211200元(參見系爭鑑定報告
09 第53頁)。是縱使系爭停車位有減少價值之瑕疵，依系爭
10 鑑定報告記載，原告得請求金額至多僅為211200元，故原
11 告減縮聲明之請求仍無理由。

12 (六)原告固主張系爭社區僅有1個平面式停車位且由固定同1位
13 區分所有權人使用，其餘9個均為升降式機械停車位，因
14 未取得使用執照及使用許可證依法均不得使用云云。惟包
15 括系爭停車位在內之所有機械停車位占用地板空間，至少
16 可停放4至6部自小客車，而系爭社區之區分所有權人間約
17 定停車位係抽籤輪流停放，縱使包括系爭停車位在內所有
18 機械停車位經主管機關以違建為由拆除，仍與原告主張系
19 爭社區所有停車位均不得使用，顯然有間。況被告否認系
20 爭停車位有安全疑慮，亦無瑕疵，至於原告主張其僅使用
21 系爭停車位1次，縱令真實，亦屬其個人決定，無從作為
22 系爭停車位具有瑕疵之認定依據。

23 (七)原告雖提出原證7與仲介許櫻露間LINE對話紀錄，表示於0
24 00年0月間即委任許櫻露向北屯區公斤申請調解云云，然
25 許櫻露並非被告之代理人或送達代收人，被告從未接獲原
26 告或許櫻露之上揭通知，實際上係接獲北屯區公所通知於
27 112年6月7日調解時始知悉上情。

28 (八)並聲明：1、如主文所示。2、如受不利判決，願供擔保請
29 准免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項：

31 (一)原告於110年5月18日經由卓岳公司居間仲介向被告購買系

01 爭房地(含系爭停車位)，約定買賣總價為810萬元，兩造
02 簽訂系爭契約及履約保證書，系爭契約並未明文約定系爭
03 停車位為合法使用之停車位，原告於110年6月28日辦畢所
04 有權移轉登記，迄於111年1月初始遷入系爭房地居住。

05 (二)系爭社區地下1樓共有9個升降式機械停車位及1個平面式
06 停車位，除平面停車位由1位區分所有權人固定使用外，
07 其餘9個升降式機械停車位則由系爭社區其餘區分所有權
08 人按年度抽籤輪流使用。

09 (三)系爭社區地下1樓之9個機械停車位，其中有2個機械停車
10 位設置在走道上方，原告於簽訂系爭契約前看屋時即知悉
11 上情。

12 (四)系爭社區地下1樓之升降式機械停車位並未取得使用執
13 照，亦無取得使用許可證。

14 (五)原告曾委請許櫻露向北屯區公所申請調解，調解日期為11
15 2年6月7日，但兩造並未達成共識。

16 四、兩造爭執事項：

17 (一)系爭停車位有無原告主張之滅失或減少其價值及通常效用
18 之瑕疵存在？

19 (二)原告依民法第359條規定請求被告減少價金，是否有無理
20 由？

21 五、法院之判斷：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
23 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
24 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
25 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
26 事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
27 原告之請求(參見最高法院72年度台上字第4225號民事裁
28 判意旨)。另認定事實所憑之證據，固不以直接證據為
29 限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係
30 上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理
31 之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為

臆測之根據，就待證事實為推定之判斷(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。再負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。又民法第354條規定：「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(第1項)。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質(第2項)。」，而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。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任(參見最高法院94年度台上字第1112號民事裁判意旨)。據此可知，原告依民法買賣之出賣人物之瑕疵擔保責任規定，主張系爭停車位未取得使用執照及使用許可證，而具有滅失或減少其價值及通常效用之瑕疵存在，乃主張減少價金，請求被告返還480000元等情，既為被告所否認，並以上情抗辯，則原告自應就其主張有利於己事實

(即系爭停車位具有滅失或減少其價值及通常效用之瑕疵存在，此項瑕疵已無法改正治癒)，必俟原告已盡其舉證後，被告始就其抗辯事實負舉證責任，否則法院無從為有利於原告之認定，而應駁回原告之訴。

(二)又民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定(參見最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意旨)。原告主張於上揭時、地向被告買受系爭房地(含系爭停車位1個)，而包含系爭停車位在內之系爭社區全部升降式機械停車位均未取得使用執照，亦未取得使用許可證，均屬非法使用之停車位，隨時有遭主管機關拆除之風險乙節，而被告則以系爭社區全部升降式機械停車位已使用多年，其於103年間購買系爭房地時即已存在，原告購買系爭房地前，於看屋時即已知悉系爭社區升降式機械停車位之使用現況(其中2個車位設置在走道上方等)，原告仍同意購買，且於購買後曾經使用，原告於簽約時並未特別強調系爭停車位須為合法停車位之情事等語置辯。本院認為兩造就上揭事實均於言詞辯論或提出書狀時不為爭執，並經記明筆錄及112年10月16日民事準備一暨調查證據聲請狀各在卷可憑(參見本院卷第85、86、93頁)，則依前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意旨，兩造就系爭停車位之使用事實應已分別發生自認之效力，此項自認即有拘束兩造當事人及法院之效力，法院應認兩造分別自認之事實為真正，並據為裁判之基礎，在未經兩造合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。

(三)系爭社區全部升降式機械停車位(含系爭停車位在內)均未

取得使用執照，亦未取得使用許可證，並非依建築法第73條第1項前段、第2項前段、第77條之4第1項及建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第4條第1項、第2項前段等規定，而得合法使用之停車位，已如前述，然系爭社區全部升降式機械停車位之使用現況(包含2個停車位設置在走道上方)，既為原告在簽約購買系爭房地前看屋時已知悉，且仍願意購買，足認原告當時主觀上對於系爭停車位是否得合法使用並非重要，甚至不認為是買受系爭停車位之瑕疵，否則系爭契約第1條明文記載買賣標的物包括「地下第B1層車位，機械式上層、昇降式、目前車位編號2號」等文字(參見本院卷第17頁)，標的物現況說明書亦載明「有車位編號，在第B1層、升降機械式上層」等文字(參見本院卷第31頁)，均與交屋之現況相符，且系爭契約並未明文約定原告買受之系爭停車位必須是「取得使用執照及使用許可證」而得合法使用之停車位，或是約定系爭停車位如無法取得合法使用證明，被告須負出賣人之物之瑕疵擔保責任等類似文字，促請被告注意，但原告捨此不為，卻於買受系爭房地後2年餘，始在本件訴訟主張「原告購買系爭房地考量因素之一，即為其附有升降式機械停車位可供原告停車使用」等語(參見本院卷第13頁)，倘原告如此在意系爭停車位必須為取得使用執照及使用許可證之合法停車位，於簽約購買系爭房地(含系爭停車位)時竟未對出賣人即被告為上開要求，事隔2年餘方為上開主張，顯違常情，殊難想像。況被告於000年0月間交付系爭房地予原告，原告於000年0月間實際遷居入住系爭房地時，系爭停車位仍然存在於系爭社區地下1樓，並得以正常停車使用(原告亦自承曾經停車使用乙次)，在客觀上應無減失或減少其通常效用，或契約預定之瑕疵存在。至於被告交付之系爭停車位是否確有減少其經濟價值之瑕疵，因系爭停車位之使用權利價值包含在系爭房地之買賣總價內，並未單獨標價，而系爭停車位之使用現況亦為原告於

01 簽約購買時所明知之事項，則系爭停車位若有減少其經濟
02 價值之瑕疵，於系爭契約成立前即已存在，原告既同意約
03 購買，則於簽約購買系爭房地(含系爭停車位)前、後之經
04 濟價值，原告在主觀上應無不同，其顯然因事後反悔始主
05 張系爭停車位具有減少經濟價值之瑕疵甚明。

06 (四)依民法第356條第1、2項規定：「買受人應按物之性質，
07 依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人
08 負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人(第1項)。買受人
09 怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵
10 外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發
11 見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受
12 領之物(第2項)。」。原告固主張系爭停車位未取得使用
13 執照及使用許可證，並非得合法使用之停車位，而具有減
14 少其價值之瑕疵云云，惟依前揭民法第365條第1項規定，
15 買受人於受領標的物後須依通常程序從速檢查，如有發現
16 應由出賣人負瑕疵擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人即
17 被告，並應具體指明瑕疵之所在。是依前述，原告既於00
18 0年0月間簽約購買系爭房地前看屋時已知悉系爭社區地下
19 1樓全部升降式機械停車位之使用現況，對於其中2個機械
20 停車位設置在走道上方，在客觀上即有該停車位適法性之
21 疑義(依常情，機械停車位設置在走道上方，顯然具有高
22 度之危險性，此為一般人一望即知之情事)，且原告明知
23 系爭社區之升降式機械停車位係住戶按年度輪流抽籤使
24 用，每1個住戶均有機會輪流使用上揭2個設置在走道上方
25 之機械停車位(每9年輪2次)，原告猶同意簽約購買，自無
26 從諉責於被告有故意或過失未告知，或刻意隱瞞系爭停車
27 位之使用現況情形。又系爭社區地下1樓全部升降式機械
28 停車位是否取得使用執照及使用許可證？是否有產權登
29 記？只需自行調閱系爭房地之建物(含地下1樓共用部分)
30 登記謄本等資料，或向系爭社區之管理委員會、住戶詢
31 問，或向主管機關即台中市都發局查詢，均可瞭解，而原

告自承於000年0月間即已實際遷居入住系爭房地及受領系爭停車位，並曾使用過系爭停車位1次乙節，卻主張於000年0月間參加系爭社區之區分所有權人會議時「偶然知悉」系爭房地無車位產權且為違法增建云云，顯然在長達1年3個月期間並未「依通常程序從速檢查其所受領之物」是否具有瑕疵，即應「視為承認其所受領之物」，而不得再主張瑕疵。縱令如原告主張系爭停車位之瑕疵屬於「不能即知之瑕疵」，無從依通常程序從速檢查而得知，然原告亦自承於112年4月21日向台中市都發局申請影印系爭社區之工程圖說乙事(參見本院卷第11頁)，則原告既於112年4月21日已確認系爭社區地下1樓全部升降式機械停車位均未取得使用執照，亦未取得使用許可證，均屬非法使用之停車位，卻未通知被告，僅於112年5月9日委任仲介許櫻露向北屯區公所申請調解，亦無證據證明仲介許櫻露曾於112年6月7日即兩造進行調解前曾為通知系爭停車位具有瑕疵之情事，足見原告亦顯然怠於為通知者，而應視為承認其所受領之物至明，故原告不得再主張系爭停車位有何瑕疵情事。」

(五)至於原告主張被告在系爭社區居住近8年期間，且曾擔任系爭社區管理委員會主任委員，即難諉稱不知系爭社區地下1樓全部升降式機械停車位均未取得使用執照，亦未取得使用許可證，均為非法使用之停車位，屬於違建乙事，然為被告所否認，並以上情抗辯。本院認為依原告提出原證4即系爭社區地下1樓升降式機械停車位之現場照片所示，其中2個停車位設置在走道上方，機械停車位旁亦無任何合法使用之標示，皆屬一般人一望即知之事實，而一般戶數不多之社區管理委員會主任委員大都是義務職而輪流擔任，對於社區內機械停車位即使確屬違建，在能正常使用狀態，除經社區之區分所有權人會議決議變更使用之情形外，主任委員亦無法以個人之意志做任何之變更，此屬常態，故被告衡情應無於出售系爭房地(含系爭停車位)

01 時對原告刻意隱瞞或故意不告知系爭停車位之合法性及使用
02 用現況之可能。原告主張被告有故意不告知或隱瞞系爭停
03 車位之瑕疵云云，並未舉證以實其說，此部分主張尚嫌無
04 憑。

05 (六)再系爭社區地下1樓之用途為「防空避難室兼停車空
06 間」，本即得作為停車空間使用乙節，已為兩造不爭執，
07 則原告主張系爭社區地下1樓之升降式機械停車位皆未取
08 得使用執照及使用許可證，自始不得作為停車使用部分，
09 倘系爭社區之區分所有權人會議日後決議將升降式機械停
10 車位全部拆除，改為平面式停車位使用，是否仍須如原告
11 主張必須取得使用執照及使用許可證後，始得供作停車使
12 用，即有疑問？尤其系爭社區地下1樓之停車空間並無單
13 獨產權登記，依法即屬系爭社區全體區分所有權人共有，
14 故系爭社區全體區分所有權人日後自得經由區分所有權人
15 會議之決議變更地下1樓停車空間之使用方式，可見原告
16 主張系爭停車位所謂「瑕疵」並非無法改正治癒，其逕為
17 主張被告應減少價金，洵無可採。

18 六、綜上所述，系爭社區地下1樓升降式機械停車位確因未取得
19 使用執照及使用許可證，屬於違建而無法合法使用，但依目
20 前使用現況並未影響正常使用，亦與契約預定之效用無違，
21 且因原告於簽約購買系爭房地(含系爭停車位)及實際遷入居
22 住使用後，並未依通常程序從速檢查有無應由被告負擔保責
23 任之瑕疵，且查悉上情後亦未及時通知被告，應視為已承認
24 受領之物，而不得再行主張系爭停車位之瑕疵。從而，原告
25 依民法第359條規定請求被告減少價金480000元，及自起訴
26 狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為無
27 理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請即
28 失其依附，併駁回之。

29 七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
30 料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
31 述，併此敘明。

01 參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
04 民事第四庭 法 官 林金灶

05 正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
09 書記官 莊金屏