臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上易字第160號

上　訴　人　興富發建設股份有限公司
法定代理人　王嶠奇
訴訟代理人　梁凱富律師
被 上訴 人　賴薇涵
　　蘇崑銘
　　陳乾禾
　　王禎鞠

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國115年2月23日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度訴字第1491號）提起上訴，本院於115年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人分別給付被上訴人賴薇涵逾新臺幣四萬九千二百三十元本息、被上訴人蘇崑銘逾新臺幣四萬九千五百二十元本息、被上訴人陳乾禾、王禎鞠逾新臺幣四萬九千二百零三元本息部分，及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄部分，第一、二審訴訟費用由被上訴人賴薇涵、蘇崑銘各負擔三分之一、被上訴人陳乾禾、王禎鞠負擔三分之一。上訴駁回部分，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。上訴人之法定代理人原為曹淵博，嗣於訴訟進行中變更為王嶠奇，有上訴人股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第137至141頁），經王嶠奇具狀聲明承受訴訟（見本院卷第129至131頁），核無不合，應予准許。

二、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，惟據其等於原審主張：上訴人前將其公司所建造之「○○○建案」預售案（下稱本件建案）交由原審被告上揚國際實業股份有限公司（下稱上揚公司）代為銷售，被上訴人賴薇涵購買本件建案地下二樓（下稱B2）編號000號之大車位、被上訴人蘇崑銘購地下三樓（下稱B3）編號000號之大車位、被上訴人陳乾禾、王禎鞠共同購買地下四樓（下稱B4）編號000號之大車位（上開車位，下合稱系爭車位），而系爭車位與其他車位有空間上之區隔（除地下一層無相應位置車位外，各車位均位於各層相同垂直對應位置，即樓梯間出口旁之樓梯間壁面與柱體壁面間之單獨車位），左右兩側為牆面無鄰車干擾。詎本件建案完工後，伊等各以自家之車輛實際停放，始發現系爭車位因左側樓梯間凸出於車道之梯間、車位左右兩側之牆柱壁面，於依車道行車方向順向行車時，不論以車頭正向或車尾倒車之方式，均難將車輛停入車位，僅能以逆向行車與車尾倒車並於倒車時車頭侵入對面停車格位，始能停入停車格，惟如以通常休旅車型倒車停入，因兩側壁面，造成駕駛與乘客無法下車；縱改以小型車輛停入，仍因兩側牆面之阻擋，造成駕駛與乘客下車困難，確實有前述無法停車之喪失通常效用瑕疵，上訴人應負瑕疵擔保責任，爰依民法第359條規定請求減少買賣價金，並依同法第179條規定請求上訴人返還所減少之價金及法定遲延利息，求為命上訴人應給付賴薇涵、蘇崑銘各新臺幣（下同）18萬元，及自起訴狀送達最後原審被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應給付陳乾禾、王禎鞠18萬元，及自起訴狀送達最後原審被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之判決。（原審駁回被

上訴人逾上開本息部分，未據其聲明不服，該部分未繫屬本院，不予贅敘）。

二、上訴人則以：系爭車位規格係符合建築技術規則建築設計施工編第60、61條規定，除經記載於買賣契約並於契約附件之平面圖說標示位置外，並由主管機關核准圖面施工取得使用執照。復經原審送財團法人中華工商研究院（下稱工商研究院）之鑑定結果，亦確認系爭車位規格與車道符合建築技術規則建築設計施工編規定，則上訴人交付已符合買賣契約規格與附圖位置之系爭車位。又系爭車位與本件建案其他大型車位並無設計尺寸上之差異，且兩造於買賣契約既未對於車位之使用（停入特定車型、停車方式）之特別效用為約定，故系爭車位並無主觀瑕疵存在，且停車涉及駕駛人之駕駛技術與習慣、對車位之環境、路徑之熟悉度等個人因素，此因素非屬車位是否有「客觀瑕疵」之判斷標準。被上訴人稱系爭車位有瑕疵，伊應負瑕疵擔保責任云云，並無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決不利於上訴人之部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

㈠按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。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（最高法院73年台上字第1173號判決先例意旨參照）。查上訴人為系爭車位之出賣人，業據上訴人所不爭執（見本院卷第110頁），依前開說明，其基於出賣人之地位，自應擔保本件車位無瑕疵。

㈡經查，系爭車位之停車空間尺寸與相對應車道尺寸符合使用執照核准圖所揭示地下二層、三層與四層平面圖，以及建築

技術規則建築設計施工編第60條第1項第1款（停車位大小寬度為2.5公尺、長度為5.5公尺）等情，業據原審囑託工商研究院鑑定屬實，此有工商研究院112年3月22日鑑定研究報告（下稱系爭鑑定報告）可考（見系爭鑑定報告第10頁）。惟觀之B4-000車位為一側牆面、一側柱體（靠近車道）；B3-000、B2-000車位則兩面均為牆面（見系爭鑑定報告第18至19頁），而本件建案全部停車位共996車位，僅有同層且同車道之B3-000車位與B3-000車位相似；同層且同車道之B4-000車位與B4-000車位相似；另B1-000車位，亦為一側牆面、一側柱體（靠近車道），其餘車位則為下開配置情形：①或為僅一側為牆壁；②或為前方一側有柱體；③或為兩側均緊鄰其他車位之設置等情，有本件建案停車空間平面圖在卷可稽（見原審補字卷第95至98頁）。依上開車位設置比較，堪認系爭車位就本件建案全部車位係有構造特殊性，已與其他車位有所不同。再參之被上訴人使用之車輛及上訴人選定之一般中等車輛車型（下稱系爭車輛），僅有倒車入庫之停車方式始得一次性駛入系爭停車位內，而免除可能侵入對向車位始能駛入之情況。又系爭車輛固得以停放於系爭車位內，但系爭車輛之一側車身緊迫單側柱體或牆壁、另一側車身與牆面或柱體形成狹小隘巷型態之空間限制，造成人員上下車之阻礙增加與行動限制之進出不便。縱使系爭車輛採取車頭（正面）入庫之非一次性駛入放系爭車位後，由於系爭車位之車道間距大小與二側長邊上牆壁之屏障限制，以及系爭車輛之軸距與迴轉半徑之既有條件下，當系爭車輛處於車頭入庫停放狀態下，無法以倒車出庫方式作一次性駛出停車位，而無法免除可能侵入對向車位始能駛出之情況。反之，系爭車輛之車尾得以倒車入庫方式一次性駛入系爭車位，自當得以車頭正面出庫方式作一次性駛出停車位，且可免除可能侵入對向車位始能駛出之情況等情，此觀系爭鑑定報告、工商研究院112年11月3日、113年3月8日補充鑑定及上訴人實測影像可明（詳附表所示，另見系爭鑑定報告第10、45頁；原

審訴字卷三第17至45、87至95頁；光碟置於原審訴字卷一第187頁）。足見系爭車位雖未完全喪失停車功能，惟因構造之特殊性，以車頭正面入庫甚為不便，且無法免除可能侵入對向車位始能駛出之情況，僅能以倒車入庫之停車方式始得一次性駛入系爭停車位內，方可避免須侵入對向車位後始能駛入之情形，倒車入庫後，一側車身須緊迫單側柱體或牆壁，另一側車身亦因與牆面或柱體形成狹小隘巷型態之空間限制，造成人員上下車困難及進出不便。而停車位之通常效用，在於停放車輛並保護其車輛安全，依通常使用情形，倘汽車駕駛人因受限於空間或環境，僅能採倒車入庫之停車方式，並於停入車位時，須緊迫單側柱體或牆壁，方能透過另一側車門出入，此已增添汽車遭柱體或牆壁擦撞或碰撞之危險，且影響其使用便利性及交易接受度，難認已具停放車輛並保護車輛安全之通常效用，其經濟價值自因而有所減損，堪認系爭車位具有物之瑕疵。上訴人抗辯：系爭車位已符合買賣契約規格與附圖位置，並無瑕疵云云，難認可採。從而，被上訴人主張上訴人應負瑕疵擔保責任，並依民法第359條規定請求減少系爭車位效用減損之買賣價金，應屬可採。

㈢次按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減（最高法院110年度台上字第3191號、109年度台上字第1289號判決意旨參照）。另減少價金制度之目的，在維持買賣雙方原約定之交換比例關係，而非使買受人支付之價金與瑕疵物之客觀價值完全一致。參之上訴人提出B2樓層與B2-000車位配置不同之大車位價格為90萬元、92萬元、90萬元、93萬元、92萬元；B3樓層與B3-000車位配置不同之大車位價格為82萬元、80萬元、80萬元、80萬元、82萬元；B4樓層與B4-000車位配置不同之大車位價格為70萬元、71萬元、73萬元、75萬元、72萬元（見原審訴字卷三第133頁），以此各該樓層之

平均價格作為B2、B3、B4車位之無瑕疵物應有價值，應屬公允，則B2車位之應有價值即91萬4,000元【計算式：（90萬元+92萬元+90萬元+93萬元+92萬元）÷5】、B3車位之應有價值即80萬8,000元【計算式：（82萬元+80萬元+80萬元+80萬元+82萬元）÷5】、B4車位之應有價值即72萬2,000元【計算式：（70萬元+71萬元+73萬元+75萬元+72萬元）÷5】。又系爭車位雖具停車使用功能，惟因構造限制致停車方式受限、上下車不便及增加碰撞之風險，足以減損其效用，本院審酌系爭車位仍具停車功能，依其使用受限之程度，效用減損尚非重大，該瑕疵對交易價值之影響程度、同類不便車位於交易市場之接受度等情，並斟酌系爭車位雖位於不同樓層，但同為大車位，且瑕疵內容及效用減損程度相當，其價值減損應屬相近，是依其停車方式受限、進出不便、增添碰撞風險及交易接受度降低等情，認其市場交易價值較同類無瑕疵車位約減少5萬元，應屬適當，故認具此等瑕疵之B2-000車位於買賣時之客觀價值應為86萬4,000元、B3-000車位於買賣時之客觀價值應為75萬8,000元、B4-000車位於買賣時之客觀價值應為67萬2,000元。再參酌前開最高法院判決意旨，系爭車位無瑕疵物與瑕疵物應有價值之差額均為5萬元，B2-000車位占無瑕疵物應有價值之比例為5.47%【計算式：5萬元/91萬4,000元=0.0547，小數點第4位以下四捨五入】，以該車位買賣價格90萬元計算，認賴薇涵得請求減少價金之金額為4萬9,230元【計算式：90萬元×5.47%】；B3-000車位占無瑕疵物應有價值之比例為6.19%【計算式：5萬元/80萬8,000元=0.0619，小數點第4位以下四捨五入】，以該車位買賣價格80萬元計算，認蘇崑銘得請求減少價金之金額為4萬9,520元【計算式：80萬元×6.19%】；B4-000車位占無瑕疵物應有價值之比例為6.93%【計算式：5萬元/72萬2,000元=0.0693，小數點第4位以下四捨五入】，以該車位買賣價格71萬元計算，認陳乾禾、王禎鞠得請求減少價金之金額為4萬9,203元【計算式：71萬元×6.93%】。

㈣再按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在，買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法律關係請求返還（最高法院87年台簡上字第10號先例意旨參照）。另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條定有明文。經查，被上訴人於本件起訴時即已為請求減少價金之意思表示，賴薇涵得請求減少價金之金額為4萬9,230元、蘇崑銘得請求減少價金之金額為4萬9,520元、陳乾禾、王禎鞠得請求減少價金之金額為4萬9,203元，已如前述，上訴人於此範圍內即無該價金債權存在。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還賴薇涵4萬9,230元、蘇崑銘4萬9,520元、陳乾禾、王禎鞠4萬9,203元，應屬有據，逾此部分之請求，則無理由。

四、綜上所述，被上訴人依民法第359條請求減少價金，並依民法第179條規定，請求上訴人給付賴薇涵4萬9,230元、蘇崑銘4萬9,520元與陳乾禾、王禎鞠4萬9,203元，及均自起訴狀送達最後原審被告之翌日即110年11月20日（見原審訴字卷一第39頁，被上訴人就此法定遲延利息起算日並未聲明不服）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，上訴人其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰

不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第四庭　審判長法　官　翁金緞

法　官　許育菱

法　官　周欣怡

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　施淑華

附表：綜合條件整理表（112.03.22 鑑定報告、112.11.03 補充鑑定、113.03.08 補充鑑定、上訴人實測影像）

		依現有車道狀況停車（系爭車位左側樓梯牆面延伸至車道之208cm 樓梯間牆面）				假設系爭車位左前側無樓梯間凸出牆面	
	車型	順向（向左）- 車頭正面入庫	順向（向左）- 車尾倒車入庫	逆向（向右）- 車頭正面入庫	逆向（向右）- 車尾倒車入庫	（順向-向左） -車頭正面入庫	（順向-向左） 車尾倒車入庫
	Porsche- Cayenne 【C】	・無法一次性 ・左轉至66.8度 左車身碰右柱面 （112.03.22鑑定）	・無法一次性 ・左轉至77.1度 左車身碰左側樓梯間牆面轉角 （112.11.03鑑定）	・無法一次性 ・左車身碰左側樓梯間牆面轉角 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・右側0 cm可停入左側56cm （112.03.22鑑定）	・無法一次性 同112.03.22鑑定 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・與112.03.22 鑑定逆向車尾倒車入庫相同模擬結果 （113.03.08鑑定）
	Lexus- ES200 【B】	・無法一次性 ・左轉至70度 左車身碰右柱面 （112.03.22鑑定）	・無法一次性 ・左轉至75.9度 左車身碰左側樓梯間牆面轉角 （112.11.03鑑定）	・無法一次性 ・左車身碰左側樓梯間牆面轉角 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・右側0 cm可停入左側63cm （112.03.22鑑定）	・無法一次性 同112.03.22鑑定 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・與112.03.22 鑑定逆向車尾倒車入庫相同模擬結果 （113.03.08鑑定）
	Honda- CRV 【A】	・無法一次性 ・左轉至77.5度 左車身碰右柱面 （112.03.22鑑定）	・**可一次性** ・右側0 cm可停入左側40cm （112.11.03鑑定）	・無法一次性 ・左車身碰左側樓梯間牆面轉角 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・右側0 cm可停入左側63cm （112.03.22鑑定）	・無法一次性 同112.03.22鑑定 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・與112.03.22 鑑定逆向車尾倒車入庫相同模擬結果 （113.03.08鑑定）
	TOYOTA- RAV4 2.0 【D】	・無法一次性 ・左轉至77.5度 左車身碰右柱面 （112.03.22鑑定）	【鑑定模擬】 ・**可一次性** ・右側0 cm可停入左側40cm （112.11.03鑑定） 【上訴人實測影像】 （參見附表二） ・1 分鐘內數次操控 ・駕駛可停入並下車 右側離柱面22cm 左側離牆面42.5cm	・無法一次性 ・左車身碰左側樓梯間牆面轉角 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・右側0 cm可停入左側63cm （112.03.22鑑定）	・無法一次性 同112.03.22鑑定 （113.03.08鑑定）	・**可一次性** ・與112.03.22 鑑定逆向車尾倒車入庫相同模擬結果 （113.03.08鑑定）