

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第363號

原告 林佳瑜

陳宥丞

李淑玲

楊凱鈞

趙豐榮

王惠莉

張智婷

共同

訴訟代理人 陳君瑋律師

黃振源律師

被告 東基開發建設股份有限公司

法定代理人 陳宜廷

被告 黃秋榮

黃明輝

呂鳳照

高淑蕊

謝周玉英

黃柏樺

黃志宏

黃傳修

黃美霜

黃傳輝

黃傳謙

黃傳德

黃玉芬
黃傳榮
羅仁陽
羅仁志
黃玉琴

共 同

訴訟代理人 羅子武律師
陳冠甫律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國112年3月9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。

訴訟費用由原告依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、查原告起訴原以其等分別與被告簽訂「景上川預售屋買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），向被告購買如附表所示之停車位（下稱系爭停車位），因系爭停車位所屬之倉儲式機械停車設備（下稱系爭停車設備）之出入口設計不良致車輛入庫出庫困難（詳下述），且屢屢發生機械設備故障無法使用，顯已不具備機械停車位於任何時間均可停車、取車之通常效用，且契約約定停車位係位於地下2層，然原告取得建物登記之車位則在地下3層，已構成物之瑕疵，且無修復之可能，其等已發函通知被告依民法第359條、第363條第1項前段規定解除系爭買賣契約為由，依同法第259條第1款、第2款、第360條規定為請求權基礎，並聲明「(一)被告等18人應連帶給付原告7人各如附表『請求金額』欄所示之金錢，及各自附表「利息起算日」欄所示日期起算，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告7人願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷(一)第19、21頁），並記載「如認原告解

除契約無理由，則請求減少價金」（見本院卷(一)第23、25頁），惟無備位聲明之記載，嗣於民國110年6月23日提出「訴之聲明補充狀」，將上開聲明記載為「先位聲明」，並記載備位聲明（見本院卷(一)第479至491頁，即請求「被告等18人應連帶給付原告7人各至少新臺幣【下同】50萬元，及各自訴之聲明補充狀送達被告翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息」），此屬補充法律上之陳述，並非訴之追加。嗣原告經多次變更聲明，最終確定聲明為「(一)先位聲明：1.被告等18人應連帶給付原告7人各如附表1.「請求金額」欄所示之金錢，及各自附表1.「利息起算日」欄所示日期起算，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告7人願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告等18人應連帶給付原告7人各如附表1.「請求金額」欄所示之金錢，及各自附表1.「利息起算日」欄所示日期起算，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告7人願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷(四)第87至89頁），比對其前後聲明之內容，僅部分原告減縮利息起算日，及原告均擴張備位聲明請求之金額，此核屬擴張減縮應受判決事項之聲明，且被告對於原告變更聲明均無異議，而為本案之言詞辯論，合於民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第2項規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告7人（下合稱原告）分別於附表1所示「簽約日期」與被告簽訂系爭買賣契約，向被告購買坐落臺北市○○區○○路○段00○00○00號大樓之倉儲式機械停車場（下稱系爭停車設備）中如附表1「車位種類、位置及編號」欄所示編號之停車位（即系爭停車位），因系爭停車設備出入口設計不良，出口狹窄、內縮不足、入口位於狹小巷弄，且僅設計入庫路線，未妥善考量出庫路線及設計自動轉盤等功能，致車輛入庫出庫困難，又系爭停車設備自109年10月21日起至111年9月10日止，累計發生20次故障，顯已不

01 具備機械式停車位於任何時間均可停車、取車之通常效用，
02 甚且有約定車位位於地下2層，然原告取得建物登記之車位
03 卻位於地下3層，已構成物之瑕疵，此等瑕疵於買賣契約簽
04 訂時即已存在，且無修復之可能，原告已發函通知被告，依
05 民法第359條、第363條第1項前段之規定解除系爭買賣契
06 約，故先位依民法第259條第1款、第2款等規定，請求被告
07 連帶返還買賣價金。如認原告解除契約無理由，然系爭停車
08 場經鑑定後，認有5項不合法令規範之諸多瑕疵，即：1.
09 未於停車設備出入口前方設置搭乘場；2.出入口淨寬現場測
10 量結果為247.5公分，寬度不符建築物附設停車空間機械停
11 車設備規範之要求260公分；3.機械停車設備技師審核資料
12 審核，由不符合資格之電機技師審核，且審核技師未依法於
13 執行業務所製作之圖樣及書表親自簽名，違反技師法第16條
14 第1項之規定，其審核結果正確性不明且不具合法性；4.不
15 符合CNS13350機械式停車場安全標準（一般通則）之多項規
16 定：無法發揮停車場功能、阻礙都市設施機能、未於停車場
17 出入口保留該裝置所能容納之兩部汽車量之空間、置車板未
18 保持與建築物間之寬裕間隔；5.不符合CNS13350-4機械式停
19 車場安全標準（水平循環式停車裝置）之多項規定：不具有
20 可順利且安全保管汽車之能力及停車場之布置之瑕疵。因系
21 爭停車位已無法停放車輛而無任何使用價值，且導致房屋價
22 值連帶減損，原告得請求以停車場購入之價格作為減少價金
23 之依據，爰備位依民法第359條規定請求減少全部價金，請
24 求被告連帶返還全部買賣價金；如認被告無庸對原告負連帶
25 返還價金義務，則被告應依原證8之權利價值比例返還價金
26 等語。並聲明如前述最終確定聲明。

27 二、被告答則以：

28 (一)被告在預售屋現場有擺設立體模型，原告於簽訂系爭買賣契
29 約前即已知悉系爭停車位所屬之系爭停車設備一樓出口位於
30 環河南路2段71巷，且知悉系爭停車設備出口附近之路況，
31 並知悉系爭停車設備係採「倉儲式」機械，系爭買賣契約附

01 件九「主要建材表」亦已詳載地下室停車場設備係採地下室
02 及地上2層規劃電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備，原
03 告自始即知悉購買之標的係採以「編號」認定，而非以樓層
04 停放位置為認定。而所謂電腦倉儲式停車位，是在入口按入
05 原告車位號碼，由電腦自動選取停車位置，沒有固定的停車
06 空間，停車位是位在地下室的整個空間，無樓層的區別，且
07 原告取得之系爭停車位權狀亦係記載「停車位編號○○號、
08 權利範圍28分之1」，亦係以編號為認定，而無地下樓層之
09 登載，故被告交付予原告之停車位，並無原告所指樓層變更
10 而構成物之瑕疵之情形。又被告在交屋（包括系爭停車位）
11 時，亦已將系爭機械停車位之操作手冊一併交付予原告，都
12 有告知原告如何使用系爭停車設備，系爭停車設備並無原告
13 所指難以停車之瑕疵，原告所稱路霸因素並非可歸責於被
14 告，亦與原告所指瑕疵無關。再查原告提出之維修紀錄表、
15 維修報表記載之內容，除人為因素及正常保養因素外，僅有
16 少數係因機械故障所致，且縱係機械故障因素，亦僅以調整
17 修繕方式即可排除，顯非屬機械本身瑕疵，況系爭停車設備
18 是24小時維護，只要使用者有任何意見通知維護公司，該公
19 司即會立即到現場，故難僅以報修次數即謂系爭停車設備具
20 有物之瑕疵。

21 (二)原告以系爭鑑定報告之鑑定結論為由，主張系爭停車設備已
22 無法停放車輛而無任何使用價值，惟該鑑定結論或與法令有
23 違，或與客觀事實不符（意見詳如所提出之附表1所載，至
24 見本院卷(三)第706至742頁），不得作為系爭停車設備具有瑕
25 疵之認定，原告請求減少全部價金，並請求被告連帶返還全
26 部買賣價金，並無理由等語為抗辯。並聲明：1.原告之訴及
27 其假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請
28 准予宣告免為假執行

29 三、經查：

30 (一)原告7人分別於附表2「簽約日期」欄所示時間與被告簽訂系
31 爭買賣契約，各以同表「請求金額」所示金額向被告購買系

01 爭停車設備之停車位，依系爭買賣契約所載，原告7人購買
02 之停車位分別如附表2「車位種類、位置及編號」所示，有
03 原告提出之系爭買賣契約節本在卷可稽（見本院卷(一)第69至
04 123頁）。

05 (二)系爭停車設備與其所屬大樓於建造完成後，起造人中華建築
06 經理股份有限公司即委託宗宏達電機工業技師事務所進行
07 「建築物機械停車設備竣工」檢查，後經台灣立體停車機械
08 產業協會於108年間核發建築物機械停車設備使用許可證，
09 有台灣立體停車機械產業協會提供之「景上川」建築物附設
10 停車空間機械停車設備竣工檢查相關資料及使用許可證等全
11 部資料、相關機械停車設備技師審核資料等在卷可稽（見本
12 院卷(三)第531至617頁，使用許可證見第573頁）。

13 (三)本院依原告聲請囑託台北市機械技師公會（下稱鑑定單位）
14 就系爭停車設備鑑定有無原告所指之瑕疵，業經該公會技師
15 鑑定提出鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見本院卷(三)第69
16 至221頁）。

17 四、先位之訴部分：

18 原告主張系爭停車設備有前述物之瑕疵，且無修復之可能，
19 其已發函通知被告，依民法第359條、第363條第1項前段之
20 規定解除系爭買賣契約，先位依民法第259條第1款、第2款
21 等規定，請求被告連帶返還買賣價金云云，被告則否認之，
22 並以前開情詞為答辯。茲就兩造爭點判斷如下：

23 (一)按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
24 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
25 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
26 無關重要者，不得視為瑕疵。」「買賣因物有瑕疵，而出賣
27 人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約
28 或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受
29 人僅得請求減少價金。」民法第354條第1項、第359條分別
30 定有明文。又所謂「物之瑕疵」，係指買賣標的物應有之價
31 值、效用或品質，與出賣人交付之買賣標的物實際價值、效

01 用或品質不具符合性而言。本諸契約屬雙方當事人間就紛爭
02 事實之行為規範，並為法院之裁判規範，所謂買賣標的物應
03 有之價值、效用或品質，應先以契約雙方當事人主觀上約定
04 之價值、效用或品質為判準，倘當事人未有約定或約定未臻
05 明確，尚難探求當事人之約定範圍，則以客觀上通常之價
06 值、效用或品質為輔助基準，此即民法第354條就物之瑕疵
07 所採主觀結合客觀之瑕疵概念（最高法院73年台上字第1173
08 號判例類同此旨）。又買賣標的物之應有之價值、效用或品
09 質如屬雙方當事人約定之主觀基準，固無庸論；若無主觀基
10 準，而以客觀價值、效用或品質為輔，則買受人於契約成立
11 時，倘已知標的物具客觀之瑕疵，而未約定出賣人應除去瑕
12 疵後為交付，如許買受人嗣為主張物之瑕疵擔保責任，則有
13 違禁反言之原則；又買受人於契約締結時如重大欠缺交易上
14 之必要注意，致未發見標的物具客觀之瑕疵，除出賣人保證
15 其無瑕疵時或故意不告知其瑕疵外，亦欠缺法律保護之必要
16 性，此即民法第355條「買受人於契約成立時，知其物有前
17 條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重
18 大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保
19 證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不
20 在此限」規定所由設。次按當事人主張有利於己之事實者，
21 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
22 文。原告主張被告交付之系爭停車位有前揭瑕疵一節，既為
23 被告所否認，原告自應負舉證之責。

24 (二)原告主張系爭停車設備出入口設計不良，出口狹窄、內縮不
25 足、入口位於狹小巷弄，且僅設計入庫路線，未妥善考量出
26 庫路線及設計自動轉盤等功能，致車輛入庫出庫困難，構成
27 物之瑕疵，其得解除系爭買賣契約，是否有據？

28 1.查系爭停車設備一樓出入口位於環河南路2段71巷內，原
29 告自承簽約前知悉系爭停車設備一樓出入口在環河南路2
30 段71巷（見本院卷(一)第528頁），又由系爭買賣契約附件
31 六建造執照核准之公設空間及停車車位平面圖之一層平面

圖（見本院卷(二)第497頁，下稱系爭平面圖），亦可清楚知悉系爭停車設備出入口與71巷路面邊線之距離、車道出入口大小及內縮情形等相關周邊情形，且71巷的巷道寬度於當時即已確定，原告對於71巷有無住戶停車亦應有所認知，則由71巷之巷道寬度、71巷住戶在巷弄內停車情形及系爭停車設備在系爭建案的位置等，當可清楚判斷將來使用系爭停車設備停車當會與一般坡道平面、坡道機械停車位之使用方式不同，原告指稱系爭停車設備因出入口設計不良，出口狹窄、內縮不足、入口位於狹小巷弄而有物之瑕疵，自難認為可採。

2. 又綜觀系爭買賣契約書內容，並未有被告出售之機械停車位應為可「直線駛入」車庫或有自動轉盤設備設置之約定，且由系爭買賣契約附件六建造執照核准之公設空間及停車車位平面圖之一層、二層及地下一層、二層、三層平面圖（見本院卷(二)第497至501頁）觀之，系爭停車設備確無自動轉盤設備之設置，此均為原告於簽約時即已知悉，而原告亦知悉系爭停車設備一樓出入口在環河南路2段71巷及該巷道的寬度，由系爭平面圖亦可清楚知悉系爭停車設備出入口與71巷路面邊線之相對位置，當可清楚知悉系爭停車設備不可能提供「直線駛入」車庫之停車方式，則系爭停車設備雖未設置自動轉盤，且無法供「直線駛入」入庫停車，亦難認為有物之瑕疵存在。是原告指稱系爭停車位有上開之瑕疵及「未考量設計自動轉盤等功能」之設計瑕疵，應無理由。

3. 再原告雖稱其簽約時不知道是以何種方式才能將車子駛入系爭停車設備，惟原告既知悉系爭停車場為「倉儲式」設計（見本院卷(一)第528頁），即已知悉系爭停車場係採電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備，而汽車停入機械停車設備之方式本即會因該停車設備之設計而有不同，而系爭停車設備係設計採「駛入」方式停車，於入口處貼有「車輛入庫請車頭朝內駛入」標示（見本院卷(一)第429

頁），且在一樓牆上加註警語「*若倒車入庫則務必由副駕駛座下車」（見本院卷(一)第431頁），提醒該些習慣倒車入庫之使用者，又依有駕駛車輛經驗之駕駛人均知，倒車時應注意後方之一切狀況，是尚難以系爭停車設備係採倒車方式離開車庫，即謂設計有瑕疵。

4.另如系爭停車設備一樓出入口對面之71巷住戶，將車輛停在其住家前之巷道而占用部分巷道，或將造成原告車輛無法迅速順利駛入系爭停車設備或駛出，惟此屬住戶之違規停車行為，尚難認屬可歸責於被告，更非屬機械設備本身（物）之瑕疵所致。

5.綜上，原告於簽約時即已知悉系爭停車設備一樓出入口在環河南路2段71巷，對於71巷的巷道寬度、系爭停車設備出入口與71巷路面邊線之距離、車道出入口大小及內縮情形等亦均可知悉，縱其認車輛入庫出庫有困難，亦難認屬物之瑕疵，從而，其主張得解除系爭買賣契約云云，為屬無據。

(三)原告主張系爭停車設備自109年10月21日起至111年9月10日止，累計發生20次故障，顯已不具備機械式停車位於任何時間均可停車、取車之通常效用，構成物之瑕疵，其得解除系爭買賣契約，是否有據？

1.所謂「物之瑕疵」，係指買賣標的物應有之價值、效用或品質，與出賣人交付之買賣標的物實際價值、效用或品質不具符合性而言。又系爭停車設備係倉儲式機械停車設備，屬「機械設備」，於持續使用時本即會有自然耗損或鬆動，自應定期保養及每年安全檢查（按建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第5條、第6條分別規定「管理人應委請專業廠商負責機械停車設備之維護保養，由專業技術人員依一般維護保養之作業程序，按月實施作成紀錄表一式二份…」、「機械停車設備安全檢查每年一次…」），則系爭停車設備是否具有瑕疵，即不得僅以叫修次數多寡而為判斷，而應探究系爭停車設備於該段時間

之叫修，是否係因機械設備之瑕疵所造成？設備故障率是否有明顯偏高？或係合理之偶爾故障，尚未減少其通常效用？

2. 查原告主張系爭停車設備自109年10月21日起至111年9月10日止，累計發生20次故障，除以送鑑定前提出之原證1、被證4、原證16、原證26之維修、保養紀錄為據，並提出陳證12、原證28、34維修報表、升降設備定期保養檢查紀錄表、陳證13及原證35群組對話畫面為證。而查系爭鑑定報告就原證1、被證4、原證16、原證26之維修、保養紀錄為鑑定，認其上所列之故障，系爭停車場為客製化之訂製品，在初期運轉產生故障，尚屬正常現象(原證1所列報修日109年11月23日及109年12月09日之故障除外)，且經維修廠商排除後已不再發生(見本院卷(三)第125至127頁)，堪認原告所指故障絕大部分非屬系爭停車設備本身之瑕疵所致無誤。

3. 又查原告提出之陳證12維修報表記載「鏈條鬆脫、鎖緊」、「車板位移、將車板導正」、升降設備定期保養檢查紀錄表記載「主機與升鏈鏈條斷裂」(見本院卷(三)第237、239頁)、原證28、34維修報表分別記載「111年5月12日定位異常、排故」(見本院卷(三)第273頁)、「111年6月25日馬達整流器故障、更換整流器」「111年8月8日異物擋住光電、移開異物」「111年8月17日整流器損壞、更換」、升降設備定期保養檢查紀錄表記載「111年9月10日馬達故障、維修完成(舊品待修)」等(見本院卷(三)第662、664頁)，而鏈條鬆脫、鏈條斷裂、整流器損壞、馬達故障等均屬機器設備之自然耗損，難認屬機械設備本身之瑕疵，而陳證13群組對話畫面則為「停車場故障對話紀錄」、原證35群組對話畫面為「車塔故障，車暫時停放在垃圾區前方」(無日期)，則僅能證明系爭停車設備有報修情形，無從認定係機械設備本身之瑕疵所致，是均無從以此等報修情形認定系爭停車設備具有物之瑕疵。

01 4.系爭鑑定報告雖認原證1所列報修日109年11月23日及109
02 年12月9日之故障，係因系爭停車場出入口不符CNS1335
03 0、CNS13350-4相關規定，未於出入口與前方道路間保留
04 可停留該裝置所能容納之二部汽車量，或可設置迴轉台
05 （旋轉台）之空間，導致駕駛無法利用該空間將車頭導向
06 正對系爭停車場出入口朝內置中駛入置車板上，且置車板
07 與建築間相對侷促之空間，易使車外後視鏡可能超出置車
08 板而遮蔽升降道超寬光電感應器而使置車板(搬器)升降
09 中停擺云云（見本院卷(三)第127頁），惟如前所述，原告
10 於簽約時即已知悉系爭停車設備一樓出入口在環河南路2
11 段71巷及該巷道的寬度，亦知悉系爭停車設備不可能提供
12 「直線駛入」車庫之停車方式，更清楚知悉系爭停車設備
13 並無迴轉台（旋轉台）之設置，而使用系爭停車設備之人
14 並非僅原告，系爭停車設備自109年6月份開始使用至109
15 年11月、12月間既僅發生2次因車輛未停妥於置車板中
16 央，顯見將車輛停妥於置車板中央並無困難，亦與系爭停
17 車設備是否符合CNS13350、CNS13350-4相關規定無關，自
18 難認系爭停車設備本身具有物之瑕疵。

19 5.綜上所述，原告所指報修紀錄均無從認定為系爭停車設備
20 本身之瑕疵，且以109年10月21日至111年9月10日近2年時
21 間，縱發生前述20次故障均屬實，亦難認故障率有明顯偏
22 高之情形，應認屬合理之偶爾故障，應無減少其通常效
23 用。從而，原告以系爭停車設備於109年10月21日至111年
24 9月10日間，累計發生20次故障，主張系爭停車設備顯已
25 不具備機械式停車位於任何時間均可停車、取車之通常效
26 用，構成物之瑕疵，其得解除系爭買賣契約，為屬無據。

27 (四)原告主張系爭買賣契約約定之車位位於地下2層，然渠等取
28 得建物登記之車位卻位於地下3層，構成物之瑕疵，其得解
29 除系爭買賣契約，是否有據？

30 查原告與被告簽訂之系爭買賣契約關於停車位雖均記載「地
31 下第貳層」機械式停車位，然渠等主張所得建物登記之車位

卻位於地下3層，構成物之瑕疵云云，則為被告所否認。經查：

1.系爭停車設備所在之建物經登記為臺北市○○區○○段0○段0000○號，依卷附建物登記第二類謄本（見本院卷(二)第381至382頁）所載，「主要用途：本共有部分之項目有汽車升降機、停車空間、倉儲式停車空間等3項」、層次分屬一層、二層、地下一層、地下三層」、層次面積分別為「22.97平方公尺、122.32平方公尺、68.00平方公尺、274.22平方公尺」，其上所列各主建物就該2768建號建物之權利範圍均為28分之1（含停車位編號○○號，權利範圍28分之1），核與原告提出之建物所有權狀、主建物登記謄本（見本院卷(一)第315至333頁）記載之情形相符，足見原告登記取得之停車位均係以系爭停車設備所坐落之建物為權利範圍登記各28分之1，並未特定於某個樓層，原告指稱渠等取得建物登記之車位位於地下3層，難認為有據。

2.又查系爭買賣契約第6條第1項關於「地下層、地上層、屋頂及法定空地之使用方式及歸屬」約定：「一、地下層及地上層停車位 本契約地下層共三層、地上層共二層，總面積約為1113.9平方公尺，扣除第四條所列地下層及地上層共二層共有部分…由乙方（即被告）依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。…四、本社區地下層防空避難室、汽車停車空間，因建築法令規定及原規劃設計需留設台電配電室、進排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備，為甲方（即原告）所明確知悉並同意。」（見本院卷(二)第474頁），第20條第1項約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工（附件九：主要建材表）…」（見本院卷(二)第480頁），附件九亦記載：「主要建材表…地下室停車場設備 一、地下室及地上2層規劃電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備…」（見本院卷(二)第511

頁），足認原告自始即知悉系爭停車設備為「地下室停車場設備」，係採地下室及地上2層規劃電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備，而電腦倉儲式停車位，是在系爭停車設備入口按入原告車位號碼，由電腦自動選取停車位置，並沒有固定的停車空間，原告復自承訂約時知悉購買之停車位無獨立權狀（見本院卷(一)第530頁），核與系爭買賣契約第2條第2項約定（見本院卷(一)第70、88、94、102、112、118頁）相符，足認原告係購買系爭停車設備中特定編號之停車位，而非固定於地下二層編號之停車位；再查系爭買賣契約第22條第1項亦約定「一、本社區之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方（即原告）同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，乙方（即被告）得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時甲方應無條件配合乙方辦理相關變更事宜。」（見本院卷(二)第481頁），系爭停車設備既位於大樓地下一層、地下三層，並無地下二層，則被告向地政機關申請建物登記而將系爭停車設備登記於「一層、二層、地下一層、地下三層」，即難認已違反契約之約定，況建物登記謄本關於樓層之記載，對於系爭停車位之使用效益毫無影響，自難以登記謄本記載之內容非「地下二層」即認系爭停車設備已構成物之瑕疵。從而，原告主張其與被告約定購買之停車位位於地下2層，然取得建物登記之車位卻位於地下3層，已構成物之瑕疵，其得解除系爭買賣契約云云，為屬無據。

(五)綜上所述，原告先位之訴以系爭停車設備有前揭物之瑕疵，其得解除系爭買賣契約，均屬無據。從而，原告主張系爭停車設備有前述物之瑕疵，且無修復之可能，其已發函通知被告，依民法第359條、第363條第1項前段之規定解除系爭買賣契約，先位依民法第259條第1款、第2款等規定，請求被告連帶返還買賣價金，為無理由，應予駁回。

五、備位之訴部分：

原告主張系爭停車設備有前揭鑑定單位所認定之5項不符合法令規範之諸多瑕疵，系爭停車位已無法停放車輛而無任何使用價值，且導致房屋價值連帶減損，依民法第359條規定請求減少全部價金，請求被告連帶返還全部買賣價金；如認被告無庸對原告負連帶返還價金義務，則被告應依原證8之權利價值比例返還價金云云，被告則否認之，並以前揭情詞為答辯。茲就兩造爭點判斷如下：

(一)查鑑定報告書第5至6頁記載「依此規範（按指建築物附設停車空間機械停車設備規範，參卷(三)第85、87頁）標準計算，系爭停車場置車板淨寬應為 $2.1 - 0.15 = 1.95$ 公尺（195公分）以上，長度 >400 公分。機械停車空間寬度應為 $2.1 + 0.15 = 2.25$ 公尺（225公分）以上，長度 >500 公分，淨高 $1.55 + 0.05 = 1.6$ 公尺（160公分）以上，而實際現場測量結果：置車板淨寬為201公分，長度520公分。機械停車空間寬度 $= 2.25$ 公尺（誤載為「公分」），長度520公分，淨高168公分。以上測量結果均符合規範要求」，為兩造所不爭執（見本院卷(三)第396頁）。

(二)又查系爭鑑定報告雖有上揭原告引為系爭停車場具有瑕疵依據之內容，惟被告否認有物之瑕疵情形，並稱系爭停車設備仍供正常使用。是此應判斷，乃原告所指各項是否即為系爭停車設備所具「物之瑕疵」，且已致系爭停車位已無法停放車輛而無任何使用價值？茲就原告各項主張，判斷如下：

1. 「未於停車設備出入口前方設置搭乘場」部分：

查系爭鑑定報告係以內政部89年4月20日台內營字第0000000號令訂定、99年6月21日台內營字第0990803517號令修正、自99年7月1日生效之「建築物附設停車空間機械停車設備規範（下稱規範）第一章總則1.3用語定義「(7)搭乘場 設置在機械停車設備之出入口前方，供存車人等候駕車入庫之空間」為據，因系爭停車設備出口前方「無搭乘場或類似之設施或空間」，認定有不符合法令規範之情形。惟其除引用該規範「用語定義」之內容，並未明確引

用法令說明系爭停車設備應設置「搭乘場」之依據，是其所為認定難認為有據，自無從據以認定系爭停車設備有此物之瑕疵。又依系爭鑑定報告所附之現場照片（見本院卷(三)第149頁）所示，系爭停車場出入口距離建築線（道路邊線）仍有88公分，且左側亦留有空間，均非不得作為存車駕車入庫等候之空間，故認此部分之鑑定為屬無據，不足採信。況如前所述，系爭停車設備目前仍正常供停車使用，實無原告所主張系爭停車設備已無法停放車輛而無任何使用價值。

2. 「出入口淨寬現場測量結果為247.5公分，寬度不符建築物附設停車空間機械停車設備規範之要求260公分」部分：

- (1)查系爭鑑定報告係以規範第三章機械停車位設計基準3.5規定「機械停車設備出入口寬度以停放汽車之全寬加零點五公尺」，及系爭停車場出入口所貼之「車輛規格限制」（綠底）標示牌記載「停放汽車之車寬(全寬)為2.1公尺」，認定系爭停車場出入口寬度應為2.6公尺（即260公分）以上，而現場測量系爭停車場出入口寬度為247.5公分，小於260公分，故認定出入口淨寬不足，不符規範。而本院於111年4月8日配合鑑定單位履勘現場，經鑑定技師與兩造訴訟代理人現場量測記錄之勘驗筆錄，除記載「一、測量出入口淨寬247.5cm」，亦記載「三、出入口正面面巷路橫向寬度270cm」、「四、置車板車台內寬度201cm。置車板中心點以綠筆標記，與出入口淨寬中心點差6.5cm」，有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷(三)第51、52頁），且系爭鑑定報告第35頁附件四鑑定人製作之「系爭停車場現場勘驗紀錄表」，於第四項亦記載「(二)系爭停車場出入口空間：…2.出入口正面面向道路之橫向寬度：270cm」（見本院卷(三)第145頁），然其於鑑定理由就此均未記載，自有未詳盡考量之處，其稱系爭停車設備出入口寬度不符合規範要求之260公分云云，難認可採。

01 (2)又觀卷附原告提出之系爭停車設備一樓內部照片（見本院
02 卷(二)第351、353頁），系爭停車設備之車台內寬度為201
03 公分，以鐵捲門寬度（即出入口淨寬）247.5cm扣除車台
04 寬度201cm後，鐵捲門兩側仍有23公分左右空間，且目前
05 系爭停車設備仍正常供停車使用，自無原告所主張系爭停
06 車設備已無法停放車輛而無任何使用價值。

07 (3)至原告雖提出原證20至原證25汽車使用系爭停車設備之入
08 庫照片，主張系爭停車設備無法順利及安全停放車輛云
09 云，惟原告係以系爭停車設備一樓出口處有鄰房停車之情
10 形下所拍攝，自與通常停車情況有所不同，尚難採為其有
11 利認定之依據。

12 3.「系爭停車場審核結果正確性不明且不具合法性」部分：

13 (1)查系爭鑑定報告雖認定系爭停車場之「機械停車設備技師
14 審核資料審核，由不符合資格之電機技師審核」，且審核
15 技師未依法於執行業務所製作之圖樣及書表親自簽名，違
16 反技師法第16條第1項之規定，認定其審核結果正確性不
17 明且不具合法性。惟查內政部93.11.9台內營字第0930087
18 326號令訂定之「建築物機械停車設備設置及檢查管理辦
19 法」第4條規定「機械停車設備安裝完成後，非經竣工檢
20 查合格取得使用許可證，不得使用。前項竣工檢查，直轄
21 市、縣（市）主管建築機關應於核發建築物或雜項工作物
22 使用執照時併同辦理或委託檢查機構為之。經檢查通過
23 者，由直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之檢查機
24 構核發使用許可證，並註明使用期限為一年。…第一項竣
25 工檢查由檢查機構受理者，其申請檢查之強度計算、組配
26 圖及動力計算等資料，應由具機械或電機技師資格者先行
27 審核後，檢查員再依其審核意見辦理檢查。」，足見建築
28 物機械停車設備設置之審核由具「機械」或「電機」技師
29 資格者為之，均符合規定。

30 (2)而系爭停車設備之審核技師為江長樹，其領有「電機工程
31 科」技師、證書字號「台工登字第7217號」，有其技師執

業執照在卷可稽（見本院卷(三)第337頁），足認系爭鑑定報告認定系爭停車場之機械停車設備設置資料係由不符合資格之電機技師審核，顯有違誤。又依台灣立體停車機械產業協會以111年7月25日（111）立協（十二）字第0434號函所檢送之系爭停車場「機械停車設備技師審核資料」（見本院卷(三)第533至571頁彩色影本，正本已檢還該協會），封面確實有「江長樹」簽名蓋章及江長樹執行職務之事務所章戳，每頁亦均蓋有事務所章戳，堪認系爭鑑定報告所載「且審核技師未依法於執行業務所製作之圖樣及書表親自簽名，違反技師法第16條第1項之規定，認定其審核結果正確性不明且不具合法性」，與事實不符，顯不足採。

4. 「不符合CNS13350機械式停車場安全標準（一般通則）」部分：

- (1)查系爭鑑定報告係以CNS13350有「3.2.1前方空間：在停車裝置之出入口與前方道路間，應保留可停留該裝置所能容納之二部汽車量……之空間，……。」、「3.2.2旋轉台之設置：汽車出場時，非由後向行駛進出前方道路不可者，宜設旋轉台。」及「3.3.1 裝置與建築物間之寬裕間隔：停車裝置機構中之可動部分與鄰接之建築物部分間應保持可安全操作該裝置所必要之寬裕間隔。」之規定，而系爭停車設備一樓出入口與前方道路間未保留可停留該裝置所能容納之2部汽車量之空間，亦無旋轉台之設置，及系爭停車設備於現場所貼標示要求駛停放後須收起後視鏡（見本院卷(三)第115頁），認定系爭停車場無法發揮停車場功能、阻礙都市設施機能云云。然系爭停車設備經臺北市政府都市發展局委請台灣立體停車機械產業協會，依據內政部103年11月19日內授營建管字第1030813313號函及建築物昇降設備及機械停車設備使用許可興建築物使用執照申請併同辦理作業流程辦理，並出具「建築物機械停車設備竣工檢查表」顯示合格及發給使用許可，該檢查表於

類別「設置規範」就「5.裝置與建築物間之寬裕間隔」、「7.區隔防護規定」等項目皆勾選「是」符合規定（見本院卷(三)第579頁），而鑑定單位並未就上開竣工檢查所示內容為參酌，亦未具體指明「建築物機械停車設備竣工檢查表」所示內容有何違反法規之處，僅以系爭停車設備有與前揭CNS規定不合之處，即謂系爭停車設備有無法發揮停車場功能、阻礙都市設施機能，顯屬速斷。

(2)況依建築法第97條授權訂定之「建築技術規則總則編」第4條第1項規定：「建築物應用之各種材料及設備規格，除中華民國國家標準有規定者從其規定外，應依本規則規定。但因當地情形，難以應用符合本規則與中華民國國家標準材料及設備，經直轄市、縣（市）主管建築機關同意修改設計規定者，不在此限。」，而臺北市交通管制工程處於105年7月5日發給臺北市建築師公會建照協審室等之北市交工規字第10530414400號函說明內容記載「一、依105年6月24日本府建築執照（變更設計）會辦審查表（發文文號：105A1-200）辦理。二、經檢視補充資料，本處無意見，惟請於車輛出入口增設反射鏡、出車警示燈等安全措施。」（見本院卷(三)第339頁），可知系爭大樓於申請建築執照時即已由臺北市交通管制工程處就系爭停車場之設置表示意見。至該函附件中【本案汽機車出入口設置無法符合「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」之理由說明】第6項固記載「本案設計已盡可能將汽機車出入設置於次要道路（環河南路2段77巷【應為71巷之誤載】），期望降低車輛出入等候時對環河南路二段的交擊影響，然實在無法達到「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」第(一)(二)點之規定，仍擬請貴局同意本案設置方式」等語，然所稱審查原則第(一)(二)點之規定內容實為「建築基地之汽機車出入口車道，應依臺北市土地使用分區管制規則第八十六條之一說明三前段規定辦理。其面臨道路之汽機車出入開口設置，

如有下列設置情形之一者，應於建築執照核發前檢具一樓平面圖及現況實測圖等相關圖說，送本市交通管制工程處（以下簡稱交工處）審查通過。(一)建築基地汽機車出入口臨接道路設置開口在二處以上。(二)汽機車共用一處開口，汽車停車位未達五〇輛，開口寬度大於四.五公尺，或汽車停車位五〇輛以上，開口寬度大於六點五公尺。」，而「臺北市土地使用分區管制規則（100年7月22日府法三字第10032306900號令修正公布名稱為【臺北市土地使用分區管制自治條例】）」第86條之1說明三係規定「三、停車空間之汽車出入口車道，如情況許可應位於側街，並應距最近之交叉口至少在三十公尺以上」，由於系爭停車設備因與該規則不符，且未設置開口在二處以上，亦無汽機車共用一處開口之情形，自不符合「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」第(一)(二)點之規定，然此並非指系爭停車場出入口不符合或相關法令之規定甚明。

(3)又系爭停車設備目前仍可正常供停車使用，系爭鑑定報告以系爭停車設備不符合CNS13350機械式停車場安全標準（一般通則），認定系爭停車場無法發揮停車場功能、阻礙都市設施機能云云，尚無從採據。

5.「不符合CNS13350-4機械式停車場安全標準（水平循環式停車裝置）之多項規定：不具有可順利且安全保管汽車之能力及停車場之布置之瑕疵」

查系爭鑑定報告認定系爭停車設備不符CNS13350-4機械式停車場安全標準（水平循環式停車裝置）規定，主要列有該項標準3.1、3.2、3.3.1、3.3.2、3.4.1，而各該標準分別為「3.1設置水平循環式停車場時，能充分發揮停車場之功能，且不阻礙都市設施之機能為目的。」、「3.2順暢性基準：水平循環式停車裝置之能力及停車場之布置，應具有可順利且安全保管該汽車者。」、「3.3.1前方空間：水平循環式停車裝置之出入口與前方道路間，應

01 保留可停留該裝置所能容納之二部汽車量，或可設置迴轉
02 台之空間。但分設入口與出口之構造者，得在入口側保留
03 可停留一部汽車量之空間。」、「3.3.2迴轉台之設置：
04 當汽車於出場時，非由後向行駛進出前方道路不可者，原
05 則上應設迴轉台。」、「3.4.1裝置與建築物間之寬裕間
06 隔：停車裝置機構中可動部分與鄰接之建築物部分間應保
07 持可安全操作該裝置所必要之寬裕間隔。」，而鑑定理由
08 則以勘驗系爭停車設備現場及原告提供車輛進出系爭停車
09 設備影片為判斷，然如前所述，系爭鑑定報告就現場履勘
10 所量測之系爭停車設備一樓出入口寬度有未考量之疏漏，
11 而所稱原告提供車輛進出系爭停車設備影片即為前述原告
12 提出之原證20至原證25汽車入庫照片之影片，原告係以系
13 爭停車設備一樓出口處有鄰房停車之情形下所拍攝，與正
14 常停車情況顯有不同，且詳觀卷附系爭停車設備照片所
15 示，現場確有依前揭之臺北市交通管制工程處函提醒，於
16 車輛出入口增設反射鏡、出車警示燈等安全措施（見本院
17 卷(二)第343、卷(三)第149頁），系爭鑑定報告認定系爭停車
18 設備無法順利且安全保管汽車，亦難認為有據。

19 (三)綜上所述，系爭停車設備竣工後之技師審核資料係經合法電
20 機技師審核，並經台灣立體停車機械產業協會核發「建築物
21 機械停車設備使用許可證」在案，目前仍正常供停車使用
22 中，系爭鑑定報告既未就「建築物機械停車設備竣工檢查
23 表」內容審酌及具體指出其內容有何違反法規之處，僅以系
24 爭停車設備與所列CNS標準有不符合之處，即謂系爭停車設
25 備無法順利且安全停放（保管）汽車，難認為可採，原告據
26 此指稱系爭停車設備已無法停放車輛而無任何使用價值，亦
27 無從採認。是原告主張依民法第359條規定請求減少全部價
28 金，請求被告連帶返還全部買賣價金，即屬無據。從而，原
29 告備位之訴，依民法第359條規定請求減少全部價金，請求
30 被告連帶返還全部買賣價金（各如附表所示金額）及法定遲
31 延利息，為無理由，應予駁回。。

六、綜上所述，原告先位之訴及備位之訴均無理由，應予駁回。
又原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊防禦方法及提出未經援用之證據，經斟酌後認不影響判決基礎，即無逐一論述必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
民事第六庭 法 官 林春鈴

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
書記官 陳玉瓊

附表：

	請求金額	利息起算日	訴訟費用負擔比例
林佳瑜	140萬元	108年6月27日	14.32%
陳宥丞	138萬元	108年6月16日	14.11%
李淑玲	140萬元	108年5月13日	14.32%
楊凱鈞	140萬元	108年1月11日	14.32%
趙豐榮	140萬元	107年10月19日	14.32%
王惠莉	140萬元	108年5月13日	14.32%
張智婷	140萬元	107年11月2日	14.32%

附表1：

	請求金額	簽約日期	利息起算日	車位種類、位置及編號
林佳瑜	140萬元	108年6月27日	109年6月24日	法定停車位、B2、22
陳宥丞	138萬元	108年6月16日	109年7月1日	法定停車位、B2、18

(續上頁)

01

李淑玲	140萬元	108年5月13日	109年6月24日	法定停車位、B2、12
楊凱鈞	140萬元	108年1月11日	109年7月1日	法定停車位、B2、5
趙豐榮	140萬元	107年10月19日	109年7月1日	法定停車位、B2、6
王惠莉	140萬元	108年5月13日	109年7月1日	法定停車位、B2、2
張智婷	140萬元	107年11月2日	109年7月11日	法定停車位、B2、8