

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1879號

原告 王東揚

訴訟代理人 黃國媛律師

被告 裕隆建設股份有限公司

法定代理人 嚴陳莉蓮

訴訟代理人 劉有志律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國112年10月12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：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。

二、查原告起訴時原訴之聲明：「先位聲明：(一)被告應給付『長4.7公尺、寬1.7公尺、高1.5公尺之機械式停車位乙位』予原告；(二)被告應給付新臺幣（下同）38,400元予原告，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)原告願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應給付150萬元予原告，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年

息5%計算之利息；(二)被告應給付38,400元予原告，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)原告願供擔保請准宣告假執行」(見本院卷第7頁)。嗣於民國112年7月27日具狀主張其起訴先位聲明第一項，因依兩造所訂合約第1條第1項約定，已特定本件買賣標的物為編號A245之機械式車位，而非屬種類之債，乃變更訴之聲明為：(一)被告應給付738,000元予原告，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付48,000元予原告，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，其中9,200元自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)原告願供擔保請准宣告假執行等語(見本院卷第131頁)，核係撤回先位聲明請求(給付特定物)，而被告於收受上開書狀繕本後，未於10日內提出異議，依首揭說明，應視為同意撤回，本院就已撤回之先位部分即毋庸審酌。另就變更後訴之聲明第一項部分(原備位聲明第一項)，原告本依民法第227條第1項規定而訴請被告給付150萬元，惟嗣已具狀陳明：除仍以前開民法規定為請求權基礎外，另追加依民法第360條之規定而為請求，所請求之金額則減縮為73萬8,000元之本息等語；至變更後訴之聲明第二項部分，則擴張原備位聲明第二項金額至48,000本息。核原告前開就備位聲明第一項所為訴之追加，係基於兩造間買賣契約之同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結；另原告就前述請求金額之調整，核屬減縮或擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭說明，均無不合，自應予以准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

- (一)、原告前於88年6月4日以約定總價900萬元向被告(原名為裕元開發建設股份有限公司)購買改制前臺北縣○○市○○段000地號土地及其上門牌號碼同市○○路0段000號6樓建物

(下稱系爭房地)及位於地下第3樓層編號A245之機械式停車位1位(下稱系爭車位),兩造並簽有「極景藍區」成屋買賣合約書(下稱系爭買賣合約)1份。依前開買賣合約明載,系爭車位應該長4.7公尺、寬1.7公尺、高1.5公尺,然伊近期依上開尺寸購買新車後,赫然發現系爭車位實際總長度(含載台前側斜向下鋼板、載台本體、載台後側護鐵、齒輪箱)僅4.29公尺,與契約所訂4.7公尺相比,短少41公分,顯不符契約所定規格,致伊無法完成停車並影響停車區域相關機械設備運作功能。

(二)、被告為專業之建造商人,對於機械式停車位應符之法規自係知之甚詳,卻罔顧行政院內政部頒布之建築技術規則建築設計施工編第60條有關機械式車位之建造標準(即機械停車設備每輛停車位為寬2.5公尺、長5.5公尺、淨高1.8公尺),未施作合於法令規範長度之機械設備,且於交付前,被告應已知悉系爭車位有長度不足之瑕疵,然猶不設法改善而執意交付原告,顯有故意不告知瑕疵之情事,且有可歸責於被告之事由所致,是被告自應負瑕疵擔保損害賠償或不完全給付損害賠償之責任。又除前述因該瑕疵所生之損害外,原告更因此須另承租車位停放換購之新車,每月租金為3,200元,即屬民法第227條第2項之加害給付,原告迄今已有48,000元之損失(其中38,400元為起訴時主張之租金損失),此既屬不完全給付之賠償範圍,被告應一併賠償予原告,從而原告得依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項規定,請求被告賠償原告因無法使用系爭車位,及須另外承租其他車位所生費用之損害等語。

(三)、並聲明: 1.被告應給付73萬8,000元予原告,及自起訴狀送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息; 2.被告應給付48,000元予原告,及自起訴狀送達翌日起至清償日止,其中9,200元自112年7月27日之準備書狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：被告早於88年間，以系爭車位之現況點交予原
02 告，原告亦自承當時以其自小客車停入系爭車位方式進行檢
03 查而完成點交；復依一般社會通念，購買停車位前一定會先
04 調查停車位尺寸，甚至要求實際測量或試停車，當時原告並
05 未主張系爭車位有何瑕疵存在。再原告持續使用系爭車位長
06 達20年，若該車位有瑕疵，理應即早發見並通知被告，其竟
07 遲至20多年後始通知被告，系爭車位點交迄今既逾20年以
08 上，不論該車位有無瑕疵，皆已罹於時效期間，被告依民法
09 第365、125條規定，均可拒絕給付。原告茲請求被告負瑕疵
10 擔保及不完全給付之責、另行租賃車位之損害賠償，實屬無
11 據等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)、原告主張伊於88年6月4日向被告購買「極景藍區」之系爭房
14 地及車位，兩造簽有系爭買賣合約，系爭房地價款為810
15 萬、車位價款則為90萬元，共計900萬元等情，有原告提出
16 之系爭房地、車位買賣合約書為證（見本院卷第21至25
17 頁）；而被告主張其已於88年間將系爭車位點交與原告受領
18 乙節，為原告所不爭執（見本院卷第228頁），上開事實均
19 堪信為實。

20 (二)、原告以系爭車位與契約約定長度尺寸不合為由，主張被告應
21 就該等瑕疵負瑕疵擔保責任及不完全給付損害賠償責任，惟
22 為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

23 1.原告主張被告施作與約定長度不符之系爭車位，卻故意不告
24 知該瑕疵，此可歸責於被告之不完全給付，原告依民法第
25 227條、第226條規定，請求被告負債務不履行損害賠償責
26 任，尚非有據。

27 (1)按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
28 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利」；「因可
29 歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
30 害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債
31 權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行

之損害賠償」，民法第227條第1項、第226條固有明文，惟「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任」（最高法院77年度第7次民事庭決議(一)、最高法院87年度台上字第575號判決參照）。而所謂不完全給付，係債務人雖為給付，然給付之內容不符合債務本旨而言；「給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時，雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付，斯時，買受人僅得依物之瑕疵擔保對出賣人有所請求」（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨參照）。可知債務人因買賣標的物之瑕疵同時構成不完全給付責任者，須以契約成立後始發生之瑕疵（嗣後瑕疵），並債務人有可歸責之故意過失，始有適用。

(2)查本件原告與被告於88年6月4日訂立系爭買賣合約前，系爭房地與車位均已興建完成，且依系爭買賣契約第5條交屋所定：「交屋時除另有書面外以本大樓及本戶現況為準」等語，系爭房地與車位均為現況交付，縱原告主張系爭車位因其車位長度尺寸與約定不符而具有瑕疵，然該車位之瑕疵於兩造之成屋買賣契約成立時，即已存在，為自始瑕疵，非契約成立後始發生之嗣後瑕疵，依上開最高法院決議、判決意旨，應優先適用民法有關物之瑕疵擔保之規定而不構成不完全給付，原告主張依民法第227條、第226條之規定請求損害賠償，已難憑採。

2.原告主張因被告未能依系爭買賣契約交付實際尺寸為長4.7公尺、寬1.7公尺、高1.5公尺之車位，依民法第360條之規定請求不履行損害賠償責任部分，亦無理由：

(1)按於物之瑕疵，買受人得否另依同法第360條規定請求損害賠償，以有買賣之物，缺少出賣人所保證之品質，或出賣人故意不告知物之瑕疵情形為限（最高法院86年度台上字第

1777號判決參照)。所謂出賣人故意不告知瑕疵，係指物交付時，買受人不知瑕疵，出賣人仍不為告知，故處罰出賣人違背交易誠信原則者所為之規定。原告以被告故意不告知系爭車位長度不足之瑕疵，而依民法第360條規定請求被告為不履行之損害賠償，此既經被告否認，揆諸前揭說明，原告即應就所主張被告有故意不告知車位瑕疵之利己事實，負舉證之責。原告雖主張，被告於地下三樓其他中型停車區柵欄皆掛有車輛規格限制：車長4.70公尺、車寬1.70公尺、車高1.50公尺、車重1500公斤、車種（中）型車輛之告示牌，該限制即為兩造契約所訂之車位尺寸，唯獨系爭車位所在W區中無該等告示牌，顯見被告明知系爭車位及機械組件設計不良，卻故意出售給原告云云。惟本件爭議所在為被告是否明知系爭車位長度不足卻故意不告知，而就此爭點，被告已多次否認有車位長度不足之瑕疵及被告故意不告知之情，原告雖以系爭車位所在區域無車輛規格告示牌之事實，資為相關之舉證，惟前開事實，至多僅得證明該W區域無告示牌，尚難執之逕為推認被告自始即知悉系爭車位有長度不足，且進而對原告隱瞞或故意不告知該瑕疵存在之情事。

(3)原告再主張，系爭車位長度未達建築物附設停車空間機械停車設備規範第三章第3.2機械停車位設置規定「(3)不供乘車人進出使用之機械停車空間，其寬度應為停放汽車之全寬加零點15公尺，且不得小於2公尺；長度應在5公尺以上；淨高應為汽車全高加0.05公尺，且不得小於1.6公尺」，足見被告施作不符兩造約定長度及不符法令規定長度之機械停車設備，被告即應知悉有長度不足之瑕疵，難謂無故意不告知瑕疵之情事云云，然原告起訴時提出「建築物附設停車空間機械停車設備規範」（見本院卷第47至55頁），係內政部依建築技術規則建築設計施工編於99年6月21日所制定之營建規範，此與系爭車位早於88年6月前即已興建完成之時間不合，已無從據為參考。復查原告雖又提出71年內政部修正公告之建築技術規則修正條文第60條，雖載有「機械停車設備

01 每輛停車位寬為2.2公尺，長5.5公尺及淨高1.8公尺」等語
02 （見本院卷第124頁），然系爭房屋所在「極景藍區」社區
03 之停車位販售，係依車種而規劃有各個不同停車空間，原告
04 並未說明上開規範與其購買系爭車位之關聯，自不得憑該建
05 築技術規則修訂規範，即據以推認被告就系爭車位之設置有
06 故意不告知瑕疵之事實。況查系爭房地及停車位之使用執
07 照，係由改制前之臺北縣政府工務局於85年7月11日核發在
08 案（見本院卷第87頁），顯見系爭建物與車位之興建，應已
09 符合系爭房地與車位興建當時之建管法令管制。可知原告指
10 稱被告施作不符當時法令規定長度之機械停車設備乙節，非
11 可採信，原告並執此指摘被告故意不告知瑕疵云云，亦屬無
12 稽。此外，原告既未證明在兩造簽立系爭買賣合約過程中，
13 被告有何「故意不告知瑕疵」之情事，其依民法第360條規
14 定請求損害賠償，自屬無據。

15 3.再者，買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領
16 之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知
17 出賣人，民法第356條第1項定有明文。買受人怠於為前項通
18 知者，依同條第2、3項規定，視為承認其所受領之物為無瑕
19 疵之物（即認買受人承認其所受領之物符合契約所定之品質
20 之意）。而「民法第356條買受人之怠於檢查及通知義務之
21 履行者，依其文義，並非僅係排除其法律效果而已，即非僅
22 排除瑕疵擔保請求權而已，亦含有承認受領之物符合約定品
23 質之意思表示擬制。…民法債編各論中買賣契約出賣人物之
24 瑕疵擔保責任，雖其構成要件（如不以有可歸責出賣人為必
25 要）、權利行使要件及法律效果（如短期除斥期間），與債
26 務不履行之不完全給付之要件效力（如以可歸責事由為要件
27 以及15年請求權時效期間）有別，但出賣人給付之標的物有
28 瑕疵，本質上即屬不完全給付一種，買賣編中既已有特別規
29 定，明定出賣人之檢查及通知義務，否則視為承認其受領之
30 物，即承認其受領物之品質，自含有排除買受人另依不完全
31 給付規定請求權利之意，即應認買賣編中瑕疵擔保責任規定

01 優先適用於債編通則關於債務不履行之規定。況如不特定物
02 買賣或種類之債，因標的物已交付買受人，買受人不即檢查
03 及通知瑕疵，將使出賣人舉證證明物之無瑕疵或證明不可歸
04 責於自己發生困難，並長期陷於承擔不完全給付之債務不履
05 行責任，同時使物之瑕疵擔保關於出賣人得以免責規定形同
06 具文。…本件上訴人依前開說明因未即時知物之瑕疵而視為
07 承認受領系爭標的物之品質，即不得依物之瑕疵擔保請求
08 權，亦不得依不完全給付之債務不履行規定，請求損害賠
09 償」（臺灣高等法院92年度上易字第336號民事判決要旨參
10 照）。查：

11 (1)被告係於00年0月間將系爭車位點交予原告，此業據原告陳
12 明在卷（參本院卷第228頁）。衡以原告受領系爭車位後持
13 續使用至000年0月間，始因其更換車輛而生爭議，並考以系
14 爭車位長度尺寸之檢查可簡易量測，並非無法及時發覺，原
15 告於88年6月受領系爭車位時，未曾通知被告該車位有長度
16 不足之瑕疵，易言之，原告既未依民法第356條規定從速檢
17 查該車位並據以通知被告有長度不足之瑕疵，而視為已承認
18 受領之物，依前開說明，其除喪失依買賣物之瑕疵擔保請求
19 權外之，亦不得依不完全給付之債務不履行規定，行使其損
20 害賠償權利。從而，本件不論被告交付之系爭車位長度是否
21 有不符約定之瑕疵，原告均不得再依物之瑕疵擔保請求權或
22 不完全給付之債務不履行規定，請求被告賠償損害。

23 (2)原告雖主張，依一般經驗法則，買受人看屋或驗屋時並不會
24 實際丈量屋內、陽台坪數或所附停車位之尺寸云云，然本件
25 被告（即出賣人）已將標的物之停車位點交與原告（即買受
26 人），原告卻不即檢查及通知瑕疵，不惟將使被告舉證證明
27 物之無瑕疵或證明不可歸責於自己發生困難，而無限延長被
28 告陷於承擔不完全給付之債務不履行責任，同時亦使物之瑕
29 疵擔保關於出賣人得以免責規定形同具文，對被告責任顯屬
30 不公，是原告主張因交付當時未量測，致未能發覺系爭車位
31 長度不足之瑕疵等節，自應由原告自己負責，而視為已承認

01 受領之物。

02 4.況且，本件原告資以對被告請求所據之民法第360條所定之
03 不履行損害賠償請求權，嗣亦已因消滅時效完成，而使被告
04 得拒絕給付（被告已援消滅時效完成，據為本件抗辯之主
05 張）。

06 (1)按消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第128條前段定
07 有明文。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得
08 不解除契約或請求減少價金，依民法第360條規定請求債務
09 不履行損害賠償，此請求權因債務不履行而生，自債務不履
10 行時起即可行使，是其消滅時效，應自斯時起算（最高法院
11 106年度台上字第2518號判決意旨參照）。查系爭車位已於
12 00年0月間點交，業如前述，堪認原告於斯時受領該車位，
13 則原告於被告未依債務本旨履約之88年6月時，已得依民法
14 第360條規定請求被告賠償因債務不履行所生之全部損害
15 （含瑕疵結果損害），其時效期間亦由斯時起算；復查全
16 卷，原告未舉證有何其他可得中斷時效之事由，則就其主張
17 之前揭不履行損害賠償請求權，依法應於103年6月31日屆
18 滿，惟原告遲至112年4月25日始向本院提起本件訴訟，有卷
19 附原告於本院之起訴狀收狀戳文可稽（見本院卷第7頁），
20 其顯已逾15年之時效期間，職是，被告抗辯原告前開民法第
21 360條所定之不履行損害賠償請求權已罹於消滅時效而拒絕
22 賠償乙節，應屬可採。

23 (2)原告固援引民法第148條第2項規定及最高法院103年度台上
24 字第1119號等前案判決，主張被告行使時效抗辯權與誠信原
25 則有違云云。然：最高法院103年度台上字第1119號、104年
26 度台上字第2434號判決係指出：「債務人於消滅時效完成
27 前，如因其行為，使債權人信賴而未及時行使權利中斷時
28 效，俟時效完成後，債務人為時效抗辯，即與其前之行為有
29 所矛盾；或有其他特別情事，因其權利之行使，將致權義狀
30 態顯然失衡，類此情形始得認係違反誠信原則」、「債權人
31 及債務人就請求權是否發生或債務之履行從事磋商時，苟債

01 務人之行為，使債權人有所信賴，致未適時行使權利以中斷
02 時效者，債務人主張消滅時效抗辯權，即有違誠實信用原
03 則」等語，由是可知，必以債務人曾有引起債權人信賴之行
04 為，因此使債權人信賴而未及行使權利，其後債務人所為之
05 時效抗辯行使，始有違反信原則之可言。查原告主張：被告
06 交付系爭車位予原告後，該車位所屬停車區即掛有綠底白字
07 之「車輛規格限制」告示牌多年（見本院卷第41頁、第253
08 頁）；被告復未於該停車場張貼變更車位尺寸之公告，或與
09 住戶協商變更契約內容，致原告可合理信賴系爭車位尺寸符
10 合4.7公尺而無短少之情云云。惟，原告所指前開「車輛規
11 格限制」告示牌，乃被告揭示說明該停車區可得停放車輛之
12 規格、車種，與被告於系爭買賣契約所應給付之內容無涉，
13 亦與原告指稱之瑕疵擔保或不完全給付之權利行使，無何關
14 聯，且原告從未與被告就前揭「車輛規格限制」告示涉及系
15 爭買賣合約履約事宜有所爭議，本件尚難僅以被告懸掛車輛
16 規格限制之告示，即遽認此已構成使原告信賴致未及行使權
17 利之行為，或以此認定為特別情事之外觀。原告此部分所為
18 被告時效抗辯有違誠信原則云云，無可憑採。

19 四、綜上所述，原告主張依民法不完全給付與物之瑕疵擔保法律
20 關係，請求如訴之聲明第1、2項所示，並無足採；另關於民
21 法第360條請求不履行之損害賠償之請求權，則已罹於時效
22 而消滅，被告亦得拒絕給付。從而，原告依民法第227條、
23 第226條、第360條規定請求被告給付73萬8,000元、48,000
24 元之本息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦因訴
25 之駁回而失所附麗，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
28 明。

29 六、據上論結，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日
31 民事第三庭 法 官 蔡英雌

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 11 月 6 日

05 書記官 潘惠敏