

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第579號

上訴人 楊興亞

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

被上訴人 馥華開發建設股份有限公司

法定代理人 周俊文

訴訟代理人 羅盛德律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年4月9日臺灣新北地方法院第一審判決（107年度訴字第2623號），提起上訴，本院於108年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國102年3月31日與被上訴人簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊向被上訴人購買馥華松苑社區房屋編號A1棟7樓房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路0段000巷00號7樓，下稱系爭房屋）以及位於地下3層之機械式編號33、35號汽車停車位（下分別稱33、35號停車位，合則稱系爭停車位），依系爭買賣契約第2條第2項第3款約定，系爭停車位登記面積為39.67平方公尺（12坪）。惟伊於102年10月間發現系爭停車位之機械機台面積僅21.4平方公尺，其下方之地板面積雖稍大於該機械機台，亦不符合上開契約約定，致伊應有2處停車位，但僅能停放1輛車，否則會因寬度不足而無法上下車，影響伊之系爭停車位價值。系爭房屋所在社區最近一次與停車位有關之交易買賣發生於

000年0月00日，交易價格為每平方公尺新臺幣（下同）9萬8,214元，以被上訴人短少交付伊之停車位面積18.27平方公尺計算，伊受有179萬4,370元之損害。被上訴人既未依據系爭買賣契約約定而給付，且有故意不告知面積短少情形，依民法第227條準用第226條第1項及第354條、第360條規定，擇一求為命被上訴人給付179萬4,370元併加計自起訴狀送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人179萬4,370元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准為假執行宣告。

二、被上訴人則以：上訴人前以被上訴人交付之系爭停車位尺寸不符系爭買賣契約第2條第2項第3款約定之39.67平方公尺為由，請求不完全給付或瑕疵擔保，經本院104年度上字第1167號（下稱1167號事件）確定判決（下稱1167號判決）將「系爭停車位有無違反兩造約定尺寸」列為爭點，經兩造提出相關證據，並為適當完全之辯論，由法院為實質之審理判斷，該事件確定判決關於認定伊已提供合於系爭買賣契約第2條第2項第3款登記之停車位面積予上訴人使用，並無違約情事，於本件應有爭點效。伊依上開契約約定移轉登記並交付上訴人使用面積39.67平方公尺之系爭停車位，其內容包括停車空間及各停車位持有人所應分擔之公共空間、設備空間及車道空間在內，並無短少給付或瑕疵情形。上訴人創設系爭買賣契約所未約定之「地板面積」，指摘伊未交付地板面積39.67平方公尺之停車空間予其使用，違反系爭買賣契約云云，並無依據。又系爭停車位於102年3月19日即已建築完畢，係屬成屋買賣，伊於出售時已請上訴人就其大小、位置確認，上訴人得實地觀看、測量，並無故意不告知瑕疵，況上訴人亦於系爭買賣契約附件5停車位空間配置圖上「本停車位經本人現場確認尺寸大小規格無誤」處簽名，縱認地板面積有不足情事，亦不可歸責於伊。上訴人不得依債務不

履行或瑕疵擔保等規定請求賠償等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

三、上訴人主張兩造於102年3月31日簽訂系爭買賣契約，約定上訴人向被上訴人購買系爭房屋及位於地下3層之機械式編號33、35號停車位，各該車位所占建號7964號建物（面積2987.37平方公尺）之權利範圍各為664/100000，該契約第2條第2項第3款約定登記面積合計為39.67平方公尺等情，有系爭買賣契約、建物所有權狀及新北市板橋地政事務所建物測量成果圖可稽（本院卷第83頁、原審卷第21至37、43頁、1167號事件卷(三)第28至30頁、36至49頁），堪信真正。又被上訴人交付上訴人使用之系爭停車位機台，為簡易升降型雙置車板式，可供車輛2部使用，置車板全寬（含邊樑）415.3cm、置車板雙位內淨寬（中央平面樑）400cm、置車板單位淨寬184cm、中央與地板面平之平樑19cm，亦有新北市政府工務局函暨現場勘查會議記錄可稽【見臺灣新北地方法院（下稱新北地院）103年度重訴字第567號（下稱567號）卷第140至145頁】；上訴人買受上開編號33、35號機械式停車位，係透過使用前述機械式停車設備，而使用該等停車空間等情，亦有系爭買賣契約附件(五)、本院1167號事件勘驗筆錄及現場照片足佐（原審卷第39、41頁、本院1167號事件卷(三)第28至30頁、36至49頁）。兩造對於上開情節均無爭執（本院卷第154頁、257頁、原審卷第84頁），堪信真實。

四、上訴人主張被上訴人交付之編號33、35號停車位所在地板面積不足系爭買賣契約第2條第2項第3款約定之39.67平方公尺，而有債務不履行或應負瑕疵擔保責任情事云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所

01 提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之
02 判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。茲上訴人向被上訴人
03 買受系爭停車位，依系爭買賣契約第2條第2項第1款、第3款
04 之約定「買方購買之汽車停車位為地下第叁層，機械式下
05 層，車位編號第33、35號之汽車停車位計貳個，該汽車停車
06 位無獨立權狀，該層停車空間平面圖影本如附件(五)」、「本
07 汽車停車位已含部份車道及其他必要空間，汽車停車位登記
08 面積39點67平方公尺（12點00坪）」，以及前揭附件(五)於上
09 開編號車位旁記載手寫文字「本車台淨寬400cm、535cm」等
10 情（原審卷第21頁、39頁），上訴人解讀該契約約定面積單
11 指停車機台坐落之地板所在，惟被上訴人抗辯尚應包括契約
12 明文之「部分車道」及「其他必要空間」。因此前揭契約約
13 定停車位面積，是否僅得以編號33、35機械式停車位機台坐
14 落空間所在之地板面積為限？自屬本件重要爭點。

15 (二)查，上訴人前以被上訴人為對造當事人，主張被上訴人移轉
16 登記並交付予其使用之系爭停車位機台依工程竣工圖面積僅
17 有24.75平方公尺，不符兩造於買賣契約第2條第2項第3款約
18 定之面積39.67平方公尺，致其所有之停車空間無法由其真
19 正使用，以及系爭停車位因面積不足等瑕疵給付減損之價
20 額，應以該停車位之「實際面積」與兩造「買賣契約所載面
21 積」之差額計算，訴請被上訴人賠償因系爭停車位價值減損
22 所受之損害等情（本院卷第222至224頁、1167號事件卷(一)第
23 46頁反面至47頁反面、卷(三)第116頁反面至117頁），經本院
24 1167號事件將「系爭停車位之淨寬...有無違反兩造約定尺
25 寸之情事」列為該事件之爭點，由兩造對於該等情節為充分
26 之舉證及攻防，調查相關證人陳述及證物內容，使兩造為適
27 當完全之辯論後，經法院為實質之審理判斷，包括審酌工程
28 竣工圖記載系爭停車位機台面積雖僅24.75平方公尺，置車
29 板全寬（含邊樑）415.3cm、置車板雙位內淨寬（中央平面
30 樑）400cm、置車板單位淨寬184cm、中央與地板面平之平樑
31 19cm等情（見前述三），以及內政部訂定99年6月21日修正

前「建築物附設停車空間機械停車位設備規範」節次第1.3關於「機械停車設備：指建築物附設停車空間及其進出用車道...」之規定，認被上訴人提供上訴人使用之停車空間，合於系爭買賣契約第2條第2項第3款「本汽車停車位已含部分車道及其他必要空間，及該汽車停車位登記面積」之約定，即被上訴人交付上訴人使用之停車位面積並無短少或瑕疵等情，有該事件判決書可稽（本院卷第81至102頁），並經本院調閱該事件卷宗資料核對無訛（外附，見該事件卷(二)第150至151頁、226至229頁、252至253頁、289頁反面、卷(三)第6頁反面至9頁、卷(三)第111至112頁、卷(四)第222至224頁、第352頁正反面、第363至365頁反面），上開判斷並無顯然違背法令之處；本院亦命兩造就1167號事件前揭爭點，於本件是否有爭點效之適用進行攻防（本院卷第153至154頁、171至177頁、267至270頁、298頁），兩造所受之程序保障並無差異。因此本件關於被上訴人交付上訴人使用之系爭停車位面積，包括本件機械停車位機台及其坐落空間所在、部分車道其他必要空間，並無短少或瑕疵給付等節，應受本院1167號爭點效之拘束。

(三)次查，細繹系爭買賣契約第5條第2項第2款約定「地下一層至三層全部計有：「A：梯廳、走道...部分車道...等面積，由全體區分所有權人共同持有之」、「B：『其餘』汽車停車位面積及部分車道面積由購買汽車停車位者共同持有之」內容，可知上訴人依系爭買賣契約第5條第2項第3款約定取得面積29.28平方公尺之共同使用部分，並非全部之地下層車道面積，尚有該第5條第2項第2款B所指「其餘」部分車道面積不在其內，參以經上訴人簽名確認之契約附件(五)於各編號停車處所（包括編號33、35部分）外之車道，均載為「停車空間」（原審卷第39頁），又依系爭停車位坐落所在之新北市○○區○○段0000○號建物登記謄本記載，編號33、35號停車位於該建物之權利範圍均為100000分之664，該建物之用途包括汽車坡道、停車空間、管道間、垃圾及資

源回收處等（本院卷第91至97頁），足見被上訴人辯稱該等「其餘部分車道」面積，兩造約定由買受汽車停車位者，依系爭買賣契約第2條第2項第3款約定共同持有，即與情理相符。因此上訴人援引系爭買賣契約第5條第2項第3款約定「共同使用部分（車公）」之面積29.28平方公尺，主張第2條第2項第3款所稱系爭停車位面積39.67平方公尺，僅單指編號33、35號停車位本身，並未包括「部分車道」及「其他必要空間」，已不足採。至上訴人雖聲請命新北市板橋地政事務所測量系爭停車位所在之地板面積（本院卷第113至115、257頁），惟上訴人先則指稱系爭停車位面積應以該等機械車位設備坐落之處，並以置車板、鋼樑及機械設備最外側為界，繼又主張其面積應為含置車板以外樓地板平面邊框最外圍（本院卷第256至257頁），已莫衷一是；何況本院1167號判決已認定被上訴人交付工程竣工圖記載機台面積24.75平方公尺，置車板全寬（含邊樑）415.3cm、置車板雙位內淨寬（中央平面樑）400cm、置車板單位淨寬184cm、中央與地板面平之平樑19cm（見前述三）之系爭停車位機台，並無違反系爭買賣契約第2條第2項第3款之約定意旨，而上訴人於買受編號33、35號機械式停車位需透過使用前揭機械式停車設備始得使用該等停車空間，又為兩造所不爭（本院卷第257頁），是則被上訴人交付上開機台坐落空間所在之地板面積，縱與其上之機台面積相同而有未達39.67平方公尺，亦無從認有短少或瑕疵給付情事，遑論本院1167號事件及新北地院103年度重訴字第567號事件已迭次會同兩造勘驗系爭停車位所在（本院卷第217至218頁、1167號事件卷(三)第28至31頁），即新北市政府工務局亦曾會同兩造勘查並量測系爭停車位坐落地板空間之機台尺寸（見前述三）。因此上訴人上開證據方法，均不足以作為推翻本院1167號事件前揭判斷之新訴訟資料。從而，上訴人主張被上訴人交付之系爭停車位機台所在之地板面積不符系爭買賣契約第2條第2項第3款約定，致其受有面積短少18.27平方公尺之損害，請求賠

01 償179萬4,370元，自無所據。

02 五、綜上所述，被上訴人交付上訴人之系爭停車位機台尺寸（面
03 積）是否有短少或瑕疵給付情形，已經本院1167號判決列為
04 爭點，認定被上訴人並無違反系爭買賣契約第2條第2項第3
05 款之約定，兩造即應受該事件判決爭點效之拘束；上訴人於
06 本件不得反於該事件，於本件指摘被上訴人交付之該編號
07 33、35號停車位機台坐落之地板面積不足39.67平方公尺而
08 有短少或瑕疵給付情形。因此上訴人依民法第227條準用第
09 226條第1項及第354條、第360條規定，請求被上訴人給付
10 179萬4,370元本息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗
11 訴之判決，理由雖有不同，結論尚無二致，仍應予以維持。
12 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
13 回其上訴。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
18 項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 108 年 12 月 18 日
20 民事第二十三庭

21 審判長法 官 蕭胤璫

22 法 官 李昆霖

23 法 官 袁雪華

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
26 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
28 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
29 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
30 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
31 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 12 月 19 日
02 書記官 陳美宜

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。