臺灣高等法院民事判決

109年度消上易字第5號

上　訴　人　王潔吾
訴訟代理人　陳思合律師
複　代理人　馬承佑律師
被　上訴人　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求終止買賣合約等事件，上訴人對於中華民國109年4月27日臺灣臺北地方法院108年度消字第38號第一審判決提起上訴並為訴之追加，本院於民國110年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一〇八年十一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之十四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項本文、第256條分別定有明文。上訴人於原審主張伊承受訴外人睿欣廣告有限公司（下稱睿欣公司）於民國（下同）103年9月15日向被上訴人購買坐落新北市○○區○市段00000○000地號之預售屋即建案「海洋都心3（下稱系爭建案）」第C09棟11樓房地（下稱系爭房地）及地下4層編號0964車位（下稱系爭車位），並簽立房屋土

地預定買賣契約書（下稱系爭契約）。因被上訴人嗣後將系爭車位旁原有走道退縮，致停車出入不便而有物之瑕疵，經兩造於105年8月3日合意解除系爭契約，如認為無合意解除契約，則依系爭契約第26條第1項前段約定及民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求返還已付價金新臺幣(下同)102萬元本息。嗣於本院審理中主張，如法院認為上開瑕疵不能解除全部系爭契約，則本於先前已為解除之意思表示，主張解除系爭車位部分之契約，依民法第259條第1、2款規定，請求返還已付車位價金14萬元本息等語，揆諸前開說明，此部分主張核屬補充法律上陳述，與訴之追加無涉。又上訴人於本院審理中追加備位之訴，主張如認為上開瑕疵非重大，不得解除系爭契約，則依民法第359條規定請求減少價金14萬元，並聲明求為判決：確認兩造間就新北市○○區○市段00000○號建物地下第4層編號0964號車位之買賣契約所定價金110萬元減為96萬元。被上訴人同意其追加（本院卷二第244頁），應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：睿欣公司於103年9月15日向被上訴人購買系爭房地及系爭車位，並簽訂系爭契約，睿欣公司於同日交付定金、簽約金及開工款共新臺幣（下同）102萬元予被上訴人，嗣睿欣公司於104年10月14日將系爭契約之權利義務讓與伊。被上訴人於105年5月間告知停車場原設計因不符新北市政府法規，須增設逃生門為由，變更系爭車位位置，致系爭車位旁原有寬131公分之走道空間退縮消失，造成停車出入不便而有物之瑕疵。嗣後被上訴人業務部經理即訴外人蕭弘楷與伊之代理人賈欣梅及洪仲亨於105年8月3日達成解除系爭契約之共識，縱認蕭弘楷無權代理，但蕭弘楷代理被上訴人之行為構成表見代理，被上訴人應負本人責任，故系爭契約已經合意解除。又縱認兩造未合意解約，但系爭車位因原有走道退縮而具有瑕疵，且與系爭契約附圖二即「汽車停車空間平面圖」（下稱系爭契約附圖二）內容不符，爰依系

爭契約第26條第1項前段約定及民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求返還已付價金102萬元本息。如法院認為上開瑕疵不能解除全部系爭契約，則本於先前已為解除之意思表示，主張解除系爭車位部分之契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求返還已付車位價金14萬元本息等語。退步言，如上開瑕疵非重大致不得解約，則備位主張依民法第359條規定請求減少價金14萬元，則系爭車位部分之價金110萬元應減為96萬元等語。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴並為訴之追加，上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、被上訴人應給付上訴人102萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。追加備位之訴求為判決：確認兩造間系爭車位之買賣契約所定價金110萬元減為96萬元。

二、被上訴人則以：伊未授權蕭弘楷於105年8月3日與上訴人合意解除契約，且無表見事實。伊係因財團法人台灣建築中心評定系爭建案新建工程防火避難措施時，建議系爭建案地下層每個防火區劃皆應設置避難措施，才因此變動系爭車位原設計位置，上訴人依系爭契約第14條第1項約定有配合辦理之義務。且系爭車位旁之走道空間屬公共空間，非上訴人之專用區域，雖走道空間退縮，然該車位本身大小空間無變動，對於系爭車位之使用無太大影響，非屬瑕疵。又如解除系爭契約，依房地總價730萬元、車位價格110萬元及「103年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準」，伊將受有房地部分124萬1,000元、車位部分18萬7,000元之損失，高於上訴人因走道退縮所生之損害，顯失公平，自不應准許。再依公寓大廈管理條例第4條第2項規定專用部分與房屋所有權有不可分之關係，系爭車位乃「法定停車位」無獨立產權，使用面積需登記在系爭建案區分所有建物之共有部分，系爭房地與車位乃給付不可分之關係，不得一部解除系爭車位部分之契約。此外，縱認系爭車位走道退縮為物之瑕疵，上訴人請求減少買賣價金14萬元，顯然過高，應無理由等語，資為

抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執之事實（本院卷一第150頁）

㈠、上訴人於104年10月14日受讓睿欣公司與被上訴人間於103年9月15日簽訂之系爭契約，約定買受系爭房地（系爭建案第C09棟11樓房地），及系爭車位（地下4層編號0964車位，位置如系爭契約附圖二）。系爭車位為法定停車位，無獨立權狀，系爭房地總價為730萬元，系爭車位總價為110萬元，睿欣公司已給付102萬元價金（包含房地定金15萬元、簽約金58萬元、開工款15萬元；車位定金3萬元、簽約金8萬元、開工款3萬元）予被上訴人（新北院卷第55至158頁、本院卷一第185頁、第399至401頁）。

㈡、系爭車位原設計位置如系爭契約附圖二所示。財團法人台灣建築中心於104年2月16日出具系爭建案防火避難綜合檢討評定書（下稱系爭評定書），審查建議地下層每個防火區劃皆設置有避難措施等語，被上訴人因此規劃於地下4層之編號第962號之法定停車位旁增設防火門，並變動系爭車位位置如變動後之平面圖所示（下稱系爭變動平面圖）所示，致系爭車位原有左側走道空間退縮，左側寬131公分之走道空間不存在，惟車位面積大小無變動（原審卷第53頁平面圖、本院卷一第123至129頁、第185至186頁、第233頁）。

㈢、被上訴人於105年5月間通知上訴人系爭車位將變動，但未具體說明變動後情形。

㈣、蕭弘楷曾於105年間與上訴人之代理人洪仲亨、女兒賈欣梅見面（本院卷第59頁、原審卷第80頁）。

㈤、系爭建案興建完成取得使用執照後，系爭房屋門牌為新北市○○區○市○路○段000號11樓（建號為新北市○○區○市段00000○號，坐落土地地號為新北市○○區○市段000地號），被上訴人為登記所有權人；系爭車位則登記在被上訴人所有門牌號碼為新北市淡水區新市○路○段000號28樓房屋（建號新北市淡水區新市段00000）之共有部分（同段000

00建號，權利範圍為：1,000,000分之256，11263建號之面積為101451.02平方公尺）（本院卷一第399、401頁）。

四、本院得心證理由：

㈠、系爭契約是否經兩造於105年8月3日合意解除？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，固為民法第169條所規定，然此所謂由自己之行為表示以代理授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代理權授與他人之事實，方足當之。倘無此事實，即不應令其對第三人負授權人之責任（最高法院91年度臺上字第1378號判決意旨參照）。上訴人主張蕭弘楷於105年8月3日代理被上訴人與上訴人合意解除系爭契約，即令蕭弘楷無權代理，亦構成表見代理，被上訴人應負本人責任等情，為被上訴人否認，上訴人自應就各該事實存在負舉證之責。

2.查證人蕭弘楷到庭結證：伊是宏泰建設股份有限公司業務部專案經理。因系爭車位使用空間變小，被上訴人授權伊與上訴人協調換車位，授權每層的車位都可以讓上訴人挑選更換，協調1至2小時，對方不願意換車位，堅持要解除契約，因為被上訴人沒有授權伊解約的權限，伊只能回報公司對方要解約及退房這件事，能不能解約，公司會派人跟對方協調；賈小姐所提的解約方案伊有呈報被上訴人，後續如何處理由被上訴人副總及副理討論，伊沒有參與；伊不清楚解約流程，專案經理不會碰解約流程，都是客服部負責等語（本院卷一第230至233頁），可見被上訴人僅授權蕭弘楷就更換車位部分與上訴人協商，並未授予解除契約之代理權限，賈欣梅於105年8月3日雖代理上訴人提出解除契約之方案，但蕭弘楷僅能回報被上訴人，由被上訴人決定後，另行派員與上訴人協商解除契約事項。

3.再依證人即上訴人之女賈欣梅於原審結證：我們與蕭弘楷約

在松江路的怡客咖啡廳，蕭弘楷表示他是被上訴人經理，代表被上訴人來跟我們談的，一開始就有說到車位被移動了，問我們是否願意改到其他位置或其他樓層，因為我們比較屬意的位置都被選走，所以當下沒有達成任何合意，最後的協議是我們要退掉房屋及車位的合約，蕭弘楷也同意，說他回去會跟公司講；當下沒有解約，因為解約也不是我們這樣說就可以處理掉，蕭弘楷說他是代表被上訴人，所以我們認為窗口就是對蕭弘楷，最後我們是達成要解除合約的合意，因為蕭弘楷說沒問題，可以讓我們解約；當下我們與蕭弘楷達成的協議就是解約，蕭弘楷當然要回去稟報公司後續如何處理；沒有講到退款的部分，當天就是達成要解除合約的共識；當初蕭弘楷有跟我們說房子蓋好後，一坪可以賣到30幾萬元，要我們不要退這個房子等語（原審卷第80頁至第82頁），可知上訴人女兒賈欣梅明知當日協商結果，僅確定上訴人拒絕更換車位，而要求解除系爭契約，尚待蕭弘楷回報被上訴人，再由被上訴人決定是否同意解約，益徵兩造於105年8月3日未合意解除系爭契約，蕭弘楷亦無代理被上訴人為同意解約之意思表示，遑論表見代理。上訴人復未提出其他事證以實其說，是上訴人主張系爭契約業經合意解除云云，無從採信。

㈡、系爭車位是否因車位旁原有走道退縮，而具有物之瑕疵？

1.按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，民法第354條第1項定有明文。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，或依當事人之約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（最高法院73年度台上字第1173號、85年度台上字第1306號判決意旨參照）。

2.依系爭契約第2條約定：「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房地及停車

位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。」，是系爭契約附圖二之「汽車停車空間平面圖」乃契約之一部（新北院卷第55頁）。審酌預售屋買賣之交易特性，乃契約締結時無實際房屋或停車位可供檢視，關於建築規劃、施工品質具高度不確定性，就交易資訊之取得，消費者顯居於劣勢地位，易生難以精準評估之交易風險，而建設公司乃負責設計及興建之人，享有締約之優勢地位，所提出之契約文件附圖、宣傳廣告、樣品屋或成品屋，更是消費者締約之重要參考依據，並對此存有合理之信賴，自應依交易慣例及誠信原則，就契約規範為有利消費者之解釋與認定。系爭建案乃預售屋建案，並無實際成屋供上訴人選擇，上訴人僅能透過系爭契約附圖二所示判斷各個車位位置及優劣程度，並予以選擇，可見系爭契約附圖二如有變動，當會影響上訴人選購車位之決定。觀系爭契約附圖二所示，系爭車位原規劃位置與地下4層樑柱之柱體間存有131公分之走道空間，相較其他同層車位，其旁空間更寬敞，堪認系爭契約附圖二所彰顯系爭車位如上之相對位置及左右空間，均為系爭契約約定之事項（本院卷一第185頁）。又依上開三之㈡所示，被上訴人重新規劃地下4層車位位置並興建如系爭變動平面圖所示（本院卷一第112頁），使得系爭車位前段與地下4層樑柱之柱體間原規劃之131公分走道空間退縮而不存在，顯與系爭契約約定內容不同。且再參以系爭車位現況照片及兩造於系爭車位現場測試停車之影片擷取畫面（本院卷一第123至131頁、卷二第115至118頁），顯示系爭車位因走道空間退縮與樑柱柱體緊靠，致停車時有擦撞樑柱柱體之風險，及減少前客座車門開啟角度，嚴重影響停車及出入之便利性，客觀上已減損系爭契約原約定之效用及價值，是上訴人主張系爭車位因位置變動、走道空間退縮而具有民法第354條第1項本文之瑕疵等語，自屬有據。

㈢、被上訴人抗辯其係為了增設系爭建案地下4層之避難措施，而變動系爭車位位置，上訴人依系爭契約第14條第1項約定

應無條件配合，不得主張物之瑕疵等語，有無理由？

1.依系爭契約第14條第1項約定：「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(即買受人)同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，乙方(即出賣人)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。」（新北院卷第67頁），是被上訴人縱因法令變更或主管機關要求而需調整車位，仍以不影響買受人所購買汽車停車空間之權益為前提下，買受人始應配合辦理變更，不得主張瑕疵擔保責任，然系爭車位位置之變動已嚴重影響停車及出入之便利性，造成原約定之效用及價值減損，自屬影響上訴人就系爭車位之權益，與上開約定之要件不合。

2.次按建築法第2條第1項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」，及建築技術規則總則編（100年06月21日修正）第3條之4第1項規定：「下列建築物應檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書，或建築物防火避難性能設計計畫書及評定書，經中央主管建築機關認可；如檢具建築物防火避難性能設計計畫書及評定書者，並得適用本編第三條規定：一、高度達25層或90公尺以上之高層建築物。但僅供建築物用途類組H-2組使用者，不受此限。二、供建築物使用類組B-2組使用之總樓地板面積達三〇、〇〇〇平方公尺以上之建築物。三、與地下公共運輸系統相連接之地下街或地下商場。」、第2項規定：「前項之防火避難綜合檢討評定書，應由中央主管建築機關指定之機關（構）、學校或團體辦理。」，可知高樓層建物之起造人應出具「防火避難綜合檢討報告書及評定書」或「建築物防火避難性能設計計畫書及評定書」送中央主管建築機關即內政部認可。準此，被上訴人依據上開規定委託財團法人台灣建築中心出具系爭評定書內載審查建議：地下層每個防火區劃皆設置有避難措施等語（原審卷第49至53頁），增設地下2層～地下5層之防火區劃3之避難出

口，因而修改地下4層車位位置如系爭變動平面圖所示（本院卷一第112頁），復回覆財團法人台灣建築中心：地下2層～地下5層防火區劃3兩車道左右兩側皆開設雙開式防火門可利人員通往防火區劃2或4進行避難等語（本院卷二第27、51頁），可見被上訴人將系爭評定書送內政部核定前，已自行決定以變動系爭車位之方式，增設地下4層避難出口（即位於該層編號第0962號之法定停車位旁之防火門），要非基於中央主管建築機關內政部或地方建築主管機關縣市政府之要求所為變動，此與系爭契約第14條約定情形當屬不同。況且，系爭評定書僅建議「地下層每個防火區劃皆設置有避難設施」，未具體指示被上訴人應如何設置避難措施，被上訴人亦未舉證證明變動系爭車位乃「地下層每個防火區劃皆設置有避難設施」之唯一方法，綜上所陳，被上訴人上開辯稱，洵屬無據。

㈣、上訴人主張依系爭契約第24條第2項約定及民法第359條規定，解除系爭契約全部或一部，並依民法第259條第1、2款規定，請求返還全部已付價金102萬元本息，或車位已付價金14萬元本息，有無理由？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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。又該條所謂買受人解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院88年度台上字第1438號判決意旨參照）。

2.系爭契約第24條第2項約定：「有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」、第26條第1項前段約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方(即被上訴人)違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』者，甲方（即被上訴人)得解除系爭契約」（見新北院卷第22頁），可見系爭契

約約定瑕疵擔保責任，除關於個別磋商同意之約定外，應適用民法關於買賣物之瑕疵擔保責任之規定。

3.查上訴人主張系爭車位停車及出入之便利性減少，不符原約定之效用而有瑕疵，其得主張解除全部契約云云，惟依前開㈡論述，系爭車位之瑕疵，係減損系爭車位之契約預定效用及價值，對於系爭房地之所有權範圍及使用、收益、處分權益均無任何損害。且查，系爭房地總價730萬元乃系爭車位價金110萬元約6.6倍(見新北院卷第85、87頁)，倘若僅以系爭車位旁走道空間減少為由，即准予解除系爭契約全部，將使得被上訴人就系爭房地銷售所支出成本、時間均付之闕如，衡量上開瑕疵對上訴人所生之損害，與解除系爭契約全部對被上訴人所生之損害，堪認解除系爭契約全部顯失公平，是上訴人主張依系爭契約第24條第2項約定及第359條規定，得解除系爭契約全部云云，為不可採。

4.然查，系爭車位旁原規劃寬敞之走道空間為上訴人決定購買系爭車位之主要因素之一，被上訴人變更系爭車位位置構成物之瑕疵，且該瑕疵對於系爭車位而言，可謂重大。參以上開三之㈤所示，系爭車位登記在門牌號碼為新北市淡水區新市○路○段000號28樓房屋（建號新北市淡水區新市段00000）之共有部分，該房屋之所有權人為被上訴人，可知解除車位部分之契約後，被上訴人再對外出售車位使用權或移轉車位登記之共有部分產權均無困難，是衡量上訴人因上開瑕疵所生損害，顯然大於被上訴人因解除車位部分契約所生之損害。準此，上訴人主張依系爭契約第24條第2項約定及民法第359條規定，解除系爭車位部分之契約，洵屬有據，且無顯失公平情事。

5.再按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。依前開三之㈤兩造不爭執之事實，系爭停車位買賣契約一旦解除，其結果係被上訴人無庸移轉登記該共有部分所有權至10237建號之共有

部分，根本不生違反公寓大廈管理條例第4條第2項之問題，是被上訴人抗辯解除系爭車位買賣契約違反公寓大廈管理條例第4條第2項規定云云，洵非可採。

6.末按契約解除時，當事人互負回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之；如受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。經查，上訴人於105年11月7日與被上訴人進行消費爭議協商時，即對被上訴人為解除系爭契約之意思表示，此有消費爭議案紀錄（處理書）影本可佐（新北院卷第33頁），故系爭車位部分之契約於105年11月7日業經上訴人合法解除而溯及失效，被上訴人嗣後為解約及沒收被上訴人已支付價款14萬元之意思表示，均不生解約、沒收效力。故而，上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還車位已付之價款14萬元本息，當屬有據。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人給付14萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年 11月2日（於108年11月1日送達被上訴人，原審卷第19頁之送達證書）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。上開應准許之部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，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，應駁回此部分之上訴。至於上訴人追加備位之訴，因上訴人先位之訴為一部有理由，本院自無庸再為論斷、裁判，併此敘明。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　羅惠雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　洪秋帆