臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第543號

上　訴　人　呂學文
　　邱竹順
共　　同
訴訟代理人　詹振寧律師
被上訴人　　蘋果實業有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊子貴
訴訟代理人　魏憶龍律師
複代理人　　黃雅琪律師
訴訟代理人　何謹言律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國109年5月29日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第159號第一審判決提起上訴，本院於110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國105年6月15日以新臺幣（下同）9000萬元向上訴人呂學文、邱竹順（合稱上訴人，個別即逕載姓名）購買其等共有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0○0號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分（與系爭房屋合稱為系爭房地），並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），嗣於105年8月24日完成交屋，於同年9月21日辦理所有權移轉登記。系爭房屋外觀為地上4層（不包括2層之屋頂突出物）之建物，每層均有裝潢，皆可供居住使用，詎自106年起，伊屢接獲他人向主管機關檢舉，經調閱使用執照始知系爭房屋地上1、2層實

為地下1、2層，均應設置高度達3公尺之擋土牆，並不得有對外窗戶，且地下2層應作為停車空間使用。惟上訴人於取得使用執照後即將擋土牆剷除，並將停車位標線以地磚裝潢遮掩，於簽約前復未告知地下1、2層僅能作為停車使用之情事，自使伊誤認有相當室內空間可供居住生活，且因該等空間必須設置停車空間、擋土牆之結果，已構成減少其價值之瑕疵，並致使伊需雇工回復原狀，受有價值減損3000萬元之損害，自得依民法第354條、第359條規定主張減少價金3000萬元，並依民法第179條規定請求上訴人返還等語，求為上訴人應給付被上訴人3000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息之判決。【原審判命上訴人應給付被上訴人1002萬6000元，及邱竹順自107年2月1日、呂學文自107年2月2日起均至清償日止按年息5%計算之利息，並附條件為准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人對其敗訴部分聲明不服，全部提起上訴；被上訴人對其敗訴部分（即3000萬元-1002萬6000元）則未聲明不服（此部分非本院審理範圍，於茲不贅）】。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭契約已載明建物面積及樓層為地下1、2層暨地上1、2層，且邱竹順於簽約前之105年5月29日前即以LINE通訊軟體傳送系爭房屋所有權狀及平面圖予被上訴人法定代理人楊子貴，楊子貴於簽約前亦曾至系爭房屋參觀，被上訴人公司營利事業登記事項包括不動產買賣，足見其對不動產交易較一般人專業而熟稔，要無陷於錯誤而購買之情事。另系爭房屋擋土牆於交屋時仍存在，兩造以現況交屋，被上訴人購買後始施工拆除，並因此於107年7月5日遭檢舉違規施工而被主管機關裁罰，而未提出行政救濟。另地下2層之停車空間部分，雖經伊等鋪上磁磚，惟並非掩蓋停車位格線為目的，僅係為方便清洗車輛及停車位地面，且縱停車位格線因磁磚而不復見，然該間仍作為停車使用，並未減少停車使用之空間。另系爭契約既已載明面積以登記簿謄本之記載

為準，故被上訴人認知可當作之用途應以登記簿謄本記載為準，此為契約預定效用，其主張系爭房屋有上開瑕疵，致無法全部為居家使用，並請求減少價金，即非可採等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡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。

三、經查兩造於105年6月15日簽訂系爭契約，被上訴人以9000萬元向上訴人購買系爭房地，上訴人於105年8月24日完成交屋，復於105年9月21日辦理所有權移轉登記等情，已有系爭契約、建物暨土地登記謄本、切結書存卷可稽（原審卷一第11頁至14頁、36頁至37頁、180頁至183頁），並為兩造不爭執(原審卷一第203頁至203頁背面，原審卷二第165頁背面、168頁)，堪認為實在。

四、然被上訴人主張系爭房屋地下1、2層存有應設置擋土牆、停車空間卻未設置之瑕疵，得依瑕疵擔保責任請求減價1002萬6000元等情，則為上訴人否認，並以前揭陳詞為辯。本院判斷如下：

㈠就擋土牆部分：

被上訴人雖主張伊因屢接獲他人向主管機關檢舉系爭房屋為違建，經調閱使用執照始知系爭房屋外觀顯現之地上1、2層實為地下1、2層，而應設置高度達3公尺之擋土牆，並不得有對外窗戶，惟上訴人於取得使用執照後即將擋土牆剷除，再將應設置擋土牆之空間算入買賣坪數及總價，因系爭房屋應設置擋土牆之空間不得作為居住使用，自不具備通常效用及契約預定效用，存有減少其價值之瑕疵云云。然上訴人已否認有何剷除擋土牆之舉措，並抗辯擋土牆係交屋後由被上訴人自行施工拆除等語。茲查：

1.系爭房屋（B棟）係為地下1、2層及地上1、2層之四層樓建物，其中地下1、2層應設置擋土牆乙節，有地下1、2層平面圖可參（原審卷一第17頁、18頁），並經臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）於108年5月10日函覆：有關本案擋土牆係依臺北市山坡地地形申請建築之整地原則檢討設置，

該擋土牆之設置係經設計建築師依該原則檢討符合規定後設置，經檢視竣工圖說，擋土牆與外牆之填土淨寬為150公分等語可憑(見原審卷一第205頁)，足認系爭房屋應設置擋土牆，且於竣工時確實存有擋土牆而符合建築法規。

2.被上訴人雖稱依其向華南商業銀行股份有限公司(下稱華南銀行)申貸，經華南銀行嘉南分行派員於105年9月1日前後至系爭房屋勘查所拍照留存之照片（原審卷二第97頁，下稱華南銀行照片），可知當時系爭房屋已無擋土牆，故應係上訴人於取得使用執照後即將擋土牆剷除，故其所交付之系爭房屋並無擋土牆等語，並以華南銀行嘉南分行108年12月19日及109年1月14日、109年4月16日函暨所附照片為據(原審卷二第90頁至97頁、135頁至137頁、148頁至152頁)。然依系爭房屋地下2層平面圖可知應設置擋土牆位置係位於房屋臨路側之大門兩旁（原審卷一第17頁），惟華南銀行照片之拍攝內容僅為系爭房屋一隅，無法辨別方向，亦無從認定被上訴人所指該照片左上方顯示柱子與牆面分離之處（被上訴人標誌打勾之處），即為系爭房屋原應設擋土牆之臨路側位置，再依下方自大門往內拍攝之照片，亦難認被上訴人於其上標誌處即為應設置擋土牆之範圍，更無從據此認定係因擋土牆已遭拆除而致形成柱子與牆面未附連；況依使用執照所附竣工照片，屋內本即有多根柱子並未附連牆面（見卷外使用執照卷宗第149頁、150頁、154頁、157頁至158頁），故實無從逕依該照片顯示柱子與牆面分離，即得認定105年9月間華南銀行拍照之際，系爭房屋之擋土牆已遭拆除。被上訴人固再稱：比對地下2層平面圖（原審卷一第17頁）圖面顯示右方之橘色樓梯（平面圖上橘色並打x處），即為華南銀行照片（原審卷二第95頁上方）右側的樓梯截角，故華南銀行照片左上方顯示柱子與牆面分離之處，可推知即為地下2層平面圖上原應設置擋土牆之位置，另同上平面圖橘色樓梯旁記載「8」即為編號8號停車位，再對照使用執照卷內所附8號停車位照片（本院卷第343頁左上角，下稱使用執照照

片）之左側顯示柱子與牆面相連，但華南銀行照片卻已顯示柱子與壁面分離，可見於本件買賣交屋時，擋土牆已被打除云云（本院卷第338頁、367頁至368頁）。然倘認華南銀行照片右下角顯現之樓梯即為地下2層平面圖B棟中間處所示之上開橘色樓梯，則依該平面圖所示，此橘色樓梯與該樓層應設之擋土牆幾近平行（原審卷一第17頁），則以華南銀行照片內之相對位置（原審二第95頁），其照片左上方顯示柱子與牆面分離之處，即應非應設置擋土牆之臨路側位置，同理亦無從推定華南銀行照片左上方之柱子即為地下2層平面圖所顯示之編號8號車位處（原審卷一第17頁、102頁），被上訴人前開舉證，難認已足。另依證人即購屋前陪同被上訴人法定代理人參觀之孫一鵬到庭證稱：伊陪同楊子貴至系爭房屋看的時候，就如同華南銀行照片等語(原審卷二第163頁)，另證人即於105年8月間曾前往系爭房屋安裝電梯之簡鵬龍證稱：伊前往系爭房屋拆除舊電梯及安裝新電梯，現場狀況與華南銀行照片相同，伊將電梯搬進去放在照片後方2根柱子的中間等語(原審卷二第164頁背面，本院卷第107頁)，充其量均僅能證明於本件買賣交屋前後，系爭房屋現況確如華南銀行照片所示，惟仍難證明上訴人於交付系爭房屋之際，地下1、2層臨路側之擋土牆已遭拆除，再觀諸地下2層平面圖，於應設擋土牆之牆面旁並無電梯間之規劃（原審卷一第17頁），亦即依證人簡鵬龍證述其係於華南銀行照片顯示柱子處裝設電梯等語，益徵該照片柱子範圍應非為應設置擋土牆之位置。從而，依被上訴人之前開舉證，並無法認定系爭房屋於交屋時已經拆除擋土牆。

3.且查，依華南銀行照片，並未見牆壁有開設窗戶（見原審卷二第95頁）。惟被上訴人於交屋後之106年5月11日起至108年7月18日期間，曾多次遭查報違建，此有北市建管處108年12月12日函送之違建查拆等資料在卷可稽(原審卷二第17頁至87頁）；又被上訴人係於106年4月間即委由訴外人吉格室內裝修工程有限公司進行室內裝修施工（裝修字號106年4月

24日簡裝（登）字第C0000000號），經吉格公司於107年5月31日以無法於期限內完竣為由，申請展延竣工查驗，斯時檢附之施工照片已可見外牆開設窗口，然隨即於107年6月間經他人檢舉，並於同年7月5日遭臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）以其擅自拆除系爭房屋（臨路側）之擋土牆，違反建築法第7條規定，命限期改善及裁處罰緩（其中關於臨路側擋土牆之擅自開口於110年8月4日回復原狀）等情，亦有北市建管處108年12月25日函文檢送之違建查拆等資料，及北市都發局以110年8月16日函文暨檢送之拆除擋土牆查拆暨室內裝修施工許可等資料存卷可參（原審卷二第100頁至115頁，本院卷第211頁至317頁）。再觀諸北市都發局於107年7月5日現場所拍攝臨路側擋土牆遭拆除之照片，斯時現場擋土牆位置尚存有大面積之鋼筋（原審卷二第114頁、115頁，下稱都發局照片）；惟迄至原審法院於108年11月7日至現場履勘時，現場已無任何擋土牆（包含鋼筋），僅餘外牆，此有原審勘驗測量筆錄及現場照片可考（原審卷一第286頁至287頁、292頁至299頁），另證人孫一鵬並證稱：系爭房屋遭外推，係楊子貴自己推出來的，本來有打個洞，被檢舉後有補起來；原審勘驗現場拍攝的照片是牆已經外推，與伊陪同楊子貴看屋時之狀況即如華南銀行照片不同，楊子貴將擋土牆旁之小門拆掉，所以才會有如都發局照片顯示正在施工情形等語(原審卷二第163頁正背面)。是上訴人抗辯系爭房屋擋土牆係被上訴人於交屋後始僱工拆除，並因此遭檢舉等語，要屬有據。至被上訴人雖稱其遭北市都發局查報並處罰鍰當時是要將擋土牆修復，但因將鋼筋架上去過程太長遭檢舉，故又拆除鋼筋云云（原審卷二第140頁背面），然其所述上情，核與107年7月間都發局照片之現場及原審108年11月7日勘驗現場所呈現之屋況（參原審卷二第114頁暨115頁，原審卷一第293頁、294頁、296頁），顯然不合；且倘被上訴人於107年7月間遭查報違建當時係在回復擋土牆，而非拆除擋土牆，則於北市都發局以其拆除擋土牆

為由裁處罰鍰時，焉有未為任何主張或提起救濟之可能，是其前揭主張難認合理可採。此外，再參酌被上訴人於107年1月間起訴時係稱：「…地下一、二層有相當空間必須作為擋土牆，並不得有對外窗戶，換言之，該建物地下一、二層根本無法居住使用。四、該擋土牆之設置係依臺北市山坡地地形申請建築之整地原則辦理，被告為系爭房屋之第一手屋主，其委請建築師設計施工監造，對於系爭房屋之地下一、二層內部有該擋土牆之設置不得諉為不知…系爭房屋在地上二層在建築法令上編為地下一層，係做為梯間使用，系爭房屋內部有設置高度達3公尺之擋土牆。…本件最主要之關鍵係系爭房屋外觀上為地上六層之獨棟透天建築物，依經驗法則，沒有任何一個正常人能夠想到系爭房屋外觀之地上一、二層，在建築法令上會編為地下一、二層，且該二層樓又必須設置擋土檔，造成客觀尚無法使用該二樓層」等語（原審卷一第7頁至8頁），顯係主張系爭房屋因要設置擋土牆，造成其無法有對外窗戶，且無法將此空間做一般住家使用之情，卻無提及系爭房屋有應設置擋土牆卻未設置之缺失；嗣原審法官於108年1月14日言詞辯論期日詢問系爭房屋於買賣當時是否有設置擋土牆時，亦經被上訴人複代理人表示均要再確認（原審卷一第139頁背面至140頁），其後始開始主張系爭房屋於買賣時即無擋土牆；益徵上訴人抗辯擋土牆係被上訴人於交屋後施工拆除一節，應堪採信。

4.是以，被上訴人主張系爭房屋應設置擋土牆，並不得有對外窗戶，惟上訴人於交屋前即將擋土牆剷除，再將應設置擋土牆之空間算入買賣坪數及總價，造成應設置擋土牆之空間不得作為居住使用，而構成物之瑕疵云云，顯非可採，其據此請求減少買賣價金，自亦乏所據。

㈡就停車位部分：

1.被上訴人主張系爭房屋地下2層應設置停車空間一節，固經提出平面圖為證（原審卷一第17頁），且經本院調閱北市都發局102年使字第276號使用執照核閱無訛，並據北市建管處

108年5月10日函覆稱：「…(四)有關本案停車位之設置數量及配置，應依臺北市土地使用分區管制自治條例第86之1條及建築技術規則相關規定檢討，依使用執照卷內面積計算所示，本案停車位設置於A棟地下一層及B棟地下二層，設置汽車位總數量為21輛(法定停車位14輛、自設停車位7輛)機車位總數量為30輛(均為法定停車位)。」等語(原審卷一第205頁)，復為上訴人不爭執；又上訴人於簽立系爭契約及交付系爭房屋時，系爭房屋地下1、2層為空屋並均鋪設地磚，而無任何停車格線之情，亦未據上訴人否認，並有華南銀行照片及證人孫一鵬之證述可佐（原審卷二第95頁、163頁正背面），均堪認定。

2.惟查，被上訴人於本件買賣前，其法定代理人楊子貴即在證人孫一鵬之陪同下前往看屋，此有證人孫一鵬之證述可佐（原審卷二第163頁正背面），楊子貴自亦知悉系爭房屋地下1、2層未劃設任何停車位、停車格。然上訴人抗辯於105年5月29日兩造簽約前，邱竹順即以LINE通訊軟體傳送系爭房地所有權狀及平面圖予被上訴人法代楊子貴等語，已提出對話紀錄為證(原審卷一第91頁至108頁)，其所傳送之建物所有權狀已登載「集合住宅、梯間、停車場、停車空間」，另地下2層平面圖亦經繪製多個停車位空間（原審卷一第94頁至95頁、102頁）；嗣兩造於105年6月15日簽立系爭契約，亦載明建物面積（平方公尺）為「一層：77.27 」、「二層：73.13」、「地下一層：64.83」、「地下二層：174.75」、「屋頂突出物：41.23」之文字（原審卷一第11頁），證人即代書秦雅萍並證述：簽約當天伊有將權狀及謄本給買方看，並大概說一下，之後再把契約內容看一下，並問他們如何付款等；伊向楊子貴說明建物標示內容後，楊子貴沒有詢問為何會有地下1、2層等語（原審卷二第169頁至170頁），證人當庭提出之建物登記謄本更已登載：「主要用途：集合住宅、梯間停車場、停車空間」，「其他登記事項：…(車位編號：002至007號、012至021號各10000分之1

0)。主要用途：本共有部分之項目有…機車停車空間、停車場、停車空間等23項。停車位共計16位」之文字（原審卷一第180頁）。可見被上訴人非但知悉系爭房屋於構造上為地上1、2層及地下1、2層，並已獲得充分資訊可足知系爭房屋之用途包含停車空間並經設置有16個汽、機車停車位，而與其至現場所看之現況不同，難認上訴人有刻意隱匿系爭房屋之用途包含停車空間之事實。又被上訴人既於簽約時已知悉系爭房屋之用途包含停車空間，縱系爭契約未為關於「停車位」之註記或約定，或於右側「停車位有無」之欄位無任何勾選，亦難認上訴人有何隱瞞重要資訊之行為。況審酌被上訴人之公司所營事業事項包括不動產買賣，有經濟部商工登記公示資料查詢服務可稽（本院卷第399頁），其就不動產交易自較一般人專業而熟稔，對於系爭契約、建物所有權狀、建物登記謄本及平面圖所載內容亦能輕易明瞭，毫無困難；參以系爭房屋僅地下2層可直接與外面馬路相通，依一般日常經驗法則，當足悉系爭房屋所登記之停車空間位在地下2層，據此益徵被上訴人係於已認知系爭房屋登記用途包含停車空間，且明知現場均已全部鋪設地磚並無任何停車格繪製之情況下決意購買系爭房地至灼。

3.是以卷附系爭契約書及建物登記謄本所載，既可知本件買賣之系爭房屋其主要用途為供「集合住宅、梯間停車場、停車空間」之使用，此即為契約預定效用，上訴人交付可供住宅、停車空間使用之標的即已達本件買賣契約之目的及契約預定效用。且上開停車空間係依臺北市土地使用分區管制自治條例第86之1條及建築技術規則相關規定所須為之設置（參北市建管處108年5月10日函文所載，原審卷一第205頁），堪認系爭房屋停車空間之規劃，並非減少系爭房屋預定效用之瑕疵。上訴人於簽約前即提供平面圖、不動產登記謄本暨所有權狀予買方，被上訴人法定代理人於簽約前已知悉該建物用途包含停車空間，雙方又未曾就所購系爭房屋之全部皆應供住家使用有所承擔約明，亦無於系爭契約內保證

系爭房屋全部皆登記為住宅，可全部做為一般住家使用之品質，上訴人交付之系爭房屋難認有何減少契約預定效用瑕疵可言。至上訴人交屋時，系爭房屋地下2層雖已鋪設地磚，現場無任何停車格線，而與使用執照卷內之照片，已有不同，然依系爭契約第1條第2項約定，兩造係約定以現況為交付，被上訴人既明知地下2層現均鋪設地磚，而無停車格線之繪製，上訴人以該現狀交付予被上訴人，即屬依債務本旨而為交付，況上訴人無另外設置其他隔間或設施，該空間仍得作為停車使用，此再由北市都發局僅曾於107年7月2日、109年4月30日、110年3月31日以被上訴人於地下2層停車空間增建鐵捲門屬違建查報及諭令拆除，有北市建管處108年12月12日函文檢送之違建查報案件清冊暨該次違規相關記錄可稽，及北市都發局110年8月16日函文檢送之違建查報案件清冊可稽（原審卷二第18頁、74頁背面至78頁，本院卷第211頁、315頁），而未曾認定系爭房屋地下2層之停車空間已有已設置卻無設置之違失，是上訴人交付系爭房屋雖經鋪設地磚而無停車格線，亦難認已使系爭房屋減少作為停車空間之效用。從而被上訴人主張上訴人將地下2層之停車位標線以地磚遮掩，使伊誤認有相當室內空間可供居住生活，且因該等空間必須設置停車空間結果，影響系爭建物之使用效能及價值，而構成瑕疵，自非可採。

㈢基上，被上訴人主張其買受之系爭房屋有減少其價值之瑕疵存在，並非有據，故被上訴人依民法第354條、第359條規定請求減少價金，自無理由。

五、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第179條規定，請求上訴人給付1002萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即邱竹順自107年2月11日、呂學文自107年2月12日）起，均至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人為上開給付（其中利息起算日並誤載為邱竹順自107年2月1日、呂學文自107年2月2日），並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分

不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　林純如

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　鄭信昱