

臺灣高等法院民事判決

113年度消上字第8號

上訴人 邢家嘉

兼訴訟代理

人 劉翠萍

被上訴人 世豐國際建築開發股份有限公司

法定代理人 林永鍾

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

上列當事人間請求為一定行為等事件，上訴人對於中華民國112年12月6日臺灣臺北地方法院112年度消字第24號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人劉翠萍、邢家嘉（下分稱其姓名，合稱上訴人）於原審依民法第360條、第227條、第227條之1、消費者保護法（下稱消保法）第7條規定（於本院不再主張消保法第7條之1規定，見本院卷第246頁），請求被上訴人給付其新臺幣（下同）165萬元本息，嗣於本院始追加房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第5條第4項、第12條第2項第5款約定、消保法第9條、第10條之1、第51條規定，所追加之訴與原訴均源於上訴人所買受下述車位所生之爭議，其基礎事實同一，與前揭規定相符。依上說明，雖被上訴人表示不同意（見本院卷第246頁），仍

01 應予准許。至上訴人主張其於起訴狀已主張系爭契約第5條
02 第4項約定，於112年5月1日民事準備狀有提及系爭契約第12
03 條第2項第5款約定、消保法第51條規定云云（見本院卷第24
04 6頁、士林地院卷第248、250頁），然原審於民國112年11月
05 13日言詞辯論與上訴人確認請求權基礎時，上訴人並未就此
06 部分為請求權基礎之主張（見原審卷第60、61頁），故仍認
07 為係於第二審為請求權基礎之追加，併予敘明。

08 貳、實體事項

09 一、上訴人主張：伊等與訴外人鄭玉貞（下稱姓名）於100年9月
10 9日簽訂讓渡書，約定由鄭玉貞於99年7月26日向被上訴人以
11 總價3,220萬元（含車位價款230萬元）買受坐落○○市○○
12 區○○段0段000、000-0、000地號土地及其上之「○○」編
13 號000號房屋一戶（下稱系爭房地），暨編號第21號之平面
14 式停車位（下稱系爭車位），所簽訂系爭契約之權利義務讓
15 與伊等。伊等已付清全部買賣價金，詎被上訴人101年11月2
16 4日交屋時，未告知系爭車位因99建字第0000號建照執照
17 （下稱系爭建造執照）辦理變更設計，致系爭車位由大車位
18 變成小車位，且不符99年7月1日施行之建築技術規則建築設
19 計施工編第60條第1項第2款所定停車位最小寬度2.5公尺之
20 規定，不具備保證品質、價值及通常或契約預定效用之瑕
21 疵，及當時科技或專業水準可合理期待之安全性等情，爰依
22 民法第227條、第227條之1、第360條、消保法第7條規定及
23 追加消保法第9條、第10條之1、第51條規定、系爭契約第5
24 條第4項、第12條第2項第5款約定，求為命被上訴人應給付1
25 65萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
26 息5%計算利息之判決，並願供擔保請准宣告假執行（原審
27 為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：
28 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人165萬元，及自民
29 事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
30 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被上訴人則以：伊與鄭玉貞簽訂系爭契約時，既已告知系爭

01 車位原始建造執照之設計為大車位變更設計為小車位，並經
02 鄭玉貞同意、簽名用印。伊所交付之系爭車位，車位規格為
03 寬2.25公尺、長5.75公尺，即俗稱小車位，不僅與臺北市政
04 府都市發展局（下稱都發局）101年8月13日所核發使用執照
05 之竣工圖相符，亦與系爭買賣契約所示尺寸、位置完全相
06 符，並無任何虛偽不實或隱瞞。上訴人受讓鄭玉貞系爭契約
07 之權利義務，自應受此契約之拘束。又伊無保證系爭車位未
08 緊鄰牆壁設置或車門得以完全開啟之品質保證，亦無故意不
09 告知瑕疵情事。且上訴人於101年11月24日即取得系爭車位
10 之占有，未曾通知伊系爭車位有何瑕疵，迄至111年12月27
11 日方提起本件訴訟，應視為承認、不得再主張瑕疵等語，資
12 為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不
13 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、查鄭玉貞於99年7月26日與被上訴人訂立系爭契約，約定由
15 鄭玉貞以總價3,220萬元（含車位價款230萬元）向被上訴人
16 買受系爭房地及系爭車位，嗣鄭玉貞於100年9月9日將系爭
17 契約對被上訴人之權利義務讓與邢家嘉，並經被上訴人同意
18 而簽立讓渡書，邢家嘉復於101年9月25日簽立切結書，指定
19 將系爭房地及系爭車位之所有權持分各二分之一登記予劉翠
20 萍，上訴人前已付清全部買賣價金，被上訴人於101年11月2
21 4日點交。另被上訴人係於99年4月28日領取都發局核發系爭
22 建造執照，依99年6月11日北市都建字第00000000000號函辦
23 理第一次變更設計等情，有系爭契約、讓渡書、切結書、系
24 爭房地登記第一類謄本、交屋證明單、都發局建造執照存
25 根、變更設計附表等件為證〈見臺灣士林地院法院112年度
26 消字第4號卷（下稱士林卷）第64至100頁、102、220至23
27 2、262至264頁、原審卷第33、49至53頁〉，且為兩造所不
28 爭執，堪信為真實。

29 四、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
30 事訴訟法第277條前段定有明文；所謂物之瑕疵，係指存在
31 於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，

01 認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕
02 疵，且不以物質上應具備者為限。出賣人所負物之瑕疵擔保
03 責任，依民法第354條第1項之規定，乃負有擔保其物依同法
04 第373條規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之
05 瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕
06 疵。係採無過失責任，無須出賣人有可歸責之事由，惟仍以
07 物確有瑕疵存在為前提。至同法第227條所謂之不完全給
08 付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不
09 符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種，並
10 須具備可歸責於出賣人之事由，始足當之。上訴人主張系爭
11 車位存有上揭物之瑕疵及被上訴人具可歸責事由，依前揭規
12 定，主張該項利己事實之存在者，就此負舉證之責。經查：
13 (一)上訴人受讓自鄭玉貞與被上訴人間系爭契約第2條「房地標
14 示及停車位規格」第3項約定：「甲方（即鄭玉貞，下同）
15 購買之停車位屬法定停車位為地下第壹層平面式，依建造執
16 照圖書編號第21號之停車空間計壹位，該停車位無獨立權
17 狀，其車位規格為長5.75公尺、寬2.25公尺、高2.1公尺。
18 另含車道及其他必要空間，面積共計38.79平方公尺（約11.
19 73坪）。建築執照核准之該層停車空間平面圖如【附件
20 二】。」系爭契約附件二「停車空間平面圖（地下一層、二
21 層變更設計圖說）」上標示21部分下緣記載「S」，下方並
22 記載「甲方同意地下室停車空間依本頁附圖標示位置辦理變
23 更設計」及鄭玉貞之簽章（見士林卷第154、178頁）；另觀
24 諸系爭建造執照變更設計附表之變更理由壹、依99年6月11
25 日北市都建字第0000000000號函辦理變更設計之第六條記
26 載：「地下室退縮15cm建築。詳A201、A202。」貳、自行變
27 更事項：第二條、停車位變更3.記載：「配合地下層退縮15
28 cm建築，汽車位大小車位調整，大車位由14輛修正為11輛、
29 小車位由9輛修正為12輛，總停車位數不變。詳A201、A20
30 2。」注意事項記載：「第1次變更設計掛號日期：〈99〉年
31 〈7〉月〈9〉日」及圖號A201、A202標示停車位²¹從「大車

01 =250*600」變更為「小車=225*575」（見士林卷第38、4
02 2、226至230頁）。是系爭契約載明鄭玉貞所買受之系爭停
03 車位乃位在建物地下1樓之平面式停車位，且明揭編號21停
04 車位規格已於99年7月9日掛號變更為長5.75公尺、寬2.25公
05 尺之小車位，並經鄭玉貞簽名、蓋章同意。從而，被上訴人
06 所交付之系爭車位之型態、位置、尺寸，核與系爭契約約定
07 均相符；況系爭車位於99年7月9日掛號變更為小車位時點
08 （即99年7月9日）係於系爭契約訂立（即99年7月26日）之
09 前，且已將變更後之小車位尺寸記載於系爭契約第2條第3
10 項，並將變更後之小車位平面圖（即附件二）附於合約內，
11 非上訴人所陳被上訴人於99年8月18日車位變更確定（見本
12 院卷第195頁），故上訴人主張被上訴人故意未告知其前手
13 鄭玉貞車位尺寸有變更云云，並非實情，非屬可取。上訴人
14 另主張系爭契約第12條第2項第5款乙方（即被上訴人）保有
15 變更設計權之約定，違反消保法第17條無效云云，惟系爭車
16 位於系爭契約訂立前，既已合法變更，自無礙於鄭玉貞之權
17 利義務，上訴人受讓系爭契約，自當受系爭契約之拘束。

18 (二)次查，系爭房地建造時之法令，依建築技術規則建築設計施
19 工編（下稱建築施工編）第60條規定：「停車空間及其應留
20 設供汽車進出用之車道，規定如下：一、每輛停車位為寬2.
21 5公尺、長6公尺；大型客車每輛停車位為寬4公尺，長12公
22 尺。但設置於室內之停車位，其1/2車位數，每輛停車位寬
23 度及長度各寬減25公分……」。系爭建造執照圖說，室內汽
24 車停車位設置數量共27輛，21號停車位為小車位（寬：2.25
25 公尺、長：5.75公尺）數量共12輛（含系爭車位），經承造
26 人、監造人簽證現場與圖說相符，工程完竣後，由起造人會
27 同承造人及監造人依據建築法第70條規定申請，並領有101
28 使字第0000號使用執照等情，有都發局113年7月15日北市都
29 授建字第0000000000號函（下稱都發局00000號函）可參
30 （見本院卷第181頁）。被上訴人所交付之系爭車位，為平

01 面式停車位，車位前端以油漆標示「21」，既與系爭建造執
02 照圖說相符，並經都發局核發使用執照，上訴人空言主張系
03 爭車位實測寬2.2公尺，不足2.25公尺，違反系爭契約第5條
04 第4項約定云云（見士林卷第30頁、本院卷第97、199頁），
05 未提出任何舉證以實其說，與上開事證不符，難謂可取。況
06 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
07 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
08 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
09 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第356條第1項、
10 第3項定有明文。雖上訴人以系爭車位有寬度不足2.5公尺之
11 瑕疵，主張不符合系爭契約之約定云云，然即便有此瑕疵，
12 衡情係依通常程序從速檢查即可發現，顯非不能即知之瑕
13 疵，上訴人於101年11月24日即取得系爭車位之占有，竟未
14 即為瑕疵之通知，歷經10年有餘，迄至111年12月27日方提
15 起本件訴訟，應視為承認其所受領之物，不得再請求被上訴
16 人負物之瑕疵擔保責任。上訴人徒以其沒有開車，不知道尺
17 寸云云，難謂可取。

18 (三)上訴人再主張系爭車位約定寬度僅2.25公尺，不符99年5月1
19 9日修正、同年7月1日施行之建築施工編第60條第1項第2款
20 停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減之規定云云，然系爭房地
21 係98年12月29日首次掛號申請建造執照，經都發局於99年4
22 月28日核發系爭建造執照，該建造執照存根附表既已載明法
23 令適用日期為98年12月29日（見士林卷220至222頁），自無
24 適用上開修正之建築施工編該條款規定，亦有都發局第0000
25 0號函說明如上可憑。是上訴人上揭主張，亦非可取。

26 (四)上訴人復主張被上訴人事實上所交付之系爭車位寬度僅2.2
27 公尺，導致所停放之車輛車門無法完全開啟，停車位一側並
28 緊鄰牆壁柱無預留空間，人員進出車輛不便，被上訴人係建
29 商本應具高度專業能力預測可能性，豈可謂只要符合當時法
30 規，而忽略消費者使用上危機，且系爭契約第5條第4項約
31 定，雙方同意停車空間面積係以滿足停車使用為主，被上訴

01 人應採更高品質，滿足停車空間之保證云云，惟系爭車位之
02 尺寸（車位長5.75公尺、寬2.25公尺、高2.1公尺）除符合
03 當時有效施行之建築施工編第60條之規定外，衡情我國市場
04 上一般自用小客車長約4至5公尺、寬低於2公尺、高約1.5至
05 1.8公尺（見本院卷第213至218頁），此為週知之事實，上
06 訴人受讓、占有當中，本可輕易認知其等買受之車位一側緊
07 鄰牆面、無退縮、更易之可能，車輛停靠時，臨牆面側之車
08 門縱能夠開啟，開啟之角度空間恐不足以供人員出入。易言
09 之，該等情形為上訴人締約時可得而知，其等亦得藉由更換
10 寬度較小車輛以增加車門所能開啟角度、變換車輛停放方向
11 解免人員出入不便情形，被上訴人依系爭契約交付系爭車
12 位，並無不具備通常效用及契約預定效用之瑕疵。又被上訴
13 人交付之系爭車位既符合系爭契約尺寸大小之約定，上訴人
14 執意停放超出該尺寸大小之車輛（見本院卷第81、83頁），
15 難認可歸責於被上訴人。再觀諸系爭契約第5條第4項約定：
16 「雙方同意停車空間面積係以滿足停車使用為主……視為符
17 合規格。」係在約定規格有誤差之處理方式，而系爭車位規
18 格並無誤差，已如前述，此非保證駕駛位車門得完全開啟之
19 特約，上訴人執此主張被上訴人具可歸責事由云云，容有誤
20 會，核非可取。

21 (五)基上，系爭車位既無瑕疵，上訴人依系爭契約第5條第4項、
22 第12條第2項第5款約定、民法第227條、第227條之1、第360
23 條規定，請求損害賠償金額165萬元本息，於法自有未合。

24 五、末按消保法第7條規定於第2章「消費者權益」之第1節「健
25 康與安全保障」，佐以消保法第1條明定該法之立法目的，
26 在於保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消
27 費生活品質，可見上開規定旨在規範商品或服務應具備安全
28 性與衛生性，以保護消費者從事消費活動時，其自身之安全
29 及固有財產，不致因所購買之商品或服務不具備當時科技或
30 專業水準可合理期待之安全性，而受到危害。至商品因本身
31 缺陷或不具安全性，致毀損、滅失或不堪使用而生之財產上

01 損失，與消費者之健康與安全保障並無直接關係，消費者得
02 依民法瑕疵擔保責任或債務不履行等規定請求賠償，應不在
03 消保法第7條規定保護範圍之列（最高法院111年度台上字第
04 339號判決意旨參照）。依上訴人主張系爭車位有寬度不
05 足、緊鄰壁柱之瑕疵，乃屬商品本身之瑕疵，非上開規定範
06 圍，是上訴人即不得依消保法第7條、第9條、第10條之1規
07 定，主張被上訴人應負損害賠償責任。又本件既無該等消保
08 法規定之適用，則上訴人另依消保法第51條規定請求懲罰性
09 賠償金之給付，亦非可取。

10 六、綜上所述，上訴人依民法第227條、第227條之1、第360條、
11 消保法第7條規定，請求被上訴人應給付165萬元，及自民事
12 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息，為無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判
14 決，並駁回假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決
15 不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。另上訴人於本院追
16 加系爭契約第5條第4項、第12條第2項第5款約定、消保法第
17 9條、第10條之1、第51條規定為同一請求，亦無理由，應併
18 予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，上訴人其餘攻擊防禦方法及所提證據，
20 經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，
21 併此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
23 449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
25 民事第六庭

26 審判長法 官 周美雲

27 法 官 古振暉

28 法 官 汪曉君

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 (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
02 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
03 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
04 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
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
07 書記官 戴伯勳