

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第826號

上訴人 李乾宗

李乾銓

共同

訴訟代理人 吳威廷律師

洪清躬律師

被上訴人 陳嘉慧

訴訟代理人 李明哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年3月12日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1097號第一審判決提起上訴，本院於113年12月17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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而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256條定有明文。本件被上訴人就其請求返還減少買賣價金一節，固於本院始主張依民法第179條規定為請求，惟被上訴人於原審即主張依民法第359條規定請求減少價金，並請求返還該減少之價金，其於本院援引民法第179條規定（見本院卷第100頁），係為說明其於減少價金後得請求返還該應減少價金之依據，而補充其法律上之陳述，並未變更訴訟標的，揆諸前揭規定，自非為訴之變更或追加。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國111年7月31日以總價新臺幣（下同）818萬元向上訴人購買位在巨鼎麗園社區（下稱巨鼎社區）如附表1、2所示房地（下稱系爭房地），包含地下1層坡道平面車位，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契

01 約)。詎系爭房地於同年9月30日點交後，伊向巨鼎社區管
02 理室詢問車位抽籤事宜，經管理員告知縱參與抽籤，亦未必
03 有車位使用，此與上訴人保證必有停車空間可供伊停車使用
04 不符，顯已欠缺所保證之品質，應認系爭房地有價值、效
05 用、品質上之瑕疵，且系爭房地如有停車位約定專用權與無
06 約定專用權，價差為120萬元，故本件買賣價金應減少120萬
07 元。爰依民法第359條、第179條規定，求為命上訴人分別給
08 付60萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即112年6月25日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息之判決（原審為被
10 上訴人勝訴判決，上訴人不服提起上訴）。並於本院答辯聲
11 明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：上訴人李乾銓於簽約時有向被上訴人告知車位
13 每年需輪抽，不一定抽的到等語，確定被上訴人可以接受始
14 簽約。又被上訴人依公寓大廈管理條例第24條規定得閱覽巨
15 鼎社區汽車停車位管理規則（下稱停車位規則），即可知悉
16 停車位數少於住戶戶數，被上訴人未依通常程序從速檢查上
17 情，依民法第356條規定視為承認其所受領之物即系爭房
18 地，被上訴人自不得請求伊等負瑕疵擔保之責等語，資為抗
19 辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴
20 及假執行之聲請均駁回。

21 三、兩造不爭執事項：（本院卷第102-103頁）

22 (一)被上訴人於111年7月31日簽立系爭契約以總價818萬元之價
23 格，向上訴人購買系爭房地，被上訴人已如數給付買賣價
24 金，上訴人亦於111年9月30日交屋完畢。

25 (二)依巨鼎社區公共管理費收繳辦法，汽車位清潔費每月800
26 元，於每年12月接受登記並重新抽籤1次，抽中車位者，於
27 當月31日（含）前將1年份車位清潔費1次繳清；有欠繳管理
28 費或清潔費者不予受理參與抽籤。

29 (三)依停車位規則，地下室汽車停車位有27位，住戶48戶，固定
30 每年12月底先收回車位使用者之遙控器，重新抽籤1次；抽
31 車位者限制：1.限本社區住戶。2.年度管理費必須繳清。3.

01 兩戶可共用一車位。4.若有以下情事者，不得再抽車位：(1)
02 棄權者或未繳清管理費者。(2)車位高價轉租給別住戶或轉租
03 給非本社區住戶者。5.未抽到車位之住戶請自行洽詢附近停
04 車場辦理停車。

05 (四)系爭房地若有停車位約定專用權，與無停車位約定專用權，
06 二者於不動產成交價格，其價差為120萬元。

07 四、本院之判斷：

08 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 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
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
12 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
13 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
14 減少其價金。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
15 應返還其利益。民法第354條、第359條本文、第179條本文
16 分別定有明文。

17 (二)經查，被上訴人主張上訴人於訂立系爭契約時，買賣標的係
18 約定包含地下1層坡道平面車位，僅位置需定期抽籤等語，
19 業據其提出系爭契約、永慶不動產銷售系爭房地資訊等件為
20 證（見原審卷第19-37頁），參以系爭契約買賣標的物記載
21 包括：「地下第1層車位（平面式）」、「車道（坡道
22 式）」、「產權登記：有建物產權持分」、「使用狀況：需
23 定期抽籤、約定專用」、「車位編號：有車位編號，目前車
24 位編號：B1-13號」（見原審卷第23頁），及系爭契約所附
25 標的物現況說明書（下稱系爭說明書），於項次14「是否有
26 停車位併同出售」，勾選「是」。車位編號勾選：「有車位
27 編號」，並記載：「在第B1層，現場編號第13號車位」（見
28 原審卷第39頁），核與被上訴人前揭主張相符，且上訴人均
29 有於系爭說明書簽名確認乙情，亦為其等所自陳（見本院卷
30 第141頁），足認兩造訂立系爭契約約定停車位屬約定專
31 用，係併同系爭房地出售甚明。

01 (三)上訴人雖抗辯伊等於訂立系爭契約有告知被上訴人停車位需
02 每年輪抽，不一定抽的到云云，惟查，上訴人於原審業已自
03 認伊等有說一定有車位，只需輪抽等語（見原審卷第396
04 頁），且證人即辦理系爭房地買賣過戶地政士吳明志於本院
05 結證稱：伊於兩造簽立系爭契約時在場，買方即被上訴人有
06 針對停車位詢問賣方即上訴人，上訴人其中一位回答車位都
07 有，只是要輪抽，上訴人並沒有說明，車位抽選結果可能會
08 沒有停車位，系爭房地係由伊辦理不動產實價登錄，系爭房
09 地交易係申報有停車位等語（見本院卷第138-140頁），證
10 人即被上訴人買受系爭房地委任之仲介林峻良於本院結證
11 稱：伊任職於永慶不動產寶慶喆禮加盟店，被上訴人有詢問
12 系爭房地是否有停車位，賣方翁姓仲介說有停車位，但要輪
13 抽位置，本件請銀行估價係以有車位去估價，兩造簽約時有
14 於系爭說明書蓋章確認內容，系爭說明書有車位標示，車位
15 編號為B1層13號停車位，若停車位需輪抽，且不一定有停車
16 位，則系爭說明書應會於停車位欄位勾選否，代表沒車位，
17 然系爭說明書記載內容，看不出來係需定期輪抽，且不一定
18 抽中車位，上訴人於簽約時未向被上訴人提出巨鼎社區規約
19 內容，也沒有告知車位每年需輪抽，不一定抽的到等語（見
20 本院卷第132、134-137頁），顯見上訴人於簽約時，係告知
21 有停車位，僅需輪抽，而並未告知「不一定抽的到」，其等
22 抗辯簽約時有告知不一定抽的到停車位云云，難認可採。

23 (四)又系爭說明書項次3「是否有住戶規約」勾選「是」，「但
24 未檢附之原因」欄位為空白；項次14「有停車位之使用權約
25 定或管委會、住戶約定證明文件，應一併檢附證明文件供承
26 辦人簽收」無勾選，有系爭說明書可稽（見原審卷第39
27 頁），上訴人執此抗辯被上訴人於簽立系爭契約時已知悉停
28 車位沒有使用權約定，並知悉停車位規則內容等語，惟查，
29 證人吳明志已明確證述：簽立系爭契約時，沒有人在現場提
30 及規約及內容等語（見本院卷第140頁），且系爭契約業將
31 價金履約保證申請書、系爭說明書、被上訴人簽立本票列為

01 附件（見原審卷第35-41頁），倘上訴人於簽約時有提出社
02 區規約及停車位規則，衡情應有列為系爭契約之附件，然系
03 爭契約未見附有規約及停車位規則，上訴人亦未舉證證明其
04 於訂立系爭契約時有提出上開文件，則系爭說明書項次3
05 「是否有住戶規約」勾選「是」，僅能認定巨鼎社區有住戶
06 規約之事實，尚不足以認定上訴人有提出規約及停車位規
07 則。至項次14「有停車位之使用權約定或管委會、住戶約定
08 證明文件，應一併檢附證明文件供承辦人簽收」一欄未勾
09 選，亦僅能說明上訴人於簽立系爭契約時，未提供停車位使
10 用權約定之證明文件，尚無從遽論被上訴人知悉停車位沒有
11 使用權約定，亦無從影響本院就其等於系爭契約約定停車位
12 屬約定專用，係併同爭房地出售之認定，上訴人抗辯被上訴
13 人於簽約時知悉停車位規則及沒有使用權約定等語，亦不足
14 採。

15 (五)上訴人於訂立買賣契約時向被上訴人說明一定有停車位，並
16 於系爭契約訂明「車位編號：有車位編號，目前車位編號：
17 B1-13號」、「使用狀況：需定期抽籤、約定專用」等節，
18 均經認定如前，堪認上訴人於系爭契約保證被上訴人購買之
19 系爭房地係附有約定專用之停車位得以使用。然依停車位規
20 則，地下室汽車停車位有27位，住戶48戶，固定每年12月底
21 先收回車位使用者之遙控器，重新抽籤1次（見不爭執事項
22 (三)），足認被上訴人於購買系爭房地後，可能因抽籤而未必
23 有停車位得以使用，而欠缺上訴人所保證之品質。又系爭房
24 地若有停車位約定專用權，與無停車位約定專用權，二者於
25 不動產成交價格，其價差為120萬元一節，有廣福不動產估
26 價師事務所112年12月28日函檢附估價報告書為憑（見原審
27 卷第197-353頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項
28 (四)），是被上訴人依民法第359條本文規定，主張上訴人出
29 售系爭房地之停車位非如其等所保證一定有車位之品質，請
30 求減少價金120萬元，核屬有據；又上訴人原共有系爭房地
31 之應有部分為各1/2，為其等所自陳在卷（見本院卷第100

01 頁)，被上訴人依同法第179條規定請求上訴人各返還60萬
02 元（計算式： $0000000 \times 1/2 = 600000$ ），及自起訴狀繕本送
03 達翌日即112年6月25日（送達證書見原審卷第79、81頁）起
04 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

05 (六)上訴人又抗辯被上訴人於系爭房地點交後，即得依公寓大廈
06 管理條例第24條規定向巨鼎社區管理委員會閱覽規約及停車
07 位規則等相關文件，卻未立即閱覽，且於交屋後於巨鼎社區
08 大門入口及電梯等處均可查知，依民法第356條規定視為承
09 認其所受領之物等語，並提出巨鼎社區管理委員會113年12
10 月6日（113）麗園管函字第113012001號函為憑（見本院卷
11 第189頁），惟按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢
12 查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵
13 時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通
14 常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。民法
15 第356條第1、2項固定有明文，而前條規定，於出賣人故意
16 不告知瑕疵於買受人者，不適用之。亦為同法第357條所明
17 定。查上訴人於出售系爭房地，就買賣標的停車位係保證被
18 上訴人一定有約定專用之停車位得以使用，業經認定如前，
19 上訴人故意隱瞞停車位規則，未據實告知停車位於每年輪抽
20 後可能未能抽得，符合民法第357條所定故意不告知瑕疵之
21 情事，而排除同法第356條規定適用，是上訴人抗辯被上訴
22 人未能向管理委員會從速檢查社區規約及停車位規則，依民
23 法第356條規定視為承認所受領之物等語，即屬無據。

24 五、從而，被上訴人依民法179條規定，請求上訴人各給付60萬
25 元，及自112年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免
27 假執行之宣告，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
28 廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 民事第十四庭

05 審判長法官 李媛媛

06 法官 周珮琦

07 法官 蔡子琪

08 附表1（土地部分）：

09

土地坐落				面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
桃園市	蘆竹區	五福段	792	1232.27	被告李乾宗 (1075/100000) 被告李乾銓 (1075/100000)

10 附表2（建物部分）：

11

編號	建號	基地坐落	建物面積	權利範圍
1	桃園市○○區○○段000 00號(即門牌號碼桃園 市○○區○○路0段00巷 0號3樓)	桃園市○○區 ○○段000地號 土地	層次：3層 總面積：81.11平 方公尺	被告李乾宗 (1/2) 被告李乾銓 (1/2)
1. 附屬建物：陽台（面積9.50平方公尺）、花台（面積0.42平方公尺） 2. 共有部分即同段2412建號(面積1780.90平方公尺，權利範圍為215/10000)				

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 書記官 馬佳瑩