

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1679號

原告 陳韋廷
訴訟代理人 陳秀媛
被告 昇捷建設股份有限公司

法定代理人 梁慧琪

訴訟代理人 韓邦財律師
莊心荷律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦有適用。經查，本件原告起訴時原聲明為：「被告應給付原告至少新臺幣（下同）50萬元，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」，嗣於民國113年12月3日言詞辯論期日當庭變更請求本金為496,179元（本院卷第156頁），經核原告上開所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於111年12月26日與被告簽訂土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定由原告向被告購買坐落桃園市○○區○○段000地號土地、房屋門牌號碼桃園市○○區○○路000○○號5樓之「昇捷M+」第A6棟5樓房

01 地（下稱系爭房地），及地下2層編號第34號停車位（下稱
02 系爭停車位），每一停車位之價金為115萬元。迨被告於111
03 年3月15日將系爭停車位點交予伊使用，伊於112年10月間後
04 有停放休旅車之需求，始發現因系爭停車位位置在連接地下
05 1層之車道下方，導致車位高度過低，接近電梯側牆壁最低
06 高度為192公分，車輛停止線末端處高度則為207公分，將使
07 休旅車、廂型車等此類車輛無法正常開啟車後門，而僅能以
08 車頭駛入電梯側之方式停放，而存有物之瑕疵（下稱系爭瑕
09 疵）。被告明知系爭停車位有系爭瑕疵，竟未據實告知，致
10 使受有系爭停車位價值減損431,460元，爰依民法第359條、
11 第360條規定請求減少價金或損害賠償，及依民法第227條第
12 1項準用民法第226條第1項之規定請求被告賠償3年法定遲延
13 利息64,719元，共計496,179元等語，並聲明：被告應給付
14 原告496,179元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息。

16 二、被告則以：

- 17 (一)不爭執原告主張系爭停車位之高度，然否認系爭停車位存在
18 瑕疵，系爭停車位上方為停車出入坡道口始影響車位高度，
19 可供停車使用，縱然高度未達2.1公尺，系爭停車位已符合
20 通常效用、契約約定效用與被告保證品質，並無瑕疵；
21 (二)又系爭停車位係被告銷售人員帶領原告至現場自行挑選，自
22 無故意或過失不告知瑕疵；
23 (三)縱然存在瑕疵，系爭停車位於111年3月15日點交，原告遲至
24 112年10月11日始通知被告，於113年7月12日始提起本件訴
25 訟，原告怠未於6個月內通知，應視為承認受領；再退步言
26 之，縱然認為原告本件符合民法第356條為檢查通知之規
27 範，原告在通知6個月後始起訴主張減少價金，請求權罹於
28 時效消滅等語置辯；
29 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
30 告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張兩造於111年12月26日簽訂系爭買賣契約書，約定
02 由原告向被告購買系爭房地與系爭停車位，每一停車位之價
03 金為115萬元，系爭停車位於111年3月15日點交，其於112年
04 10月間發現系爭停車位接近電梯側牆壁最低高度為192公
05 分，車輛停止線末端處高度則為207公分等節，業據其提出
06 系爭買賣契約書、不動產鑑定報告書、網站擷取圖片、現場
07 照片等件為證（本院卷第11至96頁、第120至154頁），且為
08 被告所不爭執，此部分事實應首堪認定。

09 (二)至原告主張系爭停車位存在系爭瑕疵且被告故意不告知瑕疵
10 等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，是原告主張系爭停
11 車位依據建築技術規則建築設計施工編第62條高度未達2.1
12 公尺，存在瑕疵，有無理由？原告請求減少價金，是否怠為
13 通知？是否已逾法定6個月之除斥期間？被告有無故意不告
14 知瑕疵之情事？再者，系爭停車位若有原告所主張之瑕疵，
15 則原告是否可以民法第227條請求損害賠償？以下分別述明
16 之：

17 1.原告主張系爭停車位依據建築技術規則建築設計施工編第62
18 條高度未達2.1公尺，存在瑕疵，有無理由？

19 (1)按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
20 物。如發現有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
21 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
22 現之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知瑕疵，至日
23 後發現者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所
24 受領之物，民法第356條定有明文。再按買受人因物有瑕
25 疵，而得解除契約或減少價金者，其解除權或請求權，於買
26 受人依第356條規定為通知後6個月不行使或自物之交付時起
27 經過5年而消滅，民法第365條亦定有明文。

28 (2)本件原告主張系爭停車位有停車高度最低處低於2.1公尺，
29 致汽車駛入停車位後有後車門無法完全開啟此一減少效用之
30 瑕疵，並致系爭停車位有價值減損等語，其中原告所據以主
31 張停車位高度過低之依據為建築技術規則建築設計施工編第

01 62條第3款：「供停車空間之樓層淨高，不得小於二點一公
02 尺」，然按建築技術規則建築設計施工編第62條明訂：「停
03 車空間之構造應依下列規定：一、停車空間及出入車道應有
04 適當之鋪築。二、停車空間設置戶外空氣之窗戶或開口，其
05 有效通風面積不得小於該層供停車使用之樓地板面積5%或
06 依規定設置機械通風設備。三、供停車空間之樓層淨高，不
07 得小於2.1公尺。四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則
08 預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行
09 動不便者使用。」等語，該第3款規定係關於樓層淨高，與
10 停車位高度係屬二事，原告逕執此主張系爭停車位具有瑕
11 疵，尚無足為原告有利之認定。

12 2.原告請求減少價金，是否怠為通知？是否已逾法定6個月之
13 除斥期間？

14 (1)再者，系爭停車位於111年3月15日即已點交予原告，為兩造
15 所不爭執，再者，依原告所提出之使用捲尺測量現況照片
16 （本院卷第90至92頁），應認僅以捲尺即可測量其高度，輔
17 以相機存證，足見系爭停車位之實際高度依通常程序即可從
18 速檢查，係屬通常之檢查方式，而原告遲至112年10月間，
19 亦即受領系爭停車位後經過逾1年6個月後，方通知被告有何
20 瑕疵，顯已怠為從速檢查及立即通知之義務，依民法第356
21 條第2項規定，原告未盡其從速檢查及立即通知之義務，應
22 視為原告已承認其所受領之物。

23 (2)且民法第365第1項規定之減少價金請求權，因買受人一方之
24 意思表示而生效力，不以出賣人之同意為要件，其性質為
25 形成權，該條項所規定之六個月為除斥期間，與消滅時效以
26 請求權為其客體有所不同（最高法院78年台上字第2417號判
27 決意旨參照），即買受人之上開解除權及價金減少請求權，
28 於依民法第356條規定通知後六個月內不行使時即已消滅，
29 本件原告雖於112年10月間通知被告存在瑕疵，然原告迄至1
30 13年7月12日始向本院提起本件訴訟主張減少價金，此有起
31 訴狀收文收狀章在卷可稽（本院卷第3頁），顯已逾上開法

01 條規定所定6個月除斥期間，而不得再行主張減少價金至
02 明。

03 **3. 被告有無故意不告知瑕疵之情事？**

04 又系爭停車位係原告經與被告銷售人員討論，並至停車場查
05 看系爭停車位後，由原告自行挑選乙節，為兩造所不爭執
06 （本院卷第194頁反面），至原告雖主張並未仔細看系爭停
07 車位，且係因被告銷售人員稱系爭停車位在電梯附近，進出
08 方便，始選擇系爭停車位，被告並未告知系爭停車位因坡道
09 而有高度變化，有故意不告知瑕疵等語，然自被告所提出之
10 通訊對話紀錄擷取圖片可知（本院卷第197至203頁），被告
11 銷售人員雖有在原告猶豫選擇系爭停車位或地下2樓10號停
12 車位（下稱10號停車位）時，提供平面圖予原告稱10號停車
13 位有柱子不好開車，且與電梯距離較遠等語（本院卷第200
14 頁），然被告銷售人員所述與其所提供平面圖並無不符，且
15 原告既已考量被告銷售人員意見與自行至現場查看後始自行
16 決定選購系爭停車位，實難認被告有何誤導原告簽署系爭買
17 賣契約書之情事。原告雖主張被告故意不告知瑕疵，依民法
18 第357條規定，原告自無於發現瑕疵後負通知被告瑕疵之義
19 務云云，既未舉證以實其說，其主張自無理由。

20 **4. 縱認系爭停車位有原告所主張之瑕疵，則原告是否可依民法
21 第227條請求損害賠償？**

22 末按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其
23 法律性質、構成要件及規範功能各不相同，買受人如主張出
24 賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害
25 時，無民法第356條規定之適用。原判決認定上訴人主張不
26 完全給付，乃又適用民法第356條規定，謂上訴人已逾六個
27 月之除斥期間，而不得請求賠償，亦難謂當（92年度台上字
28 第882號判決意旨參照）。但民法第356條第2、3項規定，因
29 買受人怠於通知而視為承認其所受領之物為無瑕疵之物，核
30 其意旨應認買受人承認其所受領之物符合契約所定之品質之
31 意。因此本條之視為承認，具契約法性質屬法律行為，換言

01 之，即視為買受人以意思表示承認其所受領之物具有原約定
02 之品質，如怠於通知者，不但喪失瑕疵擔保請求權，買受人
03 之其他損害賠償請求權，如積極侵害債權、締約上過失或侵
04 權行為所發生之損害賠償請求，亦應予排除。又，民法第36
05 5條買受人之怠於檢查及通知義務之履行者，依其文義，並
06 非僅係排除其法律效果而已，即非僅排除瑕疵擔保請求權而
07 已，含有承認受領之物符合約定品質之意思表示擬制。再
08 者，如從體系解釋，民法債編各論中買賣契約出賣人物之瑕
09 疵擔保責任，雖其構成要件（如不以有可歸責出賣人為必
10 要）、權利行使要件及法律效果（如短期除斥期間），與債
11 務不履行之不完全給付之要件效力（如以可歸責事由為要件
12 以及15年請求權時效期間）有別，但出賣人給付之標的物有
13 瑕疵，本質上即屬不完全給付一種，買賣編中既已有特別規
14 定，明定出賣人之檢查及通知義務，否則視為承認其受領之
15 物，即承認其受領物之品質，自含有排除買受人另依不完全
16 給付規定請求權利之意，即應認買賣編中瑕疵擔保責任規定
17 優先適用於債編通則關於債務不履行之規定。況如不特定物
18 買賣或種類之債，因標的物已交付買受人，買受人不即檢查
19 及通知瑕疵，將使出賣人舉證證明物之無瑕疵或證明不可歸
20 責於自己發生困難，並長期陷於承擔不完全給付之債務不履
21 行責任，同時使物之瑕疵擔保關於出賣人得以免責規定形同
22 具文。基上說明，若買受人不即依民法第356條規定從速檢
23 查標的物及通知物之瑕疵而視為承認受領之物者，除喪失依
24 買賣物之瑕疵擔保請求權外之，亦不得再依不完全給付之債
25 務不履行規定，行使其損害賠償權利，兩請求權關係應認屬
26 請求權相互影響關係。本件原告既因遲誤從速檢查、通知義
27 務，即不得再依民法第227條之規定主張權利。

28 四、綜上所述，原告依民法第226條、第227條、第354條、第359
29 條、第360條規定，請求被告給付496,179元，及自起訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
31 無理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

05 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

06 以上為正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
08 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
09 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 5 日

12 書記官 徐于婷