最高法院民事判決

107年度台上字第1679號

上　訴　人　楊子毅
訴訟代理人　常照倫律師
被 上訴 人　君鼎建設股份有限公司
法定代理人　詹雯琇
訴訟代理人　林開福律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年9月14日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（103年度上字第498號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人就停車空間短少請求損害賠償或減少價金新臺幣玖拾萬元本息之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國98年11月13日以總價新臺幣（下同）1,436 萬元向被上訴人購買坐落臺中縣○○鎮○○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上「山水一品II」編號F5之預售屋（下稱系爭房屋），約定被上訴人應提供停放2 輛自小客車之停車空間，並簽訂土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），詎被上訴人興建之停車空間僅寬3.7公尺，無法停放2輛自小客車，短少1 個停車位，致伊受有損害90萬元；系爭土地面積238.2 平方公尺，惟系爭房屋坐落於系爭土地之面積僅229.86平方公尺，致伊受有使用面積減少8.34平方公尺之損害30萬2,859元，及因此系爭房地價值貶損之損害 60萬元；系爭房屋部分石材有深色紋路之瑕疵，影響系爭房屋外觀，致伊受有房地價值貶損之損害20萬元，伊自得依民法第227 條第1項準用同法第226條第1 項之規定，請求被上訴人賠償上開損害共200萬2,859元，或依民法第359 條本文規定請求減少同額之價金，爰依上開規定，求為命被上訴人給付200萬2,859元加計法

定遲延利息之判決（上訴人另請求被上訴人給付遲延完工違約金、遲延交屋無法居住損害、前後院空地高低差水平傾斜無法正常排水、牆壁隙縫過大龜裂、一樓外牆石材污損變色等瑕疵、尾款利息損失等計97萬2,623 元本息部分，原審為上訴人勝訴判決，被上訴人不得上訴，已告確定）。

被上訴人則以：系爭房屋庭院空間足以停放2 輛自小客車。系爭買賣契約未就系爭房屋坐落於系爭土地之面積予以約定，且建築房屋本即需預留一定空地，無法將建物蓋滿土地，系爭房屋登記面積並大於系爭買賣契約約定，伊已依約給付。又系爭房屋部分石材表面產生深色紋路情形，係因天然石材本身之特質所致，並非瑕疵等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：依被上訴人提供之「建設客戶變更設計確認單」所附平面圖所示，被上訴人應提供可停放2 輛自小客車之停車空間，惟該圖係於系爭房屋前院標示一空間，繪製2 輛汽車停放其中，與系爭買賣契約均未約定停放車輛之實際大小，對照該圖編號G1房屋前院所繪2 輛車與系爭房屋前院所繪車輛並非等大，應認被上訴人所交付之前院空間可供停放2 輛自小客車，即屬依債之本旨而為給付。上訴人主張應提供符合建築技術規則建築設計施工編所定大小之停車位，尚乏依據，經一審法院履勘結果，系爭房屋前院空間足以停放2 輛小型自小客車，已符合兩造之約定。又系爭土地於102年曾辦理重測，重測前面積為238.2平方公尺，扣除系爭房屋坐落系爭土地上之面積229.86平方公尺後，剩餘面積8.34平方公尺，惟系爭買賣契約並未就系爭房屋坐落系爭土地之面積予以約定，僅約定系爭房屋之面積，系爭房屋實際登記面積亦較契約所載面積為多，參酌系爭房屋興建時依法原應有一定比率之法定空地，難認被上訴人未依約履行或屬瑕疵。至系爭房屋部分石材表面有較為深色紋路，經鑑定結果，係因石材本身生成原因造成，並非材料本身瑕疵或施作不良所致，部分石材深色紋路偶而出現，僅影響整體美感，美感之看法復因人而異，上訴人據此請求賠償房地價值貶損之損失或減少價金，亦屬無據。從而，上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條第1項之

規定，或依民法第359條本文規定，請求被上訴人賠償損害共200萬2,859 元或減少同額之價金，不應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人上開聲明敗訴之判決，駁回其上訴。

一、關於廢棄發回部分（即上訴人請求停車空間短少損害賠償或減少價金部分）：

按民事事實審法院，應就當事人所主張之要件事實加以調查及認定，再就其所認定之事實涵攝於其所適用之法律，以獲得一定之結論。而第三審法院為法律審，應以原判決所確定之事實為判決基礎，第三審雖得斟酌事實審言詞辯論筆錄所記載當事人陳述之事實，但不得自行認定事實；因此第二審法院負有認定事實之職責，自應就當事人之攻擊防禦方法，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，加以確定之，俾作為第三審法院判斷及適用法律之依據。查上訴人於原審即主張依台中市建築師公會鑑定報告，系爭房屋自行增設之停車空間無法停放2輛車，寬度尚缺1.35 公尺，深度尚缺0.4 公尺，一審履勘時車輛停放方式與一般相鄰停車位正常停放方式不同，顯有違2 個停車位之通常使用云云（見原審卷一第46頁、卷二第29頁），原審對於上訴人上開攻擊方法及法律上之主張，未在判決理由項下記載任何意見，逕就上訴人此部分請求為其不利之判決，未免速斷，亦有判決不備理由之情形。上訴論旨，執以指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

二、關於駁回上訴部分（即上訴人請求土地使用面積短少及房屋石材有深色紋路之損害賠償或減少價金部分）：

按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論理法則與證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第三審之理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭買賣契約並未就系爭房屋坐落系爭土地之面積予以約定，系爭房屋面積較系爭買賣契約所載之面積為多，被上訴人並無未依約履行之情形，系爭房屋部分石材之深色紋路非材料本身

瑕疵或施作不良所致，美感之看法因人而異，因以上述理由為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。又被上訴人此部分既已依約履行，尚無違反誠信原則之情形可言，原判決就上訴人此部分主張雖未詳加論述，惟不影響判決之結果，依民事訴訟法第 477 條之1 規定，本院自不得廢棄原判決。上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

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477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第 78 條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　21　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　周　玫　芳

法官　林　麗　玲

法官　黃　莉　雲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日