

最高法院民事判決

109年度台上字第869號

上訴人 頂高建設股份有限公司

法定代理人 陳楊鳳霖

訴訟代理人 俞浩偉律師

李永裕律師

林哲誠律師

張永宏律師

被上訴人 香港商矜越有限公司台灣分公司

法定代理人 周瑞國

訴訟代理人 宋重和律師

複代理人 蔡岳倫律師

被上訴人 葉

訴訟代理人 吳忠德律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年9月18日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第602號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊分別買受上訴人設計、興建之「頂高麗景」大樓（下稱系爭大樓）如原判決附表（下稱附表）(一)編號①、②所示房屋及停車位，已付清價金。上訴人明知進出系爭大樓之車輛依法僅得使用正門（臨台北市○○○路○段）車道，卻於訂約及交屋時，向伊保證亦得自側門（臨台北市○○街○○巷）及後門（臨同上街17巷）出入。詎於民國103年間，臺北市政府都市發展局（下稱都發局）函知系爭大樓管理委員會，上開臨○○街車道出入口與原核准圖不同，不得使用。是以系爭大樓僅存一處較狹窄之正門車道出入口，效用減損，復無法修補，上訴人應負瑕疵擔保及不完全給付責任。依遠見不動產估價師事務所鑑定結果（下稱系爭鑑定），伊之房價因此減損約2.96%，故被上訴人香港商矜越有限公司台灣分公司（下稱矜越公司）、葉分別得

01 請求減少價金新臺幣（下同）1,090萬2,584元、181萬6,848元，
02 上訴人應返還該部分價金或為同額損害賠償等情，爰依民法第35
03 9條、第179條、民法第227條第1項準用民法第226條第1項之規定
04 ，復於原審追加主張依民法第247條第2項規定，擇一求為命上訴
05 人給付羚越公司1,090萬2,584元、葉 181萬6,848元，及均自10
06 5年10月6日起至清償日止法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，
07 不予贅述）。

08 上訴人則以：伊未曾保證住戶車輛可自系爭大樓後門、側門進出
09 ，兩造之買賣契約亦無此約定。伊已依約完工交屋，系爭大樓並
10 無減少通常效用之瑕疵，伊毋庸負瑕疵擔保或債務不履行責任。
11 且系爭鑑定未通知伊參與表示意見，已失公正性，估價內容亦有
12 偏差，不具參考價值。況被上訴人主張瑕疵擔保請求權，已逾通
13 知後6個月期間，所追加主張民法第247條第2項規定之請求，亦
14 已罹於2年時效等語，資為抗辯。

15 原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判命上
16 訴人如數給付，係以：訴外人施蒙於99年9月間向上訴人購買附
17 表(一)編號①所示房屋及停車位（含原法院107年10月17日更正裁
18 定將其中(1)部分增列停車塔編號71停車位），簽立房屋買賣預定
19 契約書（下稱編號①買賣契約），羚越公司於同年12月30日向施
20 蒙受讓上開契約之權利義務，同時通知上訴人；葉 於100年8月
21 間向上訴人購買附表(一)編號②所示房屋及停車位；同年8月、9月
22 間受領房屋。系爭大樓之汽車車道出入口係位在臺北市○○○路
23 ○段，該大樓於99年3月第2次變更設計時，於臨接同市○○街○○
24 巷、23巷之圍牆設置開口，但因巷道寬度均不足8公尺，依臺北
25 市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點關於設置汽車專用道應
26 連接8公尺以上計畫道路之規定，不得供車輛進出使用。都發局
27 於103年10月21日函知系爭大樓管理委員會，系爭大樓之車道自1
28 樓後院進出，與原核准圖不同，不符合建築法規定，應儘速依原
29 核准圖說使用或辦理變更使用執照之事實，為上訴人不爭執，堪
30 信為真。依據第一審共同原告湛維漢證稱停車場的圖是其在合建
31 資料發現的，葉 則證稱：其有看車場，陳星合做簡介，其確認

沒問題，會簽約履約等語，證人即受羚越公司委託辦理交屋之林志穎、謝嘉宏證稱：其等開車去看房子時，是從後門到停車場，陳星合有說有三個進出動線等語，顯示上訴人公司人員確曾於訂約或交屋時告知買方，車輛可由○○街後門或側門進出。其次，上訴人交屋時並交付光碟，其內容顯示系爭大樓車輛之行車動線，係由系爭大樓之後門進入停車塔或由側門進入雙車梯，再由○○路0段之前門離開，且據上訴人公司業務部副理陳星合之證述，其迄至都發局通知前，尚不知上開通行方式係屬違法。是以兩造就系爭大樓既存在買賣關係，被上訴人主張其車輛由23巷側門雙車梯及17巷後門通行屬於買賣之約定內容，自非無憑。上訴人提供之二車道係違法通行，已屬不完全給付，且其情形為可歸責於上訴人而又無法補正，應依民法第227條第1項、第226條第1項之規定，負損害賠償責任。依遠見不動產估價師事務所就系爭大樓於99年12月30日買賣時之房價，因上開車輛出入口問題導致售屋價差所為之系爭鑑定，認為車輛若得使用○○街二處出入口，可減少會車等待之時間，由於塔式車位與地下車位各自獨立出入係屬雙車道之概念，而經由○○○路進出，無法會車係屬單車道之概念，影響住宅之價差約為2.96%。經斟酌該估價報告書係由臺北市不動產估價師公會領有估價師證書之會員作成，其估價程序應符合相關法規及慣例。其以8樓為基準，採比較法與收益法評估，在案例選取時分別採用單車道與雙車道之評估價格，在比較價格係參考信義房價指數，成本法中營造工程價指數係參考主計處之建築工程總指數修正，再以此評估價格之比例做為其價差比例，求得兩種不同出入車道影響住宅之價差，應為可採。從而，被上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項之規定，分別請求2.96%價差之損害賠償1,090萬2,584元、181萬6,848元各本息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。上訴人一再辯稱：伊與施蒙簽立編號①買賣契約之附件1「房屋平面圖及停車空間平面圖」、附件9「二次施工範圍配置圖」，與使用執照竣工圖均顯示系爭大樓正門為唯一車

01 道出入口為正門等語，並提出上開圖說為據（一審卷(二)第99-127
02 頁、原審卷(二)第368-369頁），矜越公司復自承施蒙購屋及其受
03 讓時均為預售屋狀態（一審卷(一)第6頁），則編號①買賣契約內
04 容何以包含臨○○街之車道出入口？當事人如何認知買賣契約之
05 內容包含該等車道出入口，尚非無進一步研求之餘地，原審未遑
06 詳究，徒以交屋時，上訴人之人員告知車輛可由後門或側門進出
07 ，即認係雙方契約之約定，尚嫌速斷。又鑑定為一種調查證據之
08 方法，鑑定人或受囑託之機關或團體依其特別知識就鑑定事項加
09 以判斷，本應詳盡說明其獲得鑑定結論之理由，所得之鑑定意見
10 僅係供作法院判斷事實之證據資料，其可採與否，法院仍應踐行
11 調查證據之程序而後定其取捨。觀之兩造間訂立之買賣契約書（
12 一審卷(一)第18-97頁、卷(二)第18-28頁）及附表(一)所示標的，被上
13 訴人購買之房屋樓層、面積似各不相同，所附停車位數目為3至9
14 個不等，衡諸經驗法則，車道出入方式之改變對於停車位之使用
15 影響較大，所附停車位愈多者，所受影響理應愈大。系爭鑑定似
16 均以8樓建物、面積162.9坪為估價基準（一審卷(二)第134、144頁
17 ），則其認定附表(一)標的之房價一律減損2.96%，所憑依據為何
18 ，猶待進一步釐清。且葉 係於100年8月間向上訴人購屋，為原
19 審認定之事實。系爭鑑定以99年12月30日作為估價基準日，是否
20 符合葉 購屋當時之交易情形，亦滋疑問。況依系爭鑑定報告記
21 載，似見鑑定會勘當日，僅由被上訴人表示意見，上訴人則未到
22 場表示意見（一審卷(二)第122、131頁）。原審未詳為調查，徒憑
23 上開鑑定意見，即採為裁判之依據，無異將法院採證認事之職權
24 委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據方法之趣旨，殊有違背。
25 上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
26 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
27 478條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 109 年 7 月 29 日

29 最高法院民事第八庭

30 審判長法官 鄭 雅 萍

31 法官 李 文 賢

01		法官	陳	毓	秀	
02		法官	王	金	龍	
03		法官	陳	玉	完	
04	本件正本證明與原本無異					
05			書	記	官	
06	中華民國 109 年 8 月 10 日					