

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2027號

原告 林志鴻
訴訟代理人 羅國斌律師
被告 銳豐建設有限公司
法定代理人 沈美收
施鵬賢
沈淑明

共同

訴訟代理人 蘇仙宜律師
複代理人 羅婉秦律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國108年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原以其向銳豐建設有限公司（下稱銳豐公司）購買坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上3238建號即門牌臺中市○○區市○○○路○號15樓之2建物（下稱系爭房屋），共同使用部分：第75建號（權利範圍100000分之1333、含三個停車位：編號142、176、177）、第3276建號（權利範圍100000分之1539）（合稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），惟因編號176、177停車位有瑕疵，因此以銳豐公司為被告，並聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（本院一卷第1頁反面）。嗣於民國108年5月20日以民事準

備（四）狀減縮聲明為：「被告應給付原告120萬512元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。」（本院一卷第217頁），原告上開聲明，核係基於同一買賣契約所為之請求，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告方面：

一、原告於104年8月31日與被告銳豐公司、施鵬賢、沈淑明簽約，購買「銳豐一悅觀」建案、門牌號碼臺中市○○區市○○○路○號15樓之2房屋即系爭不動產乙戶，價金4800萬元（房屋基地坐落：臺中市○○區○○段○○○○○號（權利範圍100000分之1445）、土地總價款：2880萬元、建物建號：同段第3238建號（權利範圍：全部；共同使用部分：第75建號（權利範圍100000分之1333、含3個停車位：編號142、176、177）、第3276建號（權利範圍100000分之1539）、建物總價款：1920萬元（內含車位3位價款），雙方並未就上開3個停車位，各別約定價款。被告於簽約時並未告知停車位之尺寸（甚未告知「機械車位」有分「大」（車位容車限制1.95公尺以下）、「中」（車位容車限制1.9公尺以下）、「小」（車位容車限制1.8公尺以下）3種不同尺寸，買賣契約上也只註明「停車位編號142權利範圍208/100000、停車位編號176權利範圍95/100000、停車位編號177權利範圍95/100000」，沒有標示尺寸，致原告誤認停車位僅區分「平面車位」與「機械車位」，「機械車位」，尺寸大小並無不同，而同意簽約購買系爭不動產。而原告於105年8月間搬進系爭不動產後，因當時只有1部自用小客車，故將車輛停在編號142的「平面車位」，未使用編號176、177的機械車位。嗣於105年9月間購買新車，將車輛停到編號176、177的機械車位時，始發現編號176、177的「機械車位」旁的樑柱上竟然張貼著「車位容車限制車寬1.8公尺以下」的告示牌；其他「機械車位」旁的樑柱上亦分別貼有「車位容車限制車寬1.9公

01 尺以下」及「車位容車限制車寬1.95公尺以下」的告示牌（
02 按簽約當時機械車位旁的樑柱上並沒有張貼任何「車位容車
03 限制」的告示牌），始驚覺本建案的「機械車位」有分大、
04 中、小3種不同尺寸，而被告竟然配給原告「2個」「尺寸最
05 小」的車位。後原告要求被告更換較大的停車位予原告，被
06 告表示「已經沒有車位」。惟經原告向同棟住戶探詢結果發
07 現，比原告晚買、坪數比原告小、總價比原告低的住戶（15
08 樓之3），竟分配到「地下3、4樓」的「平面車位」。顯然
09 原告簽約購買系爭不動產當時，被告向原告表示：「車位都
10 已經賣完了，沒有其他車位可以換」云云，係故意隱瞞、欺
11 騙原告。按眾所週知，公寓大廈停車位非常搶手，「平面車
12 位」或「機械車位」，及「停車位尺寸」等因素，都會影響
13 房價的高低，故簽約前賣方應明白告知買方停車位的種類、
14 規格及尺寸，讓買方有選擇購買何種尺寸車位的機會，係賣
15 方銷售房屋時應盡的告知義務。被告於簽約時並未告知其建
16 案停車位有分「平面車位」與「機械車位」，且「機械車位
17 」還有分「大、中、小」3種不同尺寸，即逕分配「2個」「
18 尺寸最小」的機械車位予原告，顯然違反賣方應盡的告知義
19 務。倘被告於簽約時明白告知建案停車位有「平面車位」與
20 「機械車位」之分，且「機械車位」還有分「大、中、小」
21 3種不同尺寸，原告絕無可能同意以高達4800萬元價格接受
22 被告分配「2個」「尺寸最小」的機械車位給原告而購買系
23 爭不動產。且系爭停車位之設置有設計規劃不良、尺寸不符
24 內政部建築物附設停車空間機械停車設備規範之瑕疵，且屬
25 重大瑕疵，原告自得依物之瑕疵擔保請求權之規定，向被告
26 請求減少價金。又系爭車輛之「容車限制」最寬僅「1.8公
27 尺」，尺寸不符建築物附設停車空間機械停車設備規範3.2
28 之規定，參照最高法院73年台上字第1173號判例要旨，現
29 代生活型態居住方面，多以大樓區分所有建物為主，交通方
30 面，所謂車輛代步，已屬生活不可或缺，尤其自用小客車
31 的使用率相當普遍，因而購買大樓區分所有建物者，往往需要

同時出資購買停車位，包括機械或平面停車位，以供停放小客車，，是買賣停車位，無論依當事人契約約定效用或停車位本身應具備之通常效用，均需提供車輛使用者於使用停車位時，具有車輛停放及進出的方便性，並具有使用上的安全性及穩定性，否則，非但減少停車位效用，亦同時降低停車之價值，自屬物之瑕疵，且為重大瑕疵。查系爭不動產位於臺中市七期豪宅區，買賣價格高達4800萬元，買賣價格含3個停車位，其停車位本身自應具備通常之效用，使車輛使用者於使用停車位時，具有車輛停放及進出的方便性。系爭機械停車位「寬度不足」，且左右二邊都有其他機械車位，當左右二邊有車輛停放時，車門開啟空間不足，造成使用者進出困難，足徵系爭車位因「寬度不足」確造成車輛及人員進出諸多不便，即有減少其通常效用之瑕疵。且此種寬度不足、停車不便之停車位，依一般社會經驗，交易價格顯較正常寬度之停車位為低落，亦有減少其價值之瑕疵。又系爭停車位因「寬度不足」，有減少通常效用及減少價值之瑕疵，被告雖未保證系爭停車位具有何種品質，然被告確有故意未告知原告停車位有上揭瑕疵情事，則民法第356條買受人檢查通知及視為承認受領物之規定，及民法第365條第1項6個月行使減少價金請求權6個月除斥期間之規定，對原告均不適用之，原告自得依物之瑕疵擔保請求權之規定，向被告請求減少價金。另被告明知系爭停車位有「寬度不足」瑕疵，竟故意不告知原告，依一般社會經驗，系爭停車位交易價格較低，價值顯有減損，原告自得依民法第360條後段規定，向被告請求不履行之損害賠償。被告交付系爭停車位尺寸與內政部訂定建築物附設停車空間機械停車設備規範之規定不符，顯有不完全給付之情形，原告自得併依不完全給付之債務不履行責任規定，向被告請求損害賠償。系爭停車位雖不符內政部設計規範，因仍可停放車輛，故一般人如未實際使用停放，當不易查覺停車位空間已不符合規定。被告明知系爭停車位有不符設計規範之情，於簽約前並未告知原告，自

有未盡契約附隨（告知）義務之情，致原告受有損害，參照最高法院104年度台上字第799號判決、100年度台上字第2號判決見解，被告自應負不完全給付債務不履行之責任。爰依物之瑕疵擔保責任及不完全給付之規定，請求被告減少價金或損害賠償。

二、訴外人楊婉菁於105年1月間向被告購買同建案門牌號碼臺中市○○區市○○○路○號5樓之1，配置2個平面停車位，購屋當時對被告配置的停車位不滿意，要求被告更換，被告同意並更換停車位予楊婉菁。足見原告向被告購屋當時，該建案確仍有未售出之停車位，且容許購屋在後之楊婉菁更換停車位，足證系爭房覆縱係成屋買賣，仍可應購屋者要求更換停車位，惟被告於原告購屋當時卻謊稱「車位已經售完，沒有車位可以更換」，顯欺瞞原告。依都發局檢送系爭建案室內停車位建造執照資料，顯示建照核准的室內停車位，數量總計199個，種類均為平面車位，並無機械車位，則被告交付屬於「違建」之機械車位，當不符系爭買賣契約之本旨，系爭停車位自有減失或減少通常效用或契約預定效用之瑕疵，被告自應負物之瑕疵擔保責任。況原告向被告購買3個停車位均屬於3275建號之共有部分，係有「建物所有權」權利範圍分別為編號142車位100000分之208、編號176車位100000分之95、編號177車位100000分之95，則原告向被告購買3個停車位均為「不動產停車位」，被告必須交付3個不動產停車位予原告，始符買賣契約之債務本旨。而機械車位係可安裝、拆卸的機械停車設備，係屬「動產」，故機械車位係屬「動產停車位」，被告交付原告1個不動產停車位（編號142）、2個動產停車位（編號176、177），給付內容與買賣契約債務本旨不符，自有「不完全給付」之情。且被告辯稱車位已售完等語，即屬「給付不能」，依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，被告應負損害賠償責任。

三、對系爭停車位所在「機械停車設備」以被告所述丈量方式丈量結果寬度約232至233公分、系爭停車位「置車板」以被告

01 所述丈量方式丈量結果寬度約213公分、系爭停車位「置車
02 板」自左側樑柱內緣丈量至右側樑柱內緣（即置車板淨寬度
03 ）寬度為198公分，均不爭執。惟依95年2月23日施行建築技
04 術規則建築設計施工編第60條第1、2款規定，所謂「機械停
05 車設備」係指建築物附設停車空間及其進出用之車道，以機
06 械設置之停車裝置及必要之附屬設備，則「機械停車設備」
07 本身之寬度，自非「停車位」之寬度。依89年4月20日發布
08 建築物附設停車空間機械停車設備規範3.2機械停車位設置
09 規定，一般使用「包含」指「全寬」非「淨寬」，系爭停車
10 位之「淨寬度」小於規定的2公尺、機械停車位不得少於2.2
11 公尺，且「淨寬度」絕不等於實際上最大容車尺寸，因尚須
12 有停、取車時，駕駛人上、下車空間。本件被告交付系爭停
13 車位寬度不足，與當時應適用之建築物附設停車空間機械車
14 設備規範之規定不符，被告於簽約前自應告知原告，且被告
15 明知當時該建案停車位，除與系爭停車位寬度相同之停車位
16 外，另有寬度較寬之其他不同尺寸之停車位，系爭停車位所
17 屬不動產買賣價金高達4800萬元，自無可能期待原告可預見
18 被告交付之停車位竟係整個建案中「寬度最窄」之停車位，
19 且有不符設計規範之情，被告明知上情，於簽約前竟未告知
20 原告，參照最高法院104年度台上字第799號判決見解，自有
21 違反契約附隨之「告知義務」。且系爭停車位因寬度不足，
22 致原告駛入系爭停車位後，無法打開車門下車，顯不符契約
23 之通常效用，經濟上價值亦減低，顯有瑕疵，被告自應減少
24 該部分價金，被告受領上開減少價金外之給付，即屬無法律
25 上原因，致原告受有損害，原告自得依瑕疵擔保責任、不完
26 全給付損害賠償及不當得利之法律關係請求被告給付減少價
27 金，即依系爭契約所載建物總價1920萬元，與系爭停車位總
28 面積300.67平方公尺計算，每個60萬256元，計120萬512元。又
29 被告明知系爭停車位存有寬度不足瑕疵，竟未告知原告，即
30 約定以使用執照核准之停車位出售予原告，自屬依通常檢查
31 不能發見之瑕疵，難認原告已承認所受領之停車位，且應屬

被告故意不告知瑕疵，亦無民法第365條期間規定之適用，
原告仍得對被告主張瑕疵擔保請求權。

四、聲明：

（一）被告應給付原告120萬512元，及自起訴狀繕本送達被告之
翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

（二）願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、編號176及177停車位（下稱系爭停車位）於建造之始，即符合當時法令要求，故系爭停車位並無瑕疵。蓋：系爭契約中約定建物含3個車位總價款1920萬元，惟未就3個車位各別約定價款；另於系爭契約第2條言明原告購買系爭不動產涵蓋編號142、176以及177號3個停車位，惟未於系爭契約中就該些停車位尺寸為約定，編號176、177號機械停車位（即系爭停車位）應符合何種尺寸，應回歸相關法令規定。被告銳豐公司興建「銳豐-悅觀」建案（下稱系爭建案），係於95年11月15日送件申請建造執照，嗣於99年04月21日獲核發建造執照，就相關建築法規適用，應適用95年11月15日申請建造執照時之法令。且取得建照後，系爭建案施工均須依照建照施作，並在完工後、於申請使用執照程序中，就機械停車位是否確實符合相關法規範乙事，均須經臺中市政府都市發展局建造管理科「現場審查」通過後，臺中市政府方會核發使用執照，被告銳豐公司停車空間及機械停車位均符合法規要求，始於103年09月29日順利取得使用執照，有臺中市政府都市發展局103中都使字第02501號使用執照及臺中市政府都市發展局建築執照停車空間與昇降設備附表（機械停車設備型式為「簡易升降型機械停車設備」）可證。且建照核發資料中無專就停車位核發之建造資料，有關連者僅被證4之中華民國立體停車場協會函文、被證5之建築物機械停車設備使用許可證、被證6之臺中市政府建造執照。另系爭建案機械停車設備竣工安全檢查，業已經中華民國立體停車場協會檢查合格核發使用許可證在案，有該協會所發函文及建築

01 物機械停車設備使用許可證4張。承前，系爭建案因於95年
02 11月21日申請建造執照，系爭停車位尺寸為何，應適用當時
03 建築法規，即系爭停車位相關法令應適用「95年2月23日修
04 正之建築技術規則建築設計施工編」及「89年04月20日訂定
05 之建築物附設停車空間機械停車位設備規範」，原告援引「
06 現行」建築技術規則建築設計施工編第60條第1項第3款以及
07 建築物附設停車空間機械停車設備規範，實有認事用法之違
08 誤。又系爭機械停車位屬「簡易升降型機械停車設備」，操
09 作方式係「不適用人車共乘之升降機式機械停車設備」，應
10 適用當時機械停車設備規範3.2(3)「不供乘車人進出使用之
11 機械停車位」規定，寬度不得小於2公尺、長度應在5.2公尺
12 以上、淨高不得小於1.6公尺，又置車板包含兩側邊之樑之
13 其淨寬度不得小於2公尺，經被告現場丈量後，均合於法規
14 範，絕無不符尺寸規定。「容車限制」與「機械停車位尺寸
15 」係屬二事，蓋相關建築法規所規範者，應為「機械停車位
16 尺寸」，況依經驗及常理而論，「容車尺寸」應會較「停車
17 位尺寸」略小，以避免車主於停車時刮傷車輛、或與鄰車過
18 於靠近易致生碰撞等糾紛。則系爭停車位於被告銳豐公司請
19 領使用執照時，已通過主管機關檢驗，復經被告再行至系爭
20 停車位丈量，亦符合當時建築技術規則建築設計施工編及建
21 築物附設停車空間機械停車設備規範之規定。系爭停車位核
22 無原告所稱不符合內政部建築物附設停車空間機械停車位設
23 備規範之瑕疵。

24 二、依民法第365條及第356條規定及參照最高法院87年度台上字
25 第2872號民事判決見解，買受人因物有瑕疵而請求減少價金
26 者，其請求權之6個月或5年存續期間，係分別自買受人知物
27 有瑕疵而通知出賣人後起算6個月，或依通常之檢查不能發
28 現之瑕疵而自物之交付時起算5年，是一旦已發現瑕疵並為
29 通知，自僅有6個月行使瑕疵擔保權利之法定期間，而不再
30 有自物之交付時起算5年之適用。查系爭契約係於104年8月
31 31日簽立，被告已於104年10月15日將系爭不動產移轉登記

予原告，並將系爭停車位交付予原告、使系爭停車位均處於原告可利用之狀態；又關於系爭停車位實際尺寸問題，出賣人即被告等於簽立系爭契約前，便曾帶原告查看系爭停車位狀況，更將系爭停車位依原告彼時所查看現況交付原告，實無出賣人故意不告知瑕疵存在之情形；又系爭停車位尺寸是否不符相關法令依據，原告使用捲尺即可簡易量測，亦無買受人即原告難以發現瑕疵之情形存在，自無民法第365條第2項故意不告知瑕疵之情形適用。原告自受領系爭停車位（即104年10月15日）後怠於檢查，即應視為承認其所受領之物，況系爭停車位自移轉所有權時起（即104年10月15日）至今，亦早已罹於民法第365條所定6個月除斥期間。縱認受領時間自原告主張其於105年9月間因購買新車才開始使用系爭停車位起算云云，然原告遲至107年6月11日始起訴主張減少價金等請求，亦已罹於民法第365條所定之6個月除斥期間，所為請求為無理由。

三、系爭契約第2條買賣不動產標示明示本件不動產標的涵蓋編號176及177之系爭機械停車位（編號142為平面停車位，非本案爭執，茲不贅述），兩造並於第19條約定採現況交屋，則出賣人即被告等給付義務，係將「處於契約訂立時狀態」之現物交付予買受人，即符合債之本旨，被告等並無給付無瑕疵之物之責任。縱認系爭停車位有未合乎相關建築法規之瑕疵（假設語氣，非表自認），然本件為成屋買賣，系爭不動產所規劃配置之車位即確定為編號142、176、177，何須再告知其他非屬系爭契約標的車位大小，縱認原告於簽約時車位未定（假設），尚有選擇機會，為選擇之債，依民法第208條規定，選擇人為債務人即被告，無由原告選擇，被告何須告知原告其他車位大小。縱認系爭停車位具有瑕疵（假設），該瑕疵於系爭建案落成、於系爭契約簽約時即已存在，顯非於契約成立後始發生，且被告等亦已完成系爭契約之給付義務，參照最高法院87年度台上字第575號民事裁判及最高法院77年第7次民事庭會議決議（一）意旨，原告實無

01 從依民法第227條不完全給付之規定向被告等主張損害賠償
02 。況被告在與原告簽立系爭契約前，便曾帶領原告至系爭停
03 車位處查看現況，就系爭停車位尺寸亦無對原告虛偽隱匿等
04 情，原告均係處於知悉系爭停車位之現狀、並同意以此價位
05 購買系爭契約第2條所示不動產之狀況下簽署系爭契約，且
06 房屋格局、停車位位置及大小，本因個案而異，況不動產售
07 價亦因雙方議價能力、現時房市狀況等情況而多有不同，然
08 原告僅因得知同一社區之住戶有較大之停車位，向被告要求
09 更換車位或減少價金，實罔顧契約誠信原則，原告稱被告未
10 如實告知其他非系爭契約買賣標的之停車位尺寸，違反契約
11 附隨義務云云，顯非事實。

12 四、系爭建案機械停車位尺寸，分別甲、乙、丙、丁4種尺寸，
13 係以容車限制之「車寬差異」為區分，至同樣尺寸停車位有
14 權利範圍之落差，係因土地登記規則中，非以土地坪數或平
15 方公尺總數作為劃分土地權利範圍之分母，於土地面積換算
16 權利範圍之配分上，將生「無法以停車位數量整除全體停車
17 空間所配分之權利範圍」之問題，為調整土地登記實務計算
18 之誤差，方生同尺寸停車位於權利範圍中有100000分之1消
19 長之情。另依中興地政事務所108年5月10日中興地所二字第
20 1080004308號函，可知權利範圍與停車位面積計算無關，由
21 權利範圍所換算出之具體面積，亦不當然等同停車位本身之
22 面積。系爭停車位為「簡易升降式-雙置車板式」之機械停
23 車設備，自整體機械停車位之外觀可知「置車板（即機械停
24 車設備中供搬運或停放汽車之托板，具體外觀可參被證10第
25 1頁右下圖機械停車設備所升起之托板）」與「機械停車位
26 」為同一空間，此可從「置車板寬度規定（包含兩側邊之樑
27 之其淨寬度不得小於2公尺）」與「機械停車位寬度規定（
28 寬度不得小於2公尺）」相同可證，則「置車板」與「機械
29 停車位」於「簡易升降式-雙置車板式」之機械停車設備中
30 係指同一空間。且依建築技術規則設計施工編第60條第1項
31 第2款規定及89年4月20日公布之「建築物附設停車空間機械

01 停車設備規範」1.3(1)「機械停車設備」之定義，整體機械
02 停車設備寬度尚應包含以機械設置之停車裝置及必要之附屬
03 設備，即為被證11第頁AB連線之寬度為233公分，確已合乎
04 「機械停車設備每輛為寬2.2公尺」之規定。置車板係「包
05 括兩側之樑」寬度不可小於2公尺，所謂「置車板包含兩側
06 邊之樑」之寬度，係被證10第3頁CD連線之寬度為213公分，
07 已超過建築物附設停車空間機械停車設備規範「寬度為包含
08 兩側邊之樑，其淨寬不得小於2公尺」之規定。縱認系爭機
09 械停車位因有其他裝置連結於置車板上，淨寬丈量方式應如
10 被證13附圖二，依被證10EF連線丈量拍攝狀況，系爭機械停
11 車位置車板淨寬198公分（因置車板有高低起伏之狀況，實
12 際上逼近200公分），縱未達200公分（假設），誤差僅2公
13 分，尺寸誤差比例僅15，依95年7月21日修正公布之臺中市
14 建築管理自治條例第29條第4款規定，屬合理誤差範圍，自
15 應視為與竣工尺寸相符，無任何違反相關法規範之情。況與
16 系爭停車位相同樓層、相同機械停車設備尺寸、相同容車限
17 制之編號154停車位，停放AMG SLC43賓士車輛（全寬1810mm
18 ）較原告停放於系爭停車位車輛豐田Altis寬度1775mm更
19 寬，惟該編號154停車位車主從未曾爭執該停車位有何尺寸
20 瑕疵。依本院一卷207頁照片，可知原告無視容車尺寸車寬
21 1.8公尺之規定，將車寬1.9公尺之車輛停入系爭停車格，方
22 致原告有較不方便上下車之情，再觀諸系爭停車位右邊編號
23 178停車位所停放車輛，車寬符合容車尺寸限制，顯可看出
24 機械停車位經停入符合容車限制之車輛後，尚有一定寬度可
25 使駕駛與副駕駛座之乘客上下車。

26 五、整體建物與停車位因所在樓層不同、格局不同、坐向不同，
27 是否為平面車位或機械停車位，價格均有所落差，且每坪價
28 格本會因建物及停車位條件不同而不盡一致，原告單以總售
29 價除以總面積得出之金額，逆推系爭停車位價格，即有失偏
30 頗，且依該計算方式，將會有理應較昂貴平面停車位與機械
31 停車位售價一致之不合理現象。況系爭不動產買賣契約建物

範圍，除原告專有部分即3238建號計261.29平方公尺外，尚
有其他共同使用部分之權利範圍（如3275建號權利範圍1539
/100000、3276建號權利範圍1539/100000），於計算每平方
公尺售價時，竟忽略共有部分權利範圍，所得每平方公尺售
價及系爭停車位售價即非正確售價。縱認原告計算系爭停車
位售價為正確售價（假設），系爭停車位縱有寬度不足之瑕
疵（假設），亦非全然不可使用，原告仍可停放車輛，惟原
告非請求依減損效用比例減少價金，係請求減少系爭停車位
全部價金，於系爭停車位仍可使用狀況下，顯不可採。

六、聲明：

（一）原告之訴駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項（本院二卷第9頁反面、第10頁正、反面、
第11頁）：

一、原告於104年8月31日與被告銳豐公司、施鵬賢、沈淑明簽約
，購買「銳豐一悅觀」建案、門牌號碼臺中市○○區市○○
○路○號15樓之2房屋即系爭不動產乙戶，價金4800萬元（房
屋基地坐落：臺中市○○區○○段○○○○○號（權利範圍
100000分之1445）、土地總價款：2880萬元、建物建號：同
段第3238建號（權利範圍：全部；共同使用部分：第75建號
（權利範圍100000分之1333、含3個停車位：編號142、176
、177）、第3276建號（權利範圍100000分之1539）、建物總
價款：1920萬元（內含車位3位價款），雙方並未就上開3個
停車位，各別約定價款。

二、買賣契約上僅註明「停車位編號142、權利範圍208/100000
、停車位編號146、權利範圍95/100000、停車位編號177、
權利範圍95/100000」，並無標示停車位尺寸。

三、被告於104年10月15日將系爭不動產移轉登記予原告，原告
並於104年10月12及20日簽署「點交接管明細表」，完成建
物之點交。

四、從104年10月20日開始，原告即得自由使用系爭3個停車位，

- 01 該日被告有交付系爭176、177車位感應釦4顆。
- 02 五、「平面車位」或「機械車位」，以及「停車位尺寸」等因素
- 03 均會影響房價之高低。
- 04 六、被告銳豐公司於95年11月15日就系爭建案向臺中市政府申請
- 05 建造執照，臺中市政府於99年4月21日核發系爭建案之建照
- 06 執照，於103年9月29日核發使用執照。
- 07 七、編號176、177車位之尺寸，經丈量方式：自置車板左側樑
- 08 柱柱內緣丈量至置車板右側樑柱內緣，寬度約198-200公分
- 09 （本院卷第145頁及第193頁）。
- 10 八、系爭機械停車位之「置車板」，經丈量方式：自置車板左側
- 11 樑柱邊緣丈量至置車板右側樑柱邊緣），系爭機械停車位「
- 12 置車板」總寬度為213公分（本院卷第192頁）；但若量到樑
- 13 柱中心線，則為232至233公分（本院卷第191頁）。
- 14 九、95年7月21日修正公布之臺中市建築管理自治條例第29條第4
- 15 款：「建築物應依核准圖說施工，但竣工尺寸有下列情形者
- 16 視為相符：…四、其他各部分尺寸誤差在百分之二以下或
- 17 未逾十公分者。…」規定（現行臺中市建築管理自治條例第
- 18 32條第4款亦同此內容）。
- 19 十、本院卷第145頁圖1，即為系爭176、177停車位，當以國瑞公
- 20 司白色，2015年7月出廠，汽缸數4、排氣量1798規格之車輛
- 21 車輛寬度為177.5公分，車子得以停入。若以LS350寬度
- 22 190公分車子得以停入。
- 23 十一、臺中市政府都市發展局107年11月14中市都工字第1070198
- 24 979號及回覆本院之說明二：「本案掛號日期為95年11月
- 25 20日，故其建築技術規則建築設計施工編之適用日期，得
- 26 依95年2月23日以後之修正公布之版本為主」所示，而該
- 27 函後方所附之使用執照查驗紀錄表，就「停車空間及車道
- 28 （含戶外及機械停車）位置與圖說是否相符」欄位，勾選
- 29 「符合」。
- 30 十二、被告銳豐公司已於103年9月29日取得臺中市政府都市發展
- 31 局核准103年中都使字第2501號使用執照。

十三、編號142、176、177停車位係劃分於共同使用部分即臺中市○○區○○段○○○○○號之下（本院卷第14頁），該建號主要用途即共有項目中有「停車空間、水箱、梯廳、消防機房、排煙室、電信室、中繼機房、防空避難室兼停車空間…等21項」。

十四、內政部92年3月4日以內授營建管字第0910016287號函釋所稱：按「不供乘車人進出使用之機械停車位，其寬度應為停放汽車之全寬加○·一五公尺，且不得小於二·○公尺；停車位之長度應在五·二公尺以上；停車位淨高應為汽車全高加○·○五公尺，且不得小於一·六公尺」，「人車共乘式兼供乘車人通道使用之機械停車位，其寬度應為停放汽車之全寬加○·五公尺，且不得小於二·二公尺；停車位之長度應在五·五公尺以上；停車位淨高應為汽車全高加○·○五公尺，且不得小於一·八公尺」，「機廂之寬度為存放汽車全寬加○·五公尺，且不得小於二·五公尺；長度為存放汽車全長加○·二公尺，且不得小於六·○公尺；淨高為存放汽車高度加○·一公尺，且不得小於一·八公尺」，分別為建築物附設停車空間機械停車設備規範節次3.2「機械停車位設置規定」（3）、（4）及節次3.3「取代坡道之汽車升降機」所明定。揆其立法意旨，機械停車位及取代坡道之汽車升降機，除提供車輛進入停放外，並應保留若干空間以避免其中之汽車遭運轉中之機械停車設備損壞。是機械停車位及取代坡道之汽車升降機之機廂，上開規定之最小寬度、長度、淨高，均應為實際可供汽車停放之淨尺寸。

肆、得心證之理由：

一、原告主張系爭編號176、177停車位有寬度不足之瑕疵，是否有理由？說明如下：

（一）原告於104年8月31日與被告銳豐公司、施鵬賢、沈淑明簽訂不動產買賣契約書，購買系爭不動產，買賣總價款為4800萬元，雙方並未就上開3車位各別約定價款；且依原

01 告提出之系爭契約所示，雙方亦未就上開停車位之尺寸有
02 所約定（本院一卷，第8頁），故編號176、177停車位應
03 符合何種尺寸，即應適用相關建築法令之規定。

04 （二）被告銳豐公司於95年11月15日就系爭建案向臺中市政府申
05 請建造執照，臺中市政府於99年4月21日核發系爭建案之
06 建照執照，於103年9月29日核發使用執照。為兩造所不爭
07 執（本院二卷，第10頁），另依臺中市政府都市發展局
08 107年11月14中市都工字第1070198979號回覆本院之說明
09 二：「本案掛號日期為95年11月20日，故其建築技術規則
10 建築設計施工編之適用日期，得依95年2月23日以後之修
11 正公布之版本為主」所示（本院一卷，第128頁），故編
12 號176、177停車位即應適用95年2月23日修正之建築技術
13 規則建築設計施工編。而95年2月23日施行之建築技術規
14 則建築設計施工編第60條第1項規定：「停車空間及其應
15 留設供汽車進出用之車道，規定如左：一、每輛停車位為
16 寬2.5公尺，長6公尺；大型客車每輛停車位為寬4公尺，
17 長12公尺。但設置於室內之停車位，其2分之1車位數，每
18 輛停車位寬度及長度各寬減25公分。」（按該條項於99年
19 5月19日修正為：「停車空間及其應留設供汽車進出用之
20 車道，規定如下：一、每輛停車位為寬2.5公尺，長6公尺
21 。大客車每輛停車位為寬4公尺，長12.4公尺。二、設置
22 於室內之停車位，其4分之1車位數，每輛停車位寬度及長
23 度得各寬減25公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得
24 寬減。」，其修正理由謂：「二、按停車位寬度影響上下
25 車空間，為維持停車位使用品質減少停車位買賣及使用糾
26 紛，並兼顧建築規劃設計需利用停車位寬度尺寸之彈性調
27 整柱距間空間配置，以減少畸零無法使用之空間，爰降低
28 現行規定第1項第1款但書有關車位長寬尺寸得予酌減之比
29 例，…。三、長邊鄰牆壁之停車位，上下車空間受牆壁限
30 制，如車位寬度再予寬減25公分，駕駛人上下車空間過於
31 緊迫，爰於第1項第2款增訂該種停車位寬度不得寬減，…

」），當時尚無長邊鄰接牆壁者不得寬減之規定，而編號176、177停車位之竣工圖說尺寸規格「233×550」（即2.33公尺與5.50公尺，本院一卷，第109頁橫放右下角），係符合95年2月23日施行之建築技術規則建築設計施工編第60條第1項但書規定經縮減25公分後之停車位尺寸規格。而被告銳豐公司已於103年9月29日取得臺中市政府都市發展局核准103年中都使字第2501號使用執照，亦為兩造所不爭執，已如前述，足見編號176、177停車位符合當時法律規定，否則應無法通過主管機關之檢驗，其理至明。況且，系爭建案所設停車位之測量，已據臺中市政府都市發展局於103年9月17日委由專業機構竣工查驗合格，於103年9月29日取得臺中市政府都市發展局核准103年中都使字第2501號使用執照，亦為兩造所不爭執（本院二卷，第10頁反面）。

（三）被告至編號176、177停車位現場丈量後，經丈量方式：採取自置車板左側樑柱「柱內緣」丈量至置車板右側樑「柱內緣」，寬度約198-200公分（本院一卷第147頁及第193頁）。另系爭機械停車位之「置車板」，經丈量方式：採取自置車板左側「樑柱邊緣」丈量至置車板右側「樑柱邊緣」，系爭機械停車位「置車板」總寬度為213公分（本院一卷第192頁）；但若量到樑柱「中心線」，則為232至233公分（本院一卷第191頁），此寬度與竣工圖說尺寸規格中寬度「233公分」相符；縱然以最少距離，即實際上供車輛停入之寬度為198公分，距離法律規定之200公分，僅誤差2公分，誤差值僅約1%，仍在容許值誤差範圍內。而系爭建案（臺中市政府99府都建字第00298號建造執照、103中都使字第02501號使用執照）有關臺中市建築管理自治條例之適用，係以95年7月21日之版本為主，亦據前開函文說明在案（本院一卷，第161頁反面）。另依95年7月21日修正公布之臺中市建築管理自治條例第29條第4款：「建築物應依核准圖說施工，但竣工尺寸有下列情形

者，視為相符：…四、其他各部分尺寸誤差在百分之二以下或未逾十公分者。…」規定（現行臺中市建築管理自治條例第32條第4款亦同此內容），編號176、177停車位仍在該規定誤差值範圍內，故編號176、177停車位並無寬度不足之瑕疵。

（四）另依被告提出之編號176、177停車位之停車現況照片所示（本院一卷，第207頁），當編號176、177停車位停有車輛時，與相鄰編號178、179停車位所停車輛間，確實會有難以全開啟車門之情形。惟編號176、177停車位之設置既然符合當時之建築法規，即難謂有物之瑕疵。況且，系爭不動產為成屋買賣，原告於104年10月20日簽署「點交接管明細表」而完成建物點交時，上方即已載明「機械車位感應扣×4顆」，有卷附點交接管明細可參（本院二卷，第12頁），顯見原告從104年10月20日即可自由使用系爭編號176、177停車位，即可檢視該停車位之尺寸得以確認，自無不確認其長寬尺寸之理。

（五）至於系爭契約第2條第3項就停車位的權利範圍之記載，係以：「共同使用部分：建號：3275、面積9896.03平方公尺…（含停車位編號142、權力範圍208/100000）、（含停車位編號176、權力範圍95/100000）、（含停車位編號177、權力範圍95/100000）」部分，惟查，編號176、177停車位係劃分於共同使用部分即臺中市○○區○○段○○○○○○號之下，該建號主要用途即共有項目中有「停車空間、水箱、梯廳、消防機房、排煙室、電信室、中繼機房、防空避難室兼停車空間…等21項」，有卷附謄本可參（本院一卷，第14頁）。而上開所稱之「停車空間」，除停車格位外，顯然還必須包括供進出停車格位使用之「車道」，及「停車所必要之空間」，甚或樑柱間無從供停車使用之空間，均應包含在內。故停車位所有人於停車空間中取得之持分，除存在於其所有之停車格位上，尚包括車道等其他停車空間。因此，停車位於整體共有部分所分配之持分

，並不當然等同於停車位面積。從而建物登記謄本上權利範圍之記載，並不同於停車位大小，原告主張編號176、177停車位面積明顯短少，具有物之瑕疵云云，亦無可採。

二、準此，本件編號176、177停車位並無寬度不足及面積短少之瑕疵，故就民法第365條瑕疵期間之抗辯，即無論述判斷之必要。

三、綜上所述，原告依民法第359條減少買賣價金之規定，請求被告2人共同給付原告120萬512元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。而原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，因本訴經敗訴駁回，其假執行之聲請，已失所依附，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

五、依民事訴訟第78條規定，本件訴訟費用應由敗訴之原告負擔。

中 華 民 國 108 年 6 月 19 日
民 事 第 三 庭 法 官 林 慶 郎

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 6 月 19 日
書 記 官 陳 靖 國