

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2540號

原告 楊婉菁
訴訟代理人 許哲嘉律師
複代理人 黃聖友律師
被告 銳豐建設有限公司
法定代理人 沈美收
被告 沈淑明
共同

訴訟代理人 蘇仙宜律師
複代理人 羅婉秦律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國108年1月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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○○○○號土地及其上建號3027即門牌臺中市○○區市○○○路○號5樓之1建物（共同使用部分有建號3275、3276建物，其中建號3275建物含編號01、131之停車位，權利範圍各10萬分之191，以下分別略稱137地號土地、3027建號建物，並合稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），惟因編號01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）100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。」嗣原告主張沈淑明與被告銳豐公司同為系爭契約之出賣人，因而於107年10月

01 15日以民事追加被告暨爭點整理狀追加沈淑明為被告，並變
02 更聲明為：「被告銳豐公司、沈淑明應連帶給付原告100萬
03 元，及分別自起訴狀繕本及本訴狀繕本送達之翌日起至清償
04 日止按週年利率百分之五計算之利息。」又於107年10月24
05 日言詞辯論期日減縮聲明為：「被告2人應給付原告100萬元
06 ，及自起訴狀繕本送達被告2人之翌日起至清償日止按週年
07 利率百分之五計算之利息。」原告上開追加被告及變更聲明
08 ，核係基於同一買賣契約所為之請求，且屬減縮應受判決事
09 項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

10 貳、兩造爭執要旨：

11 一、原告主張：

12 (一)原告於民國105年2月4日向被告銳豐公司、被告沈淑明（
13 以下僅略稱被告）購買系爭不動產，並簽訂系爭契約，約
14 定買賣總價款為4500萬元。原告已付清買賣價金，被告亦
15 已於105年3月22日將系爭不動產移轉登記予原告，並於同
16 年3月30日完成點交。惟原告於106年11月中旬發現編號01
17 停車位寬度未達現行建築技術規則建築設計施工篇第60條
18 第1項第1款所規定寬度應為2.5公尺，嗣檢視臺中市政府
19 都市發展局於103年9月29日核准之103中都使字第2501號
20 使用執照之竣工圖說，亦發現編號01停車位尺寸為2.25公
21 尺x 5.75公尺，並不符合上開規定。而現行建築技術規則
22 建築設計施工篇第60條第1項第2款本文雖規定室內之停車
23 位其5分之1車位數，每輛停車位寬度得寬減20公分，惟依
24 該竣工圖說，編號01停車位長邊乃鄰接牆壁，依該條第1
25 項第2款但書規定，編號01停車位寬度不得寬減，寬度仍
26 應為2.5公尺。此外，編號01停車位長邊乃鄰接牆壁，並
27 無95年7月21日修正公布之臺中市建築管理自治條例第29
28 條第4款：「建築物應依核准圖說施工，但竣工尺寸有下
29 列情形者，視為相符：…四、其他各部分尺寸誤差在百分
30 之二以下或未逾十公分者。…」規定之適用，故編號01停
31 車位寬度明顯違反上開建築法規之規定。又依系爭契約第

2條第3項：「共同使用部分：建號：3257、面積9896.03平方公尺…（含停車位編號01、權力範圍191/100000）」約定，換算編號01停車位面積約為18.00000000平方公尺（計算式：9896.03平方公尺×191/100000=18.00000000平方公尺），亦即為189014.173平方公分，比對被告至現場測量編號01停車位面積為128,736平方公分（計算式：長576公分×寬223.5公分=128,736平方公分），編號01停車位面積明顯短少60,278.173平方公分。因編號01停車位有上開寬度不足及面積短少等物之瑕疵，致原告無法正常使用該停車位上下車，並造成編號01停車位之效用及價值減少。然因系爭契約並未約定編號01停車位價款，原告因而依所知該車位交易價格250萬元之4成即100萬元作為減少買賣價金，故原告依民法第359條規定，請求被告減少買賣價金100萬元。

(二)被告雖謂並未重劃編號01停車位所在區域之停車格，僅加粗停車位格線而已，並未變動停車位尺寸。編號01停車位尺寸符合95年2月23日施行之建築技術規則建築設計施工篇第60條第1項規定，並以臺中市政府都市發展局107年11月14日中市都工字第0000000000號函文（下稱第0000000000號函文）為憑。惟依證人宋東文在本院證述，足證被告於104年間有重劃編號01、02及03停車位，且完全變更停車格尺寸，則該重劃停車格，自應依102年1月17日修正之建築技術規則建築設計施工篇第60條第1項第2款但書規定，停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減20公分，故被告重劃編號01停車位，不合法令規範。

(三)被告明知在有限空間重劃增加編號02停車位及編號03停車位，勢必會影響編號01停車位之寬度，卻消極隱匿該事實，並將編號01停車位出賣予原告，被告有故意不告知瑕疵之情事，因而無民法第365條第1項所規定有關6個月期間之適用，故原告之減少買賣價金請求權時效，自應依民法第365條第1項規定自物交付時起算5年時效。而系爭不動

01 產係於105年交屋，則原告於107年8月9日提起本件訴訟，
02 並未罹於5年時效，故原告自得提起本件訴訟。

03 (四)並聲明：1.被告2人應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本
04 送達被告2人之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計
05 算之利息；2.訴訟費用由被告負擔；3.願供擔保，請准宣
06 告假執行。

07 二、被告抗辯：

08 (一)137地號土地出賣人為被告沈淑明；3027建號建物出賣人
09 為被告銳豐公司。而編號01停車位係屬3027建號建物一部
10 分，故被告沈淑明並非編號01停車位出賣人。

11 (二)編號01號停車位並無寬度不足之瑕疵：

12 1.系爭契約並未就編號01號停車位及131號停車位各別約
13 定價款，亦未就上開停車位之尺寸為約定，故編號01號
14 停車位及131號停車位應符合何種尺寸，應適用相關建
15 築法令之規定。而依被告銳豐公司就臺中市○○區○○
16 段○○○○號土地興建「銳豐-悅觀」建案（下稱系爭建案
17 ），係於95年11月15日向臺中市政府申請建照執照，臺
18 中市政府於99年4月21日核發系爭建案之建照執照，則
19 相關建築法規之適用，應適用95年11月15日申請建造執
20 照時之當時法令，即編號01號停車位應適用95年2月23
21 日修正之建築技術規則建築設計施工編。而依95年2月
22 23日施行之建築技術規則建築設計施工編第60條第1項
23 ：「停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如
24 左：一、每輛停車位為寬2.5公尺，長6公尺；大型客車
25 每輛停車位為寬4公尺，長12公尺。但設置於室內之停
26 車位，其2分之1車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減
27 25公分」，並無長邊鄰接牆壁者不得寬減之規定，故編
28 號01號停車位之竣工圖說尺寸規格「2.25公尺x 5.75公
29 尺」，符合95年2月23日施行之建築技術規則建築設計
30 施工編第60條第1項但書規定經縮減25公分後之停車位
31 尺寸規格。況系爭建物取得建照執照後，系爭建案施工

均須依照建照執照施作，並在完工後申請使用執照之程序中，就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。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，顯見編號01號停車位符合當時法律規定，並已通過主管機關檢驗。

2.另被告至編號01號停車位現場丈量後，編號01號停車位實際尺寸為「寬為223.5-224公分、長為576公分」，此尺寸與竣工圖說尺寸規格「2.25公尺×5.75公尺」寬度上僅差距1.5公分，誤差值僅約0.67%。而依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。…」之規定，編號01號停車位仍在該規定誤差值範圍內，故編號01號停車位並無寬度不足之瑕疵。

3.依第0000000000號函文所載，系爭建案掛號日期為95年11月20日，故建築技術規則建築設計施工編規範應適用95年2月23日以後修正公布之版本為主；臺中市建築管理自治條例應以95年7月21日之版本為主，足知編號01號停車位尺寸應適用95年2月23日修正之建築技術規則建築設計施工編及95年7月21日修正公布之臺中市建築管理自治條例。而編號01停車位尺寸已符合上開法規範，已如前述。又依該函文說明：「三、有關旨揭停車位（即系爭建案停車位尺寸）之測量，經本局103年9月17日委由專業機構竣工查驗合格在案」，顯見編號01停車位尺寸亦通過主管機關查驗，故系爭停車位之尺寸顯無任何瑕疵。

4.原告雖主張被告曾重劃編號01停車位所在區域之停車格云云。惟被告僅是將停車位隔線加粗，並未變動與調整

任何停車位尺寸，況該重劃事實係在原告購買編號01停車位之前所發生。此外，依系爭契約第19條約定，兩造就系爭不動產係成屋買賣，採現況交屋，而原告既曾在購買前查看過系爭不動產，且系爭不動產亦經兩造點交無誤，原告自不得於事後再行以編號01停車位曾經重劃，因而主張編號01號停車位有物之瑕疵而請求減少買賣價金。

(三)縱使編號01停車位有寬度不足之瑕疵，惟因兩造在簽立系爭契約前，被告曾帶原告查看編號01停車位，且被告亦依原告當時所查看編號01停車位之現況交付予原告。編號01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，亦無原告難以發現瑕疵之情形存在，故被告並無故意不告知瑕疵之情形。

(四)依原告與被告銳豐公司法定代理人沈美收於106年11月20日LINE對話內容，可知原告於106年11月20日因其與編號02停車位所有權人宋東文有停車糾紛時即發現編號01停車位有寬度短少之瑕疵，然原告卻遲至107年8月9日始提起本件訴訟，顯已罹於民法第365條第1項規定之6個月除斥期間。

(五)縱使原告減少價金請求權未罹於時效，惟系爭契約並未就編號01停車位及編號131停車位各別約定價款，且原告僅空言依其所知編號01停車位交易價格250萬元之4成即100萬元作為減少買賣價金之金額，並未提出證據證明編號01停車位在簽立系爭契約時之交易價額為250萬元，亦未能舉證編號01停車位尺寸不符建築法規將減損交易價值之4成，故原告此一求償金額之計算與認定，要屬無據，並不可採。

(六)另原告以編號01停車位坪數換算成面積後不足該車位權利範圍折算之面積，因而認為編號01停車位具有瑕疵，實屬對停車位權利範圍及公設空間持分之誤認。詳述如下：

1.編號01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」。而社區大樓之共有部分於劃分權利範圍時，本會依據共有部分即上開21項項目空間劃分權利範圍，各共有部分項目均會有不同占比之權利範圍。至於停車空間部分，因該空間專供購買車位之所有權人利用，本係由擁有停車位之所有權人取得停車空間之持分，殊無可能將未擁有停車位之人納入分配停車空間權利範圍之基數。又停車空間於概念上，除「停車位」外，供進出停車位使用之「車道」，及「停車所必要之空間」，甚或是樑柱與樑間無從停車以使用之空間，均包含在內，故停車位所有人於停車空間中所取得之持分，除存在於其所有之停車位上，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。

2.基上，則停車位長度、寬度及面積標準究應為何、尺寸是否符合法規，自應回歸於各該法規規定。而編號01停車位尺寸係合於95年2月23日修正之建築技術規則建築設計施工編第60條第1款及第2款規定，且寬度之差異亦合於91年11月14日公布之臺中市建築管理自治規則第29條第4款之容許誤差範圍，故編號01停車位於尺寸上實無任何瑕疵。

(七)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本件經整理爭點結果如下（本院卷第53頁反面、54頁）：

一、不爭執事項：

(一)原告於105年2月4日與被告銳豐公司、沈淑明簽訂不動產買賣契約書，向其等二人購買系爭不動產，買賣總價款為4500萬元，雙方並未就上開2車位各別約定價款。

01 (二)被告於105年3月22日將系爭不動產移轉登記予原告，原告
02 並於105年3月30日簽署本院卷第43頁之「點交接管明細表
03 」，完成建物之點交。

04 (三)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。

07 二、爭執之事項：

08 (一)原告主張系爭編號01停車位有寬度不足之瑕疵，是否有理由
09 ？

10 (二)若有理由，原告於107年8月9日起訴依民法第359條請求減少
11 價金，其減少價金請求權是否已罹於時效？

12 (三)原告之減少價金請求權若未罹於時效，其得請求減少之價金
13 為何？

14 肆、得心證之理由：

15 一、原告主張系爭編號01停車位有寬度不足之瑕疵，是否有理由
16 ？說明如下：

17 (一)原告於105年2月4日與被告銳豐公司、沈淑明簽訂不動產
18 買賣契約書，向其等二人購買系爭不動產，買賣總價款為
19 4500萬元，雙方並未就上開2車位各別約定價款（不爭執
20 事項(一)參照）；且依原告提出之系爭契約所示，雙方亦未
21 就上開停車位之尺寸有所約定（見本院卷第7至11頁），
22 故編號01停車位應符合何種尺寸，即應適用相關建築法令
23 之規定。

24 (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
25 請建造執照，臺中市政府於99年4月21日核發系爭建案之
26 建照執照，於103年9月29日核發使用執照（不爭執事項(三)
27 參照）。而依臺中市政府都市發展局107年11月14中市都
28 工字第0000000000號回覆本院之說明二：「本案掛號日期
29 為95年11月20日，故其建築技術規則建築設計施工編之適
30 用日期，得依95年2月23日以後之修正公布之版本為主」
31 」所示（見本院卷第71頁），編號01停車位即應適用95年

01 2月23日修正之建築技術規則建築設計施工編。而95年2月
02 23日施行之建築技術規則建築設計施工編第60條第1項規
03 定：「停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定
04 如左：一、每輛停車位為寬2.5公尺，長6公尺；大型客車
05 每輛停車位為寬4公尺，長12公尺。但設置於室內之停車
06 位，其2分之1車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減25公
07 分。」（按該條項於99年5月19日修正為：「停車空間及
08 其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：一、每輛停車
09 位為寬2.5公尺，長6公尺。大客車每輛停車位為寬4公尺
10 ，長12.4公尺。二、設置於室內之停車位，其4分之1車位
11 數，每輛停車位寬度及長度得各寬減25公分。但停車位長
12 邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。」其修正理由謂：「二、
13 按停車位寬度影響上下車空間，為維持停車位使用品質減
14 少停車位買賣及使用糾紛，並兼顧建築規劃設計需利用停
15 車位寬度尺寸之彈性調整柱距間空間配置，以減少畸零無
16 法使用之空間，爰降低現行規定第1項第1款但書有關車位
17 長寬尺寸得予酌減之比例，…。三、長邊鄰牆壁之停車位
18 ，上下車空間受牆壁限制，如車位寬度再予寬減25公分，
19 駕駛人上下車空間過於緊迫，爰於第1項第2款增訂該種停
20 車位寬度不得寬減，…」），當時尚無長邊鄰接牆壁者不
21 得寬減之規定，故編號01停車位之竣工圖說尺寸規格「2.
22 25公尺x 5.75公尺」（原告提出之編號01停車位尺寸影本
23 併為參照，見本院卷第14頁），係符合95年2月23日施行
24 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
25 縮減25公分後之停車位尺寸規格。而被告銳豐公司已於10
26 3年9月29日取得臺中市政府都市發展局核准103年中都使
27 字第2501號使用執照，足見編號01停車位符合當時法律規
28 定，否則應無法通過主管機關之檢驗，其理至明。況且，
29 系爭建案所設停車位之測量，已據臺中市政府都市發展局
30 於103年9月17日委由專業機構竣工查驗合格在案，此亦有
31 上開函文說明三及檢附之建物使用執照查驗紀錄表在卷可

參（見本院卷第71至73頁）。

(三)被告至編號01停車位現場丈量後，編號01停車位實際尺寸為「寬223.5-224公分、長576公分」（見本院卷第62至65頁），此尺寸與竣工圖說尺寸規格「2.25公尺×5.75公尺」於寬度上僅差距1.5公分，誤差值僅約0.67%（ $1.5 \div 225 = 0.0067$ ）。而系爭建案（臺中市政府99府都建字第00000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（見本院卷第71頁）。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01停車位仍在該規定誤差值範圍內，故編號01停車位並無寬度不足之瑕疵。

(四)原告雖主張依證人宋東文在本院之證述，足證被告於104年間有重劃編號01、02及03停車位，且完全變更停車格尺寸，則該重劃停車格，自應依102年1月17日修正之建築技術規則建築設計施工篇第60條第1項第2款但書規定，停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減20公分，故被告重劃編號01停車位，不符合法令規範。惟查，依原告提出之原證二竣工圖說停車位尺寸影本所示（見本院卷第14頁），原告之編號01停車位尺寸為225×575公分，訴外人宋東文之編號02、03停車位尺寸均為250×600公分。而宋東文於本院到庭具結證稱：被告銳豐公司於104年重劃車位給我，重劃後我的車位尺寸夠了，但編號01車位寬度就不夠，變成2.235公尺等語（見本院卷第97頁反面）。由此可知，編號01、02、03停車位所在區域之空間尺寸係屬固定，被告銳豐公司縱使於104年間在該區域重劃編號01、02、03停車位之格線，亦僅是重新確認竣工圖說上之編號01、02、03停車位之位置，而非重新規劃設計停車位；且該重劃停車

01 格線，雖使編號01停車位之寬度減少1.5公分，但此仍在
02 容許值誤差範圍內，已如前述。故原告主張被告銳豐公司
03 重劃停車格，自應依102年1月17日修正之建築技術規則建
04 築設計施工篇第60條第1項第2款但書規定，停車位長邊鄰
05 接牆壁者不得寬減20公分，因此重劃之編號01停車位不符
06 法令規範云云，自無可採。

07 (五)依原告提出之編號01停車位之停車現況照片所示（見本院
08 卷第103頁），當編號02停車位停有車輛時，編號01停車
09 位所停車輛確實有難以開啟車門之情形。惟此係因編號01
10 停車位屬寬度僅有225公分之「小車位」，非如隔鄰編號2
11 、3停車位係屬寬度250公分之「大車位」。而編號01停車
12 位之設置既然符合當時之建築法規，即難謂有物之瑕疵。
13 況且，系爭不動產為成屋買賣，原告於105年3月30日簽署
14 「點交接管明細表」而完成建物點交時（不爭執事項(二)參
15 照），對屬於不動產買賣重要標的之停車位，自無不確認
16 其長寬尺寸之理。

17 (六)至於原告另主張依系爭契約第2條第3項：「共同使用部分
18 ：建號：3257、面積9896.03平方公尺…（含停車位編號
19 01、權力範圍191/100000）」約定，換算編號01停車位面
20 積約為18.00000000平方公尺（計算式：9896.03平方公尺
21 $\times$ 191/100000=18.00000000平方公尺），亦即為189014.17
22 3平方公分，比對被告至現場測量編號01停車位面積為128
23 ,736平方公分（計算式：長576公分 $\times$ 寬223.5公分=128,7
24 36平方公分），編號01停車位面積明顯短少60,278.173平
25 方公分。惟查，編號01停車位係劃分於共同使用部分即臺
26 中市○○區○○段○○○號之下，該建號主要用途即共有
27 項目中有「停車空間、水箱、梯廳、消防機房、排煙室、
28 電信室、中繼機房、防空避難室兼停車空間…等21項」。而
29 上開所稱之「停車空間」，除停車格位外，供進出停車
30 格位使用之「車道」，及「停車所必要之空間」，甚或樑
31 柱間無從供停車使用之空間，均應包含在內。故停車位所

01 有人於停車空間中取得之持分，除存在於其所有之停車格
02 位上，尚包括車道等其他停車空間。因此，停車位於整體
03 共有部分所分配之持分，並不當然等同於停車位面積。從
04 而原告主張編號01停車位面積明顯短少，具有物之瑕疵云
05 云，亦無可採。

06 二、基上，編號01停車位並無寬度不足及面積短少之瑕疵，故爭
07 執事項(二)、(三)部分，即無論述判斷之必要。

08 三、綜上所述，原告依民法第359條減少買賣價金之規定，請求
09 被告2人共同給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
10 起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，為無理
11 由，應予駁回。而原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，
12 因本訴經敗訴駁回，其假執行之聲請，已失所依附，應併予
13 駁回。

14 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
15 不生影響，爰不逐一論述。

16 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
17 。

18 中 華 民 國 108 年 1 月 23 日
19 民事第三庭 法官 游文科

20 正本係照原本作成。

21 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（須
22 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 108 年 1 月 23 日
24 書記官