

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第147號

上訴人 楊婉菁
訴訟代理人 許哲嘉律師
複代理人 林湘清律師
被上訴人 銳豐建設有限公司
法定代理人 沈美收
被上訴人 沈淑明

上二人
訴訟代理人 蘇仙宜律師
羅婉秦律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國108年1月23日臺灣臺中地方法院107年度訴字第2540號第一審判決提起上訴，本院於108年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查本件上訴人原上訴聲明為：「一、原判決廢棄。二、被上訴人銳豐建設有限公司（下稱銳豐公司）、沈淑明（下合稱被上訴人）應共同給付上訴人新臺幣（下同）100萬元，及分別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5計算之利息。三、願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於民國108年5月2日本院準備程序時，當庭撤回關於假執行之聲請（見本院卷第37頁），而後於同年9月11日又將上開上訴聲明第二項關於被上訴人沈淑明之遲延利息起算日減縮為自107年11月22日起算（見本院卷第125頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於首開規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

一、上訴人於105年2月4日向被上訴人購買坐落臺中市○○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0005、0006建物，其中建號0005建物含編號01、131之停車位，權利範圍各10萬分之191，下以分別以地號、建號稱之，合稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價款為4500萬元。上訴人已付清買賣價金，被上訴人亦已於105年3月22日將系爭不動產移轉登記予上訴人，並於同年3月30日完成點交。惟上訴人於106年11月中旬，發現編號01停車位寬度未達現行建築技術規則建築設計施工篇第60條第1項第1款所定之寬度2.5公尺，且因該停車位長邊鄰接牆壁，僅能在相鄰之編號02停車位無車輛停放，方能在車完全停放在編號01停車位時，自駕駛座側車門出入，難謂已具通常或契約約定之效用及價值。

二、另依系爭契約第2條第3項約定，換算編號01停車位面積約為18.0000000平方公尺【計算式：9896.03平方公尺×191/100000=18.0000000平方公尺】，亦即為189014.173平方公分，比對被上訴人至現場測量編號01停車位面積為128736平方公分【計算式：長576公分×寬223.5公分=128736平方公分】，可知該停車位面積短少60278.173平方公分。

三、編號01停車位有上開寬度不足及面積短少等物之瑕疵，致上訴人無法正常使用該停車位上下車，並造成該停車位之效用及價值減少。因系爭契約並未約定編號01停車位價款，上訴人依所知該車位交易價格250萬元之4成即100萬元，依民法第359條規定，請求減少買賣價金100萬元。

四、並聲明：

（一）被上訴人應給付上訴人100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被上訴人則以：

一、編號01停車位並無寬度或面積不足之瑕疵：

(一) 系爭契約未就編號01停車位之尺寸有所約定。被上訴人銳豐公司就臺中市○○區○○段○○○ ○號土地興建「銳豐—悅觀」建案（下稱系爭建案），係於95年11月15日向臺中市政府申請建照執照，臺中市政府於99年4月21日核發系爭建案之建照執照，於103年9月29日核發使用執照，故應適用95年2月23日修正之建築技術規則建築設計施工編，其中第60條第1項並無長邊鄰接牆壁者不得寬減之規定，故編號01停車位之竣工圖說尺寸規格「2.25公尺x 5.75公尺」，符合上開規定，並經臺中市政府都市發展局建造管理科現場審查通過後，核發使用執照。又上訴人於停放車輛時，至少有20-30公分寬度可供駕駛上下車，並無上訴人須將車頭停放超越車頭隔線始能上下車之情形。

(二) 編號01停車位經被上訴人實地丈量為「寬為223.5-224公分、長為576公分」，與竣工圖說尺寸規格「2.25公尺x 5.75公尺」寬度上僅差距1.5公分，誤差值僅約0.67%，尚在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款所定之容許誤差值範圍內位，並無寬度不足之瑕疵。

(三) 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」。所稱「停車空間」，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，均應包含在內。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，於計算停車位之權利持分時，係以「整層之面積」而非「停車位之面積」作為計算依據與基礎。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

01 積，編號01停車位並無面積短少之瑕疵。

02 二、被上訴人僅是將停車位隔線加粗，重新確認竣工圖說上編號
03 01停車位、編號02、03之停車位置，非重新規劃設計停車位
04 ，並未變動與調整任何停車位尺寸，否認有故意隱匿物之瑕
05 疵之情事。另依系爭契約第19條約定，兩造就系爭不動產係
06 成屋買賣，採現況交屋，兩造在簽立系爭契約前，被上訴人
07 曾帶上訴人查看編號01停車位，並依上訴人當時所查看之現
08 況交付，上訴人使用捲尺即可簡易量測車位之寬度有無不足
09 ，並無難以發現瑕疵之情形，被上訴人並無故意不告知瑕疵
10 之情形。

11 三、縱認編號01停車位有瑕疵，上訴人於106年11月20日因其與
12 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
13 停車位有寬度短少之瑕疵，卻遲至107年8月9日始提起本
14 件訴訟，已罹於民法第365條第1項所定6個月除斥期間。
15 縱未罹於時效，上訴人亦未就編號01停車位減損之交易交值
16 加以舉證，所主張之計算方式並不可採。

17 四、並聲明：

18 （一）上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。

19 （二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 參、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明
21 ：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人銳豐公司、沈淑明應
22 共同給付上訴人100萬元，及分別自起訴狀繕本送達翌日、
23 107年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
24 利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

25 肆、法官會同兩造進行爭點整理，結果如下：（見本院卷第73頁
26 背面至第74頁）

27 一、兩造不爭執事項：

28 （一）上訴人於105年2月4日與被上訴人銳豐公司、沈淑明簽
29 訂如原審卷第7-13頁所示系爭契約，買賣總價款為4500萬
30 元，雙方並未就編號01及編號131此2車位各別約定價款
31 。

- 01 (二) 系爭買賣契約第19條約定：「本房地買賣係成屋買賣，採
02 現況交屋，若甲方購買戶別之格局、建材設備等與海報、
03 銷售說明書、輔銷道具等不符時，則以甲方購買當戶之格
04 局、建材設備為準，甲方於簽約前充分知悉且日後不得主
05 張任何權利，買賣面積以所有權狀登記為準。」。
- 06 (三) 被上訴人於105年3月22日將系爭不動產移轉登記予上訴
07 人，上訴人並於105年3月30日簽署「點交接管明細表」
08 (見原審卷第43頁)，完成建物之點交。
- 09 (四) 被上訴人銳豐公司於95年11月15日就系爭建案向臺中市政
10 府申請建造執照，臺中市政府於99年4月21日核發系爭建
11 案之建照執照，於103年9月29日核發使用執照(見原審
12 卷第29-32頁)。
- 13 (五) 依臺中市政府都市發展局107年11月14中市都工字第1070
14 198979號函復本院：「說明：…二、本案掛號日期為95年
15 11月20日，故其建築技術規則建築設計施工編之適用日期
16 ，得依95年2月23日以後之修正公布之版本為主。(95.7
17 .21版本)三、另查有關旨揭停車位之測量，經本局103
18 年9月17日委由專業機構竣工查驗合格在案。」(見原審
19 院卷第71至75-1頁)。編號01停車位應適用95年2月23日
20 修正之建築技術規則建築設計施工編。
- 21 (六) 編號01停車位實際尺寸為「寬223.5-224公分、長576公
22 分」(見原審卷第62-65頁)，此尺寸與竣工圖說尺寸規
23 格「2.25公尺×5.75公尺」(見原審卷第14頁)於寬度上
24 差距1.5公分，誤差值約0.67%。
- 25 (七) 上訴人於買受編號01停車位後，係停放如原審卷第103頁
26 所示之BMW牌自小客車。
- 27 (八) 上訴人於簽立系爭買賣契約前，另有租用系爭大樓B5編
28 號115、116、117號停車位。編號115、116號停車位
29 為「小車位」，長寬為575公分×225公分，編號117號
30 停車位為「大車位」，長寬為600公分×250公分。

31 二、兩造爭執事項：

01 (一) 上訴人主張系爭編號01之停車位寬度不足(應為2.5公尺
02 , 實際小於2.25公尺)、面積短少60278.173平方公分,
03 是否具有物之瑕疵?

04 (二) 倘系爭編號01之停車位具有寬度不足或面積減少之物之瑕
05 疵, 上訴人於107年8月9日始依民法第359條起訴請求
06 減少價金, 其減少價金請求權是否已罹於時效?

07 (三) 倘上訴人之減少價金請求權未罹於時效, 其得請求減少之
08 價金為何?

09 伍、得心證之理由:

10 一、編號01停車位寬度不足2.5公尺, 並非物之瑕疵:

11 (一) 查被上訴人銳豐公司於95年11月15日就系爭建案向臺中市
12 政府申請建造執照, 臺中市政府於99年4月21日核發系爭
13 建案之建照執照, 於103年9月29日核發使用執照(見原
14 審卷第29-32頁)。依臺中市政府都市發展局107年11月
15 14中市都工字第1070198979號函復本院:「說明:…二、
16 本案掛號日期為95年11月20日, 故其建築技術規則建築設
17 計施工編之適用日期, 得依95年2月23日以後之修正公布
18 之版本為主三。(95.7.21版本)三、另查有關旨揭停車
19 位之測量, 經本局103年9月17日委由專業機構竣工查驗
20 合格在案。」(見原審院卷第71至75-1頁)。編號01停車
21 位應適用95年2月23日修正之建築技術規則建築設計施工
22 編, 為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項(四)、(五)
23), 堪信實在。

24 (二) 依95年2月23日修正之建築技術規則建築設計施工編第60
25 條第1項規定:「停車空間及其應留設供汽車進出用之車
26 道, 規定如左:一、每輛停車位為寬2.5公尺, 長6公尺
27 ; 大型客車每輛停車位為寬4公尺, 長12公尺。但設置於
28 室內之停車位, 其2分之1車位數, 每輛停車位寬度及長
29 度各寬減25公分。」該條項於99年5月19日修正為:「
30 停車空間及其應留設供汽車進出用之車道, 規定如下:一
31 、每輛停車位為寬2.5公尺, 長6公尺。大客車每輛停車

位為寬4公尺，長12.4公尺。二、設置於室內之停車位，其4分之1車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減25公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。」，可知修正前並無「但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減」之規定。基此，編號01停車位之竣工圖說尺寸規格「2.25公尺×5.75公尺」（見原審卷第14頁）（見兩造不爭執事項（六）），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，即堪認定。

（三）另查，編號01停車位之實際尺寸為「寬223.5-224公分、長576公分」（見原審卷第62-65頁），雖與竣工圖說尺寸規格「2.25公尺×5.75公尺」（見原審卷第14頁）於寬度上差距1.5公分，誤差值約0.67%（見兩造不爭執事項（六））。但系爭建案係適用95年7月21日公布之臺中市建築管理自治條例版本，此有臺中市政府都市發展局107年11月14日中市都工字第1070198979號函附卷可稽（見原審卷第71頁）。依前開條例第29條第4款規定：「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。…」（現行臺中市建築管理自治條例第32條第4款亦同此內容），可知編號01停車位實際尺寸與竣工圖說尺寸之誤差值，尚在前開法規所容許之範圍內。且編號01停車位業經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檢合格在案，此亦有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（見原審卷第71至73頁），被上訴人銳豐公司復已於103年9月29日就系爭建案取得使用執照（見兩造不爭執事項（四）），準此，益徵編號01停車位確實符合當時之建築法規，否則不可能通過建築主管機關之查驗，其理至明。

（四）上訴人雖又主張編號01停車位之長邊鄰接牆壁，僅能在相鄰之編號02停車位無車輛停放，方能在車完全停放在編號

01停車位時，自駕駛座側車門出入，難謂已具通常或契約約定之效用及價值云云，且依上訴人提出之編號01停車位之停車現況照片所示（見原審卷第103頁），當編號02停車位停有車輛時，被上訴人停放如原審卷第103頁所示之BMW牌自小客車，確有難以開啟車門之情形。但查，編號01停車位係屬竣工圖說上寬度僅有225公分之「小車位」（參兩造不爭執事項（八）），該車位符合相關建築法規，已如前述；且該車位之實際寬度為「223.5-224公分」（見兩造不爭執事項（六）），可知在相鄰編號02停車位停有車輛之情形下，編號01停車位顯然仍有足夠之空間，可供上訴人停放一般中小型車輛，並無不能開啟駕駛座側車門上下車之情形。上訴人既購買編號01停車位之「小車位」，自當停放適當車型大小之車輛，惟上訴人在編號01停車位之「小車位」，卻是停放如原審卷第103頁所示之BMW牌自小客車（見兩造不爭執事項），或如本院卷第48頁所示之賓士牌S350型號之自小客車，均屬大型車輛，足見上訴人之所以在相鄰編號02停車位停放車輛之情況下，無法自編號01停車位所停放之車輛駕駛座側車門出入，純粹是因上訴人在「小車位」停放車型過大之車輛所致，尚難謂編號01停車位有何不符合停車位通常效用及價值之情事。另依系爭買賣契約第19條約定：「本房地買賣係成屋買賣，採現況交屋…」（見兩造不爭執事項（二）），及細繹系爭買賣契約全文，均無隻字片語提及上訴人所買受之編號01停車位必須能夠停放如原審卷第103頁所示之BMW牌自小客車，或如本院卷第48頁所示之賓士牌S350型號自小客車等大型車輛之約定，亦難認有上訴人所指編號01停車位不合於契約所約定之效用及價值之情事。

（五）據上，編號01停車位實際寬度為「223.5-224公分」，雖不足2.5公尺，但尚在前開建築法規所規定之得寬減及誤差容許範圍內，寬度亦足供一般中小型車輛正常停放及使用（即駕駛人可自駕駛座側車門上下車），系爭買賣契約

又未就編號01停車位之使用有何特別約定，該停車位並無不合於停車位通常或契約約定效用及價值之情形，上訴人徒以編號01停車位寬度短少，主張有物之瑕疵云云，委不可採。

二、上訴人主張編號01停車位有面積不足之瑕疵，並不可採：

上訴人雖主張編號01停車位有面積不足之瑕疵云云，並提出內政部不動產交易登記查詢資料為證（見本院卷第25-26頁），但為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯（見被上訴人答辯意旨二、（三））。經查，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」，有建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第66-67頁）。依前開謄本所示，編號01停車位之權利範圍固記載10000分之191，且內政部不動產交易登記查詢資料亦記載該車位之面積為5.72坪，與上開0005建號面積9896.03平方公尺乘以編號01停車位權利範圍100000分之191相乘結果為18.0000000平方公尺，即約為5.72坪相當。但上開謄本所稱「停車空間」，除停車位外，應認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，均應包含在內。又上訴人就編號01停車位之權利範圍即應有部分為100000分之191，而所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，乃抽象存在，非指共有物之特定部分，上訴人依前開應有部分之比例，計算編號01停車位之應有面積，即有違誤。是以上訴人主張編號01停車位面積有短少，具有物之瑕疵云云，亦無可採。

三、綜上所述，編號01停車位寬度不足尚非物之瑕疵，亦無上訴人所指面積短少之情形，上訴人主張編號01停車位有物之瑕疵，依民法第359條減少買賣價金之規定，請求被上訴人2人共同給付上訴人100萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。上訴人既不得請求減少買賣價金，兩造爭執事項（

01 二）、（三）分，即無論述判斷之必要，附此敘明。從而，
02 原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
03 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
08 項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 108 年 9 月 30 日
10 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 張 浴 美
11 法 官 杭 起 鶴
12 法 官 莊 嘉 蕙

13 正本係照原本作成。
14 不得上訴。

15 書記官 高麗玲
16 中 華 民 國 108 年 10 月 2 日