

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度簡上字第56號

上訴人 江城建設股份有限公司

法定代理人 黃秀媚

訴訟代理人 吳宜蓁

卓義欽

蔡亦修

被上訴人 成侑潔即成宛玲

訴訟代理人 游淑惠律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於民國106年11月30日本院高雄簡易庭104年度雄簡字第924號第一審判決提起上訴，本院於民國108年3月28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

一、按上訴人於終局判決前，得將上訴撤回；前開規定，於簡易訴訟程序之第二審準用之，民事訴訟法第459條第1項前段、第436條之1第3項分別定有明文。查本件上訴人於原審就本訴部分主張被上訴人應依民法第367條規定給付上訴人新臺幣（下同）25萬4,641元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人則同時提起反訴，請求上訴人應依預定買賣契約書（下稱系爭合約）及民法第359條規定給付被上訴人234萬7,001元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣經原審就本訴部分判決被上訴人應於上訴人修復門牌號碼高雄市○鎮區○○○路○○○○號12樓房屋（下稱系爭房屋）如原審判決附表所示瑕疵完畢之同時，給付上訴人16萬0,013元，及自民國104年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人就本訴敗訴部分不服提起上訴後，已撤回上訴（見本院卷第82、83頁），揆諸前揭說明，本件原審就本訴部分所為判決已先行確定，不在本院審理範圍，

01 先予敘明。

02 二、被上訴人反訴起訴主張：伊前於101年3月12日與上訴人簽立
03 系爭合約，承購上訴人所起造興建座落高雄市○○段○○段
04 ○○○號土地之「一品花園」建案所屬系爭房屋，詎伊於102年
05 9月30日付清買賣價金後，上訴人卻拖延至103年4月始同意
06 伊進屋點交，經伊發現系爭房屋之主臥衛浴洗手台、淋浴間
07 與設計圖規格不符、淋浴間門未裝設、客廳地板磁磚不平整
08 等諸多瑕疵。嗣伊多次要求上訴人進行改善，上訴人遂分別
09 於103年7月、11月通知伊再行點交，然除洗手台缺失已改正
10 外，其餘瑕疵情況猶未見改善，是伊於付清買賣價金一年後
11 ，仍無法使用系爭房屋，且上訴人迄今尚未依約交屋，致伊
12 受有房貸利息、大樓管理費、電費及房屋稅等損失，伊自得
13 請求上訴人賠償因給付遲延所受損失69萬7,001元。又伊另
14 向上訴人購買系爭房屋之地下三層編號12、13、13A之停車
15 位（13A停車位則下稱系爭停車位），惟系爭車位因設計不
16 良致伊無法以正常方式（車行逆時針方向）將車倒車停入停
17 車格，反需逆向始得駛入，故就系爭停車位效用之瑕疵，依
18 民法第359條請求減少價金165萬元，爰依民法第359條及第
19 179條等規定，提起反訴等語。並於原審聲明：（一）上訴
20 人應給付被上訴人234萬7,001元，及自104年5月26日起至清
21 償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請
22 准宣告假執行。

23 三、上訴人則以：系爭房屋之使用執照於102年7月10日取得
24 ，並於同年9月26日連同系爭車位移轉所有權登記予被上訴
25 人，伊已於102年11月8日依約通知被上訴人應於102年11月
26 20日辦理交屋手續，並繳清屬於買賣價金之一部之「交屋」
27 期款5萬元，及其他應由反訴原告負擔之代收款共25萬4,641
28 元（即本訴請求部分）。詎被上訴人藉故拖延給付上開款項
29 ，所指系爭房屋瑕疵部份原因為其於101年3月12日購買系爭
30 房屋後，再於同年5月15日變更建物內部設計所致，且均為
31 輕微不影響建物整體結構安全，依契約約定，被上訴人所指

均屬保固修繕範圍，縱有瑕疵，亦不成為拒絕交屋之理由。另被上訴人主張系爭車位價值減損部分，本院審理中經臺灣省土木技師公會（下稱技師公會）鑑定，結果雖認系爭車位規劃設置確有瑕疵致使用效益減損，惟系爭車位設置符合法規與合約要求，鑑定當時係依管委會所規劃地下室車位行進方向進行停車模擬測試，且此方法顯然不利於伊，故被上訴人不得以此為由拒絕交屋，伊實有按期通知交屋，並無給付遲延之情事，實際上是被上訴人拒絕辦理交屋手續，及繳納交屋款等款項所致，故被上訴人反訴之聲明及請求，並無理由等語，資為抗辯。並於原審聲明：（一）反訴原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免假執行。

四、原審經審理結果，認系爭停車位存有設計瑕疵，並有27萬3,735元交易價值之減損，而判令上訴人應給付被上訴人27萬3,735元，並駁回上訴人其餘之訴（原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人提起上訴而告確定）。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，並於本院補陳：被上訴人係於101年3月12日簽立系爭契約後，始於同年8月間才購買現所駕乘之BMW廠牌X5型號休旅車，顯見兩造簽約時並無特別約定系爭停車位專供特定車輛停用；系爭合約附件之停車空間平面圖詳細繪有車位相關位置及詳細尺寸，業經被上訴人再次確認，從未變更；再系爭停車位絕對可以依通常使用方法輕易停放，系爭車位之設置規格，完全符合甚且高於建築技術法規之規定，技師公會鑑定之意見已違反建築技術法規等語。並聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人除援引原審主張及陳述外，並補陳：縱認系爭車位之設置規格符合建築技術法規，然並不代表可為通常之使用，且技師公會於鑑定當時分別以伊提供之BMW廠牌X5型號休旅車及MAZDA廠牌自用小客車，遵循地下三層停車場行駛方向模擬停放後，發現不論以何種車輛、何種停放方式，系爭車位皆難以停放，是系爭車位規劃失當，存有價值減損之瑕疵甚明等語，並聲明：

上訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

- (一) 被上訴人承購上訴人起造興建坐落於高雄市○○段○○段○○○號土地之「一品花園」建案所屬系爭房屋，兩造並於101年3月12日簽立系爭合約，其中約定被上訴人購買位於地下三層編號12、13及系爭停車位等停車位。嗣大樓建築完成所後為「一品花園大樓（下稱系爭大樓）」，上訴人已於102年9月26日辦妥系爭房屋所有權移轉登記，被上訴人依系爭合約第16條第3項第2款之約定，應支付上訴人剩餘款項25萬4,641元（其中5萬元為買賣價金尾款，其餘20萬4,641元為代收款）。嗣上訴人就系爭房屋存有瑕疵應賠償被上訴人9萬5,328元，兩造於本院107年7月18日言詞辯論期日同意抵銷後（本院卷第81、82頁），被上訴人已簽發受款人為上訴人、票面金額18萬9,188元、發票日107年8月30日、支票號碼AYP00000000號之支票，並連同本院郵局107年8月30日存證號碼1439號之信函寄送通知上訴人（上訴人於翌日即31日收受後並兌現支票）（本院卷第108至110頁）。
- (二) 兩造於系爭合約附件之車位承購確認書記載被上訴人承購之系爭停車位長600公分、寬250公分。
- (三) 被上人所購買包含系爭停車位之3輛停車位空間經丈量結果為寬809公分、長602公分、停車位前方留設559公分、單車道（下稱系爭車道）寬度356公分（原審一卷第144頁）。
- (四) 系爭停車位之價值為165萬元。
- (五) 依系爭合約之附件七地下停車空間平面圖所示（本院卷第56頁，下稱系爭平面圖），並未記載系爭車道車行遵循之方向。
- (六) 系爭大樓自地下2樓至地下3樓之系爭車道，原規劃車行遵循方向僅為逆時針方向，嗣大樓管理委員會於108年2月份繪設雙向通行之方向。

01 六、本件之爭點：

02 (一) 系爭停車位是否存有使用上之瑕疵？

03 (二) 被上訴人請求減少價金是否有據？

04 七、本院得心證之理由：

05 (一) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
06 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
07 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
08 度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有
09 明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通
10 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、
11 效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應
12 具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨資參
13 照）。就使用之瑕疵而言，可包含通常效用及契約預定效
14 用之瑕疵，前者指一般交易觀念上應有之效用，後者為該
15 物在一般交易觀念尚未必有此效用，但當事人以契約預定
16 其效用者而言。

17 (二) 次按停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定每輛
18 停車位為寬2.5公尺，長6公尺；大型客車每輛停車位為寬
19 4公尺，長12.4公尺。但設置於室內之停車位，其4分之1
20 車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減25公分。又車道之
21 寬度規定為：(1)單車道寬度應為3點5公尺以上。(2)雙車道
22 寬度應為5點5公尺以上。(3)停車位角度超過60度者，其停
23 車位前方應留設深5.5公尺，寬5公尺以上之空間，99年5
24 月19日修正施行之建築技術規則建築設計施工編第60條第
25 1項第1款及第61條第1項定有明文。被上訴人所購買包含
26 系爭停車位之3輛停車位空間經丈量結果為寬809公分、長
27 602公分、停車位前方留設559公分、系爭車道寬度356公
28 分，而系爭停車位長600公分、寬250公分，為兩造所不爭
29 執，固可認系爭系爭停車位及系爭車道之設置已符合上揭
30 建築規範，然該建築規範有關停車位劃設及車道寬度亦僅
31 係最低劃設標準，並非唯一設置之基準，此有高雄市政府

工務局 107 年 6 月 13 日高市工務建字第 10734407300 號函在卷可稽（本院卷第 74 頁）。申言之，依當時建築規範所示，一般停車位倘設置為寬 2 點 5 公尺、長 5 點 5 公尺，其單車道寬度至少應為 3.5 公尺，如其停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 5.5 公尺，寬 5 公尺以上之空間；但建商在設置規劃停車位時，除應考量停車位大小及車道應符合上開最低規範之規定外，亦應考量建築物室內空間之設計與停車位之相對位置，如因該停車位之位置可能不具備使用之通常效用，當應另同時以其他配套措施，以資因應，例如增加單車道之適當寬度，或其他發揮該停車位通常效用之方法等等，不得僅憑符合設置之最低規範即可認無使用上之瑕疵，此為本院就系爭停車位是否存有瑕疵所採取之判斷立場。

（三）經查：

- 1、據證人即當時負責委託銷售之行銷人員鄭童勻於本院審理時結證稱：當時被上訴人來看屋時，系爭大樓只有開挖到地下 1 樓，地下 2 樓以下因還在興建中，故無法下去，亦只能按照建築圖說來說明位置，被上訴人當時有表示開的是大車，而系爭停車位應屬大型車停車之正常尺寸，我們當時想法都很單純，既然是建築師畫的設計圖應該都可以停得進去等語甚明（本院卷第 83 至 85 頁）。佐以系爭合約為預售屋買賣契約，並約定系爭停車位長 600 公分、寬 250 公分；而依系爭平面圖所示，除未記載系爭車道車行遵循之方向外，亦未於圖上標註相關比例尺，有系爭平面圖在卷可憑（本院卷第 56 頁）。顯見以一般購買預售屋之消費者即被告而言，在無其他特殊情狀因素考量下，應可信任建商即上訴人建築完成後可停放符合系爭停車位最大使用效益之汽車，此當亦包含以系爭車道之逆時針順行方向駕駛，而以倒車方式停入系爭停車位。參諸系爭大樓建築時，系爭車道遵循之方向亦規劃為逆時針方向，有高雄市政府工務局 104 年 8 月 14 日高市工務建字第 10436380900 號函所

01 附第三次變更設計之地下三層平面配置圖附卷可憑（原審
02 一卷第143、145頁），是於系爭車道以逆時針方向駕駛時
03 是否得以倒車方式停入系爭停車位，當屬系爭停車位是
04 否具備通常效用之判斷內容。

- 05 2、據土木技師公會現場實施履勘鑑定，其依原告所提供之BM
06 W廠牌X5型休旅車（車號000-0000，車長為4886mm、車寬
07 為1938mm、最小迴轉半徑6.4mm，下稱系爭休旅車）及MAZ
08 DA廠牌自用小客車（車長為4580mm、車寬為1795mm、最小
09 迴轉半徑5.3m）於系爭車道以逆時針車行方式進行模擬停
10 放發現：(1)系爭休旅車：以前進方式車頭應可勉強駛入系
11 爭車位停車，但幾乎無任何緩衝空間，有時需前進後退若
12 干次方能停放，有時車體右側需藉由進入編號13車位空間
13 ，倘若此時編號13車位停有車輛，則將更為困難前行駛入
14 ；若以倒車方式停放至系爭停車位，由行進軌跡可知車輛
15 會碰撞既有之立柱，如要避讓立柱情況下倒車，則需駛入
16 編號13車位空間，且至少需占用其一半之車位面積，倘若
17 編號13車位停有車輛，則絕對無法倒車駛入系爭停車位。
18 (2)MAZDA廠牌自用小客車：以前進方式車頭比系爭休旅車
19 容易駛入系爭車位停車，亦較系爭休旅車迴轉時之緩衝空
20 間為大，若以倒車方式停放至系爭停車位，由行進軌跡可
21 知車輛會碰撞既有之立柱，如要避讓立柱情況下倒車，則
22 需駛入編號13車位空間，且至少需占用其部分車位面積，
23 倘若編號13車位停有車輛，恐無法倒車駛入系爭停車位。
24 鑑定結果並認為系爭大樓地下室車位密度及進出動線規劃
25 ，因寸土寸金之故，空間幾乎已達使用臨界值，無多餘裕
26 量充當迴轉緩衝空間，若逢車體較大之車輛停放時，即面
27 臨駛入困難之窘境如上開所示，故規劃設計上確有瑕疵，
28 有技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附卷可徵。
29 而本院審酌系爭停車位之面積為15平方公尺（計算式：6
30 公尺×2.5公尺=15平方公尺），系爭休旅車所佔平面面
31 積為（計算式：4.886公尺×1.938公尺=9.469068平方公

01 尺)，系爭休旅車所佔系爭停車位面積比例約為63.13%
02 故系爭休旅車尚屬停放系爭停車位之合理車身大小，是
03 認系爭休旅車模擬停放之結果，當得作為本件之判斷依據
04 。

05 3、上訴人固主張系爭停車位符合上開建築規範，且系爭停車
06 位可輕易停放，系爭鑑定報告已有偏頗，並以其於原審所
07 提出錄影光碟為證。惟查，經本院當庭勘驗上訴人於原審
08 提出之模擬停車影片光碟結果，上訴人提供之光碟影片僅
09 有兩個檔案，確認其中並沒有模擬被上訴人所指逆時針方
10 向倒車入庫的情形，此亦為上訴人所不爭執（本院卷第15
11 7頁），是上訴人所提出之光碟自無法證明逆時針方向倒
12 車入庫之情狀。本院為求慎重，經至現場履勘後請被上訴
13 人親自駕駛系爭休旅車實際操作，發現如果直接由地面層
14 沿車道順向（即逆時針方向）進入系爭車位所在之地下3
15 層而預先駛過系爭車位再行倒車入庫時，因受限現場車道
16 寬度及柱位等因素，並無法停入系爭車位，有本院勘驗筆
17 錄附卷可佐（本院卷第134至138頁），核與系爭鑑定報告
18 模擬停放之結果相符，系爭鑑定報告當能採信，顯見上訴
19 人於建造規劃建築物室內空間之設計與停車位之相對位置
20 時，並未同時以其他配套措施因應，致於系爭車道以逆時
21 針方向駕駛系爭休旅車時，無法以倒車方式停入系爭停車
22 位，規劃設計上確有瑕疵，是認系爭停車位存有通常效用
23 之瑕疵，堪以認定。上訴人此情所指，自不可採。

24 4、繼前所論，系爭停車位存有通常效用之瑕疵。原審將系爭
25 停車位之使用瑕疵囑託技師公會鑑定後，技師公會將使用
26 效益減損比例另委請城鄉不動產估價師聯合事務所為鑑定
27 業經該所提出不動產估價報告書附於系爭鑑定書在卷可
28 參。核該事務所參酌影響價格之區域因素分析、不動產市
29 場概況、停車位個別因素分析等方法妥為分析估價，並將
30 系爭停車位視為正常交易市場之情況下所產生一般合理市
31 場價格，採比較法以決定停車位比較價格，再以租金案例

01 利用收益還原法推算系爭停車位收益價格，決定勘估標的
02 即系爭停車位合理現值區間為160萬元至200萬元，復以專
03 家問卷統計分析因停車位設置確有瑕疵，推算減損成數評
04 估鑑定減損比例為16.59%（見系爭鑑定報告第95、124、
05 13 1頁）。本院審酌系爭大樓管理委員會固於108年2月份
06 在系爭車道繪設雙向通行之方向，且系爭休旅車以逆時針
07 方向直接車頭駛入可停放系爭停車位，或沿順時針繞行方
08 式由另一頭方向駛過系爭車位後，再倒車入庫方式可順利
09 停入系爭車位，此亦為兩造所不爭執（本院卷第135至138
10 頁），然系爭停車位尚存有通常效用之瑕疵，業如前述。
11 而系爭停車位之價值為165萬元，為兩造所不爭執，核與
12 不動產估價報告書所載合理現值區間大致相符，認系爭停
13 車位之瑕疵減損比例為16.59%，應屬適當，則以此計算
14 系爭停車位因存有瑕疵而受有交易價值減損之數額為27萬
15 3,735元（計算式：165萬元×16.59%=27萬3,735元）
16 。

17 （四）再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
18 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。
19 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之
20 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第17
21 9條及第359條定有明文。系爭停車位存有通常效用之瑕疵
22 ，並受有交易價值減損之數額為27萬3,735元，被上訴人
23 自得就系爭停車位之價值於數額27萬3,735元之範圍內，
24 行使減少價金之請求權，上訴人於此範圍自受有不當得利
25 ，是被上訴人請求上訴人給付27萬3,735元，應屬有據，
26 逾此部分之請求，則屬無據，自當駁回。

27 八、綜上所述，被上訴人依民法第359條及第179條等規定，請求
28 上訴人應給付27萬3,735元，及自104年5月26日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息，應予准許，逾此範圍部分
30 ，不應准許。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴判決
31 ，並無不合，上訴人上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄

01 改判，為無理由，應予駁回。

02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，均核與判決結果
03 無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

04 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 108 年 4 月 18 日

07 民事第六庭 審判長 法官 蔣志宗

08 法官 謝宗翰

09 法官 饒志民

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 108 年 4 月 18 日

13 書記官 吳韻芳