

# 臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡字第179號

原告 曹昱鈞  
被告 龍騰建設股份有限公司  
法定代理人 黃學藤  
訴訟代理人 朱永新  
張慧妮  
黃冠霖律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）10萬5,000元，及自民國（下同）109年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告如以10萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

## 事實及理由

- 一、按當事人就一定法律關係而生之訴訟，得以文書合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條定有明文。本件兩造間係因不動產買賣契約關係涉訟，依兩造所簽立之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）第24條約定：「…如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。」（見本院卷第71頁），準此，本院自有管轄權，合先敘明。
- 二、原告主張：原告於108年9月18日向被告購買建案名稱「鑫高鐵」預售屋建案，約定由原告向被告購買「鑫高鐵」大樓16A5棟房地（下稱系爭房地）及地下6層編號第18號停車位（下稱系爭車位），系爭停車位之價金為105萬元，購買總價為795萬元，兩造並簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），被告並於109年9月15日正式交付房屋及車位，原告於斯時始發現系爭車位規劃設計有疏失，以致寬度過窄缺少

01 緩衝空間，將導致原告無法開啟駕駛座側之車門出入，僅能  
02 由副駕駛座位下車，原告因此於每日使用系爭車位時，均甚  
03 感困擾，系爭車位顯然欠缺通常之品質，而存有使用上之重  
04 大瑕疵，原告自得依民法第354條前段、第359條、第179  
05 條規定，請求減少2成價金即21萬元，並請求被告返還已付  
06 21萬元之價金等語，並聲明：被告應給付原告21萬元，及自  
07 起訴狀繕本送達被告翌日起起至清償日止，按年息5%計算  
08 之利息。

09 三、被告則以：系爭車位符合系爭契約容車尺寸為長4.9公尺、  
10 寬1.8公尺、高1.85公尺，且系爭契約已載明系爭停車位之  
11 容車寬度為1.8公尺，並附有停車位平面圖，原告於買受時  
12 即已知悉系爭停車位之寬度及位置（含旁有樑柱之情形）不  
13 因系爭房地（含車位）為預售屋而有別，況系爭車位亦符合  
14 申請建、執照時之機械停車位規範，倘原告改將其所有車輛  
15 以車尾先進入之方式為之，即無上、下車不便之問題，原告  
16 明知以上開方式先進入車位，即無上、下車不便之問題，仍  
17 故意提起本件訴訟，要求減價21萬元之不合理請求，應屬無  
18 據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 四、兩造不爭執之事項：

20 (一)、原告於108年9月18日向被告購買系爭房地，並同時購買系  
21 爭車位，被告並於109年9月3日將系爭房地及車位移轉登  
22 記予原告。

23 (二)、原告購買系爭車位之價金為105萬元。

24 五、本件之爭點為：(一)、系爭車位有無難於使用之重大瑕疵存在  
25 ？(二)、原告依民法第354條、第359條、第179條規定主張  
26 減少價金，而請求被告給付21萬元，是否有據？茲分別論述  
27 如下：

28 (一)、系爭車位有無難於使用之重大瑕疵存在？

29 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
30 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或  
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無

01 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。  
02 又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀  
03 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質  
04 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。  
05 若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質  
06 有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判例參照  
07 ）。被告為系爭車位之出賣人，為兩造所不爭執，已如前述  
08 ，原告主張系爭車位具有寬度及緩衝空間不足，致無法順利  
09 停放車輛之瑕疵，為被告所否認。經查：

- 10 1.兩造締約時就系爭車位之尺寸，並未載明於系爭契約內，系  
11 爭契約僅載明容車尺寸為長度為4.9公尺、寬1.8公尺、高  
12 度1.85公尺之車輛，此觀系爭契約附件一房屋、土地面積及  
13 價款明細，三、停車位標示之記載即明（見本院卷第75頁背  
14 面），準此，依上開約定僅能推認系爭車位之約定長、寬、  
15 高應略大於容車尺寸之4.9公尺、寬1.8公尺、高度1.85公  
16 尺之車輛，系爭車位尚難以系爭契約所載上開容車尺寸即確  
17 認依約系爭車位之實際長、寬、高各為若干，又參酌系爭車  
18 位之竣工圖所載（系爭車位之寬度為240公分即2.4公尺、  
19 車位之長度為570公分即5.7公尺），有系爭車位之竣工圖  
20 在卷可稽（見本院卷189-190頁），另參以由被告所提供系  
21 爭大樓之同層車位尺寸亦為長5.7公尺、寬2.4公尺（車位  
22 價格僅100萬元），有房地預定買賣契約書在卷可稽（見本  
23 院卷第273-275頁），參互以觀，應足推認，系爭車位之約  
24 定尺寸應與同大樓同為機械車位之長5.7公尺、寬2.4公尺  
25 相同，然經本院會同兩造及地政機關人員至系爭車位履勘，  
26 經地政機關人員實地測量，系爭車位之實際長度僅有5.54公  
27 尺、寬度僅有2.35公尺，製有勘驗筆錄可佐（見本院卷第23  
28 4頁）。以此觀之，系爭車位之實際尺寸，確實小於上開竣  
29 工圖所載系爭車位尺寸，而尚難認符合約定規格。
- 30 2.再者，系爭車位右側緊鄰樑柱牆壁，並經本院至現場勘驗屬  
31 實，亦有當日拍攝之照片足憑（見本院卷第249、253頁）

。另本院於履勘當日至系爭車位，在該車位有停放原告車輛（寬度182.3公分）之情況下，原告（中等身材）需側身為之，始勉可進入車內，但若要从車內出來原告亦需側身下車，且系爭車位在其左側車位有停車之情況下，若改從原告車輛副駕駛座進出，亦需側身始能下車。又經兩次更換停放方式後（均以車頭朝外方式停放），原告所有車輛停放（車門關閉之情形下）於系爭車位，經地政人員2次測量自原告車輛駕駛座車門至右側樑柱牆壁之距離分別為32公分、36公分等情，有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第233頁），並有原告提供之停車情形錄影光碟、原告提供之照片（見本院卷第21頁）、與原告所有車輛汽車介紹網頁截圖（見本院卷第143-157頁）在卷可佐，另參以，證人王秋萍即原告同一大樓之住戶於本院證稱：伊與原告同為系爭大樓之住戶，伊之車位在45號、與原告之系爭車位（18號）在同一層，車位大小應該相同，但是，經伊實際測量之結果，系爭車位比伊之車位小約10-15公分，且伊曾親眼見到原告多次（10次以上）將原告車輛停至系爭車位後，無法從正駕駛座旁之車門出來只好從副駕駛座爬出等語（見本院卷第292-293頁），至被告雖爭執證人王秋萍之憑信性，然證人王秋萍與兩造並無特殊親誼，亦無仇怨或共同之利害關係，尚難認有何甘冒偽證罪責而為虛偽陳述之必要，是應認證人王秋萍之前揭證詞，堪信為實在。由前揭證據資料，參互以觀，系爭車位之寬度不僅略少於約定之寬度，且於使用上亦無法滿足一般車位停車後方便進出之基本需求，顯然欠缺通常之效用，而減低其經濟價值，即堪認系爭車位具有物之瑕疵。

3.至被告固辯稱：停放入系爭車位之原告車輛，如改以車頭朝內方式停放，使用系爭車位即能開啟駕駛座側車門上、下車，足認系爭車位效用減少之程度無關重要，不得視為瑕疵云云。被告就其上開抗辯，固據其提出相似車輛停入系爭車位之影片為證（見本院卷第159頁），惟被告所提出之影片內車輛車寬依被告所述為「179.9公分」略小於原告車輛之「

182.3 公分」，倘原告所有車輛改以車頭朝內方式停放，是否可得出相同結論，已非無疑，況兩造簽訂之系爭契約並未約定，系爭車位之使用限制為停放車輛需優先以車頭進入車位，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第53-111頁），且車主本得自由選擇以車頭朝內或朝外之方向停車，如以車頭朝內方式停車時，因汽車駕駛人係以倒車方式駛出停車位，相較於車頭朝外之停車方式，汽車駕駛人係直接面對車道，較容易清楚觀察及注意四周往來狀況，不致因倒車時之視線死角而增添行車危險，自無限制系爭車位之停放車輛僅能以車頭朝內方式停車之理。此由本院至現場勘驗當日，停放於同樓層同為機械式車位之車輛，均以車頭朝外方式停放，有當日拍攝照片附卷可稽（見本院卷第245頁），益見，以車頭朝外方式停車，較符合一般駕駛人之習慣，也較具安全性，是被告此部分所辯，並非可採。

4.再者，系爭車位倘如被告所述使用上需限於「以車頭朝內停放」之方式始能順利由駕駛座下車，此項限制如前述顯然背於一般駕駛人之停車習慣，無異於增加使用上之限制，則系爭車位之市場價格顯然會因此而折損，日後倘原告有意出售系爭車位，必然將面臨承購者意願因此降低，甚至因此放棄購買系爭車位，或者必須減價出售之情狀，益見，系爭車位確屬具有欠缺一般車位通常品質之瑕疵。

(二)、原告依民法第354條、第359條、第179條規定主張減少價金，而請求被告給付21萬元，是否有據？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法354條至第358條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金。買受人因物有瑕疵，而得請求減少價金者，其請求權於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使而消滅，民法第359條、第365條第1項分別定有明文。經查：系爭車位具有瑕疵，前已詳論，原告自得就系爭車位部分，請求被告負瑕疵擔保之責。原告業以本件起訴狀表明系爭車位具有寬度不足之瑕疵，並主張減少價金，是其形成權之行使，即屬有據。

01 2.至於關於減價之金額，本院審酌系爭契約並無相關約定，參  
02 酌被告所提出同大樓無瑕疵之同樓層機械車位買賣契約所載  
03 車位價格為100萬元至105萬元間，有買賣契約2份在卷可  
04 稽（見本院卷第273-279頁），暨考量前揭日後系爭車位售  
05 出可能遇到之困難等情，本院認原告主張：系爭車位因規格  
06 尺寸不符而導致停車效用減損之瑕疵，原告得請求減少之價  
07 金為系爭車位價格之1成即10萬5,000元（計算式：1,050,  
08 000 × 10 % = 105,000），原告逾此部分之請求，則屬無據  
09 ，應予駁回。

10 3.至被告雖另抗辯：因系爭契約已附停車位平面圖，原告於買  
11 受時已知悉系爭車位位處樑柱牆壁之間，故其不負瑕疵擔保  
12 責任云云。然系爭車位旁有樑柱牆壁，核與該停車位是否因  
13 實際寬度過窄，以致汽車駕駛人是否得由汽車駕駛座側車門  
14 上、下車間，並不必然具備相當因果關係，亦即，停車位旁  
15 邊縱有樑柱牆壁，不必然導致該停車位具有前述瑕疵。系爭  
16 車位具有上述瑕疵，主要係肇因於其實際寬度過窄。此外，  
17 復無其他證據足認原告除知悉系爭停車位右側有樑柱牆壁外  
18 之事實外，原告於契約成立時亦已知悉系爭車位事實上因車  
19 位寬度不足，致存有汽車駕駛人難以由汽車駕駛座側車門上  
20 、下車及停車時汽車車頭必須朝內，始能順利自駕駛座下車  
21 之瑕疵，自難認原告於契約成立時即已知悉系爭車位具有瑕  
22 疵，是被告此部分抗辯，亦不足取。

23 4.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
25 179條著有規定。如前所述，被告因系爭買賣契約而受領原  
26 告交付之系爭車位價金105萬元，惟原告業已行使民法第35  
27 9條請求減少價金之形成權，得請求被告減少價金10萬5,00  
28 0元。易言之，被告於原告行使該形成權後，已溢領10萬5,  
29 000元之價金，原告依前揭規定請求返還10萬5,000元，於  
30 法即無不合，至於逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

31 六、綜上所述，原告依民法第354條、第359條規定及不當得利

之法律關係，請求被告給付10萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月25日（有送達證書在卷可稽，見本院卷第33頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此數額所為之請求則無理由，應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行；並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 12 月 30 日  
高雄簡易庭法官 林綉君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 110 年 12 月 30 日  
書記官 羅崔萍