

【裁判字號】99,台上,1972

【裁判日期】991028

【裁判案由】請求損害賠償

【裁判全文】

最高法院民事判決 九十九年度台上字第一九七二號

上訴人 大曜建設股份有限公司

法定代理人 庚○○

訴訟代理人 紀互彥律師

被上訴人 甲○○

乙○○

丙○○

丁○○

戊○○

己○○

共 同

訴訟代理人 蔡榮德律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國九十八年十一月二十四日台灣高等法院第二審判決（九十七年度上字第一〇八六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊為紐約客花園大廈（下稱系爭大廈）如第一審判決附表三所示之停車位（下稱系爭停車位）所有權人，惟因上訴人違反建築法規，擅自將建造執照核准之停車位數量六十四個（地下二層）、六十一個（地下三層），依序變更為一百零二個（含三個子車位）、九十四個（含一個子車位），致伊或伊前手向上訴人所買受之系爭停車位面積及車道寬度、坡道高度均不足，不僅價值減損，使用上亦不方便，並有被課處罰鍰之虞，且故意不告知伊或伊前手上開瑕疵，依民法第三百五十四條、第三百五十九條及修正前民法第二百二十七條規定，伊或伊前手自得請求減少價金或損害賠償。而伊本於自己或受讓之權利請求減少價金時，上訴人就得減少之價金新台幣（下同）八十五萬元（被上訴人甲○○部分）、六十五萬一千一百元（被上訴人己○○部分）、六十四萬五千四百零五元（被上訴人乙○○部分）、六十二萬二千九百六十元（被上訴人丙○○部分）、八十五萬元（被上訴人丁○○部分）、六十四萬零三百零五元（被上訴人戊○○部分），即無受領之法律上原因，且因買賣契約違反法令即面積小於法定停車位面積而無效，其收取上開價金之原因亦不存在

，依民法第一百七十九條規定，伊亦得請求上訴人返還不當得利等情，爰依不完全給付、不當得利之法律關係，求為命上訴人給付甲○○、己○○、乙○○、丙○○、丁○○、戊○○依序為八十五萬元、六十五萬一千一百元、六十四萬五千四百零五元、六十二萬二千九百六十元、八十五萬元、六十四萬零三百零五元及自如原判決附表（下稱附表）利息起算日欄所示之日起計付法定遲延利息之判決（其餘未繫屬本院者，不予贅述）。

上訴人則以：系爭停車位之買賣契約並未約定被上訴人或其前手所買受之停車位係法定停車位，伊按約定之面積、位置交付停車位，被上訴人長達十餘年亦從未主張停車位不能或甚難使用，伊自無未依債之本旨履行之情事。況被上訴人乙○○、己○○、戊○○、丙○○之停車位經台北市建築師公會鑑定結果，亦無面積減損之瑕疵。地下二層之車道寬度不足，如將其間一停車位按法定最小停車位加以修正，是否仍有不足尚有疑義，且位於地下二層之被上訴人乙○○、己○○、丁○○、甲○○所有停車位，使用上亦不會經過該處，渠等自不得據以主張瑕疵。建造執照上之坡道高度二公尺係含粉刷鋪面厚度，是不含粉刷鋪面厚度之坡道高度一·九公尺，自非瑕疵。縱坡道高度不足，亦未見被上訴人舉證證明違反何建築法規或契約約定。行政機關從未對被上訴人課處罰鍰，渠等不得主張瑕疵擔保請求權或不完全給付損害賠償請求權。況被上訴人或其前手怠於瑕疵之通知，依民法第三百五十六條規定視為承認其所受領之物，且已逾民法第三百六十五條所定期間，被上訴人亦不得行使瑕疵擔保請求權。系爭停車位之買賣契約未經撤銷或解除，亦無無效之情事，伊受領價金非無法律上原因等語，資為抗辯。

原審將第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如其訴之聲明所示，係以：被上訴人所有之系爭停車位，係被上訴人丙○○、戊○○向上訴人買受，或訴外人田西慶、伍國材向上訴人買受後，指定登記在被上訴人甲○○、丁○○名下，或被上訴人乙○○、訴外人呂玉梅於民國八十一年四月十五日第一次登記取得，再由被上訴人己○○拍賣取得呂玉梅之停車位，田西慶、伍國材及呂玉梅已將其得向上訴人主張之請求權讓與甲○○、丁○○、己○○。系爭大廈地下二層、地下三層之停車位數量，依桃園縣政府核發之建造執照、使用執照，依序為六十四個、六十一個，上訴人未經核准將之變更為一百零二個（含三個子車位）、九十四個（含一個子車位），並以每個車位八十五萬元、八十萬元出賣。依系爭停車位買賣合約書第五條及被上訴人區分所有物買賣合約書之附件建材設備關於停車場之約定，該等停車位所在之地下二、三層應依標準設計雙車道停車場，所謂依標準設

計之雙車道，依建築技術規則建築設計施工編第六十一條第一項規定，其寬度須達五．五公尺以上，惟地下二層之車道經台北市建築師公會鑑定結果，於測量位置二之寬度僅有四．四公尺，較法定雙車道寬度減少一．一公尺。又系爭大廈使用執照上之停車位面積均為一五平方公尺，而被上訴人所有之系爭停車位經台北市建築師公會鑑定結果，丁○○、甲○○之停車位面積依序為一一．九一平方公尺、一一．九八平方公尺，且全屬未經主管機關核准設置；乙○○、己○○、戊○○、丙○○之停車位面積依序為一三．二一平方公尺、一三．一五平方公尺、一三．四八平方公尺、一三．一五平方公尺，且屬於核准範圍之面積只有三．六一平方公尺、三．五一平方公尺、三．七平方公尺、三．三二平方公尺，依建築法第七十三條第二項、第七十七條第一項、第九十一條第一項之規定，被上訴人有被課處罰鍰並勒令停止使用，甚至遭停止供水、供電或封閉、強制拆除之虞。縱行政機關之裁罰權已消滅，系爭停車位之轉讓價值亦較符合規範之停車位低，是該等停車位不僅通常效用有所減損，其價值亦減少，顯有瑕疵。系爭停車位存有地下二層車道寬度不足及全部或部分違法增設之瑕疵，係上訴人擅自變更主管機關核准之停車位數量，增設停車位所致，復未將上情告知被上訴人或其前手，即以主管機關核准之停車位予以出賣，自屬依通常檢查不能發見之瑕疵，且係上訴人故意不告知瑕疵，依民法第三百五十六條，第三百六十五條第二項規定，被上訴人仍得主張瑕疵擔保請求權。爰以系爭停車位屬於核准範圍之面積與使用執照上之停車位面積相比較，按其差額占使用執照上之停車位面積一五平方公尺之比例計算，甲○○、己○○、乙○○、丙○○、丁○○、戊○○依序得請求減少價金八十五萬元、六十五萬一千一百元、六十四萬五千四百零五元、六十二萬二千九百六十元、八十五萬元、六十四萬零三百零五元。而被上訴人既得減少此部分價金，上訴人受領該部分價金即無法律上原因，致被上訴人受有損害，從而被上訴人本於不當得利之法律關係，請求上訴人給付如上減少價金之金額，及自如附表利息起算日欄所示之日起加計法定遲延利息，洵屬有據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算。是原審以系爭停車位屬於核准範圍之面積與使用執照上之停車位面積相比較，按其差額占使用執照上之停車位面積一五平方公尺之比例計算，認己○○、乙○○、丙○○、戊○○依序得請求減少價金六十五萬一千一百元、六十四萬五千四百零五

元、六十二萬二千九百六十元、六十四萬零三百零五元，甲○○、丁○○得請求減少全部價金八十五萬元，自難謂當。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 十 月 二 十 八 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 劉 福 來

法官 陳 國 禎

法官 陳 重 瑜

法官 吳 麗 女

法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 十 一 月 九 日

K