臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第1709號

原　　告　方秋雲

000000000000000000

訴訟代理人　張必忠

被　　告　久郡建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林世貞

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　孫丁君律師

　　謝建弘律師

　　曾穎千律師

被　　告　愛山林建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　祝文宇

000000000000000000

訴訟代理人　林楷芳律師

上列當事人間損害賠償事件，經本院於民國115年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告久郡建設股份有限公司應給付原告新臺幣211,000元，及自民國114年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,100元由被告久郡建設股份有限公司負擔新臺幣2,900元，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告久郡建設股份有限公司以新臺幣211,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張於民國111年4月30日與被告簽訂買賣門牌號碼新北市○○區○○○路0段000巷00號7樓及附屬之B4-26號車位（下稱系爭停車位）之契約（下稱系爭買賣契約），原告基於被告所提供之廣告樣圖、系爭契約內容及代銷介紹之圖紙合約，認知系爭買賣契約標的均無任何汙水孔蓋標示，嗣後被告通知初驗時，原告始驚覺系爭停車位存在兩個汙水孔蓋，並發現車體及鄰近地板牆壁附著大量蚊蚋，在開啟車門時，蚊蚋更隨之飛入車內，因系爭停車位之汙水孔蓋影響停車便利性，致減損系爭停車位價值，爰依民法第179條不當得利、第359條物之瑕疵擔保責任及侵權行為法律規定提起本訴。

㈡經本院囑託冠宏不動產估價師事務所（下稱鑑定機關）就系爭停車位之價值減損為鑑定，其鑑定之結果依鑑定機關鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第35頁略以：「該車位之瑕疵具有無法變更位置，修復可能性較低，污名效果較顯著。另該車位需週期性需配合定期開啟，難以徹底根除（修復完善度低），以及市場上極易被取代（市場替代性高），其污名效果較顯著。又通常單一停車位對不動產融資影響之可能性較小（其停車位價格佔整體房價比例較低），故污名效果較不顯著。綜合以上說明，有孔蓋車位整體污名效果較顯著，其亦對該車位之市場價格產生負面影響，故有孔蓋車位與污名效果具有因果關係。本次係先行評估假設本勘估標的停車位上無孔蓋存在之停車位價格，以及本勘估標的之停車位上有孔蓋存在之停車位價格，而上述兩者停車位價格之差額即為該車位因存在「攔污儲油槽維護孔蓋及調整槽」之瑕疵而導致價值減損之金額」，而系爭停車位經鑑定機關以正常無孔蓋停車位評估總價為新臺幣（下同）1,894,000元，以及

上有孔蓋之停車位評估總價為1,683,000元，其差額為211,000元。

㈢物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法354條、第359條分別定有明文。查系爭停車位既存有物之瑕疵，原告自得向出賣人久郡公司請求減損之價金，然依系爭買賣契約，久郡公司始為出賣人，愛出林公司係為久郡公司之代銷公司，故原告向愛山林公司為上開請求，為無理由。

㈣被告(下逕稱久郡公司、愛山林公司)雖為下列抗辯，然為本院所不採，理由如下：

1.愛山林公司辯稱系爭鑑定報告書採行方法單一，缺乏交叉驗證，估價原則應採用兩種以上估價方法，其中系爭鑑定報告書之比較標的5、6孔蓋情況與系爭停車位並不相同，但個別因素卻無任何調整，顯失公平，且對現況描述之事實認定恐有主觀偏頗疑慮等語。惟查，經本院函請冠宏不動產估價師事務所就附圖所示之方案為估價鑑定，經估價師實地調查，以比較法對諸多影響系爭停車位價值估算之因素納入考量，本院認系爭鑑定報告係由領有不動產估價師證書之鑑定人進行專業評估鑑定，復已對各項影響系爭停車位價格之因素充分比較、判斷與論述，故其以直接比較法而為本件之就減損費用鑑定結論應屬可採。

2.久郡公司抗辯稱系爭停車位之大小及位置均符合設計圖說，且該等人孔蓋為平面設計並無突起情形、難認有何不具通常效用或契約預定效用之瑕疵，該等人孔蓋在系爭停車格之位置，並非處在所停之車輛輪胎接觸地面處，不應

影停放車輛之正常使用，停車功能應無受限，難認系爭停車位具有效用、品質之瑕疵等語；愛山林公司則稱業務員所知悉之資訊即為所提供消費者之車位銷售平面圖，業務員亦無從承諾或保證系爭停車位是否有無孔蓋，有無孔蓋於一般預售屋代銷習慣中，屬交易上非重大事項之技術性細節，而孔蓋之存在亦未影響車位之通常效用，無不能通常使用情事或有違反契約預期效用之瑕疵等語。然系爭鑑定報告表示於系爭停車位之孔蓋有兩個，兩個孔蓋打開後均有惡臭之情形，且就算將維護孔蓋關上後，其蚊蟲仍於原地盤旋，且打開孔蓋後之髒污飛濺，致使該車位之環境衛生較差，以至於開啟後需要清洗地面，況由一般購屋者之立場，本得就專有之平面停車位為完整平面之合理期待，若有上開之人孔蓋之情形，因與其他完整平面停車位不同，且有價值減損之可能，已足影響購屋者是否購買該平面停車位之重大事項，由此可知系爭停車位上之孔蓋並非不影響車位效用，亦招致系爭停車位之價值減損，是愛山林公司之抗辯，不足為採。

3.愛山林公司辯稱原告於114年3月28日始向被告請求減損價金，已逾民法第365條6個月除斥期間等語。查原告於系爭停車位於113年4月12日驗收時始發現上有兩個汙水孔蓋即與銷售人員討論並告知，並於同年4月24日請銷售人員告知公司如何解決，此有對話記錄為證(見114年度北簡字第4908號卷第133、137頁)，足認原告已於驗收時即時通知愛山林公司，且於113年7月15日至114年1月24日期間向行政院消費者保護會提出申訴，愛出林公亦稱兩造曾於113年11月7日及114年2月21日於新北市政府加開協商會等情，久郡公司亦曾向原告提出原價買回系爭停車位之方案，足認原告確已於通知後6個月內積極行使權利(應包含民法所規定之契約解除權與減少價金權)，縱其係於114年3月28日始起訴本件請求，仍應認未逾民法第365條所規定6個月除斥期間，再者，本件被告亦未承認上開系爭停車

位上之孔蓋有影響車位效用及價值減損，且於相關之圖說上並未讓原告於購買時所知悉，而系爭停車位上之孔蓋確會造成停車位有相當程度之價值減損，亦如系爭鑑定報告所載，足認本件應有被告故意不告知之瑕疵之情事，依民法第365條第2項之規定，原告亦得不受上開六個月除斥期間之限制。

㈤不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號原判例意旨參照）。本件被告提供系爭停車位上有孔蓋，致系爭停車位出現蚊蟲及惡臭之狀態，雖侵害原告於系爭停車位之價值減損，尚難認對原告居住安寧之人格利益有所妨礙，況縱有妨礙，亦難認已達情節重大，原告請求被告賠償精神慰撫金5萬元，不應准許。

三、從而，原告依民法第179條、第359條本文等規定，請求久郡公司給付211,000元及自本件起訴狀繕本送達翌日即114年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。原告向愛山林公司請求物之瑕疵擔保部分，為無理由，應予駁回。至於原告依侵權行為請求被告給付精神慰撫金部分，亦無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。及被告聲請供擔保免為假執行，均合於規定，爰酌定相當金額擔保金准許之，

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

內湖簡易庭　法　官　徐文瑞

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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　余佩珊