臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1167號

原　　告　錢雪媚

被　　告　亞昕國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　姚連地

訴訟代理人　蔡順雄律師

　　鄭凱威律師

　　林子峰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國112年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告弟弟即訴外人錢旺成於民國109年2月29日向被告購買亞昕昕悅灣建案之房屋及土地，同時以新臺幣（下同）260萬元購買編號B1-156號之無障礙停車位（下稱系爭車位）。被告於房屋暨土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）載明系爭車位之尺寸為「275cm＊600cm」，並於買賣契約平面圖中以螢光筆標註車位範圍及用印。嗣錢旺成於110年6月8日將系爭買賣契約轉由原告承受。然原告於111年7月9日受領所有權狀暨交屋後實際丈量系爭車位寬度僅有200cm，已違反買賣契約之約定，車位寬度減少27%，已逾1/4，嚴重減少系爭車位價值。況原告係以高於同社區其他停車位之價格260萬元購買系爭車位。應依實際面積減少之比例減少價金70萬9,000元。爰依民法第359條規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告70萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告所購買之系爭車位與相鄰之編號B1-155號殘

障車位共用寬度150cm之下車區（即各得使用75cm），故系爭車位車格線200cm加計下車區所得使用之75cm，總計275cm，與系爭買賣契約有關規格所載，並無不符，亦符合建築物無障礙設施設計規範第八章「停車空間」第804.2條之規定，並無任何價值、效用或品質不具備之瑕疵。又買賣契約書建築平面圖螢光筆所標註之部分雖未連同下車區之1/2一併標示，然螢光筆之標註主要僅在於確認停車位之位置及編號，非作為尺寸標示之用。再者建案所規劃之車位分為小車位，尺寸「230cm＊550cm」；大車位「250cm＊550cm」；殘障車位「275cm＊600cm」，尺寸各不相同，若系爭車位之尺寸僅為「200cm＊600cm」（即面積12㎡），尚小於小車位之尺寸「230cm＊550cm」（即面積12.65㎡），然系爭車位之產權登記卻大於小車位之產權登記，故系爭車位之尺吋應加計下車區之75公分等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

錢旺成於109年2月29日向被告公司購買亞昕昕悅灣建案之房地，同時以260萬元購買車位規格為長600cm、寬275cm、高210cm之無障礙車位。錢旺成嗣於110年6月8日將系爭買賣契約讓與原告，並經被告公司同意等情，有買賣契約書及讓渡書等件在卷可參（本院卷第17至23頁）。原告另主張被告交付之系爭車位實際寬度僅200cm，與契約書約定寬度為275cm不符，減少比例為27%，屬物之瑕疵，被告應依民法第359條規定減少價金等語，惟為被告所否認，並已前詞置辯，茲就兩造爭執事項論述如下：

㈠、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約：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，民法第345條第1

項、第354條1項分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號民事判例意旨參照）。次按民事訴訟法係由原告主張權利者，應由原告負舉證之責，原告舉證證明自己主張之事實為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。出賣人否認其所交付之標的物瑕疵存在，應由買受人就標的物交付時具有瑕疵乙節，負舉證責任。

㈡、經查，建築物無障礙設施設計規範第八章有關無障礙停車位之停車空間規定：無障礙停車位地面應設置無障礙停車位標誌，停車格線之顏色應為藍色，下車區應為白色斜線，以利區別；相鄰無障礙停車位得共用下車區，長度不得小於600公分、寬度不得小於550公分，包括寬150公分的下車區等情，有上開規範及附圖在卷可參（本院卷第157至158頁）。基上，無障礙停車位地面應分別標示停車格線及下車區，以資區別。而相鄰無障礙停車位扣除中間共用下車區，各自停車位停車格之寬度應為200公分【計算式：（550－150）□2＝200】。次查，系爭車位與相鄰編號B1-155號車位均為無障礙停車位，中間以斜線標示共用之下車區等情，有建築平面圖在卷可參（本院卷第21頁），核與上開規範相符。而審諸相鄰無障礙停車位中間之下車區，係規劃專由相鄰之無障礙停車位使用人共同使用，而其他非無障礙相鄰停車位中間並無需設置下車區域等情，被告抗辯系爭車位實際使用區域除停車格線標示範圍即寬度為200公分之區域外尚須加計1/2下車區域即75公分，合計寬度為275公分，被告交付之車位尺寸與系爭買賣契約約定之規格並無不符等情，自非無據。復審以編號B1-135號車位為小車位，該車位就共有建物權利範圍登記為261/100000；編號B1-137號車位為大車位，該車

位就共有建物權利範圍登記為271/100000；系爭車位及相鄰同為無障礙停車位之編號B1-156號車位就共有建物權利範圍登記為309/100000等情，有建築平面圖及建物所有權狀在卷可證（本院卷第21頁、第159至165頁）。基上，無障礙停車位對於共有建物之應有部分比例之權利範圍高於小車位及大車位之權利範圍，顯見被告交付原告或其他購買無障礙停車位者之無障礙停車位面積必當高於小車位及大車位面積。倘如原告所主張被告交付系爭停車位寬度僅200cm，則交付系爭停車位面積僅為12㎡（計算式：200cm□600cm＝12㎡），尚且低於小車位之面積12.65㎡（計算式：230cm□550cm＝12.65㎡），顯然與上開停車位產權登記實況不符。從而，原告主張被告交付系爭車位實際寬度僅為200cm，與系爭買賣契約約定寬度275cm不符等情，洵屬無據，不足採信。

四、結論：被告交付予原告之系爭車位寬度並無與系爭買賣契約約定規格不符之情形，自無減少標的通常效用或價值之瑕疵。從而，原告依民法第359條規定，請求被告給付減少價金70萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併駁回。

五、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

六、據上論結：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

民事第七庭　　法　官　王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　許宸和