

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第507號

原告 汪金寶

訴訟代理人 劉昌樺律師

被告 金弘開發建設有限公司

法定代理人 溫思雅

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國112年12月21日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告在新竹縣芎林鄉上山村推出名為「日光御墅15」之別墅建案，原告於民國110年7月28日左右於住宅週報看到被告於其所刊登之網路廣告中表示：「『日光御墅15』規劃地上4、5層，中庭戶12戶，臨路15戶總戶數為27戶無電梯地坪20-22坪，建坪為61.39-62.93坪3房4衛12戶，面寬4.95-5.07米，深度8.39米，有電梯地坪18-30坪，建坪71.70-73.35坪，3房4衛共15戶；面寬4.95-5.07米，深度11.5米，1樓室內停車、前院停車可停2輛車，非電梯每棟新台幣(下同)1588萬，有電梯每棟0000-0000萬。」「日光御墅15」付款條件訂金10萬，簽約10%，工程10%，交屋5%。」「日光御墅15」，建材採用永大電梯、櫻花三機廚具、烘碗、瓦斯爐、抽油機、TOTO免治馬桶，設有浴櫃。本案室內雙車位，一樓孝親房，雙套房。」，恰好符合原告一家三口需要雙車位之需求，原告遂與同居女友郭玟瑾於110年7月31日前往銷售中心看房，洽購房屋時被告接待人員

亦信誓旦旦表示該社區面寬5.07米，前院空間可停放雙車位，並提供該建案之書面廣告文宣予原告推銷及說明，其中全區平面參考配置圖於A2、A6、B3、C2、D3、D6之前院空間均繪製可停放2輛車輛；typeAD、typeBC一樓平面家具配置參考圖，有繪製一樓孝親房，亦均繪製兩輛車輛停放在前院空間，與網路廣告內容相同，原告遂於110年7月31日將合約攜回審閱，並於110年8月7日與被告訂立「土地預定買賣契約書」及「房屋買賣契約書」（下稱：系爭買賣契約），向被告購買系爭坐落新竹縣○○鄉○○段0000○0000000地號土地及其上門牌號碼綠獅五街61號房屋（下稱：系爭房地），買賣總價1,790萬元，其中土地價款1,213萬元，房屋價款587萬元（主建物509萬元、附屬建物78萬元）。被告於111年12月13日辦理產權移轉登記，並於111年12月23日點交。詎料點交時，原告發現系爭房地一樓只有通往二樓的樓梯，未規劃孝親房，且一樓面寬不足4.95-5.07米，導致原告於系爭房地前院空間無法停放雙車位，此與被告銷售系爭房地時所規劃之建案內容差異甚大，依兩造簽立之「房屋預定買賣契約書」第1條亦載明「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分」。依上說明可知，本件預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖、網路廣告均為兩造間契約之一部分，原告主張買受之標的物之規畫一樓為孝親房，且前院可停雙車位，顯屬有據。又本建案標榜「前院停車可停2輛車」、「本案室內雙車位」依一般社會觀念，其空間亦不能單指得以容納2輛自小客車即足，尚應慮及汽車得正常停放、駕駛人得以正常上下車、與建物牆壁保留合理間隔，不影響房屋前門之出入等情，否則即不得謂「雙車位」，然經原告實際測量一樓面寬僅450公分，鐵捲門裝設後實際上可通行之面寬僅420公分，顯然不符合

01 建築技術規則建築設計施工篇第60條明文規定每個停車位
02 須寬2.5公尺，長5.5公尺，則本建案標榜可停放兩台車，
03 總寬須5公尺(計算式： $2.5 \times 2 = 5$)之停車位大小，否則無法
04 停放兩台車，導致原告於系爭房地前院空間無法停放雙車
05 位，則原告前院無法停放雙車輛，且一樓並無孝親房之設
06 置，有減少系爭房地買賣契約約定預定之效用、減少價值
07 之情事，足堪認定。被告上開所為造成原告所購買之系爭
08 房地減損之價值及損害，其中少一個車位所造成之損害，
09 以110年8月簽約時，附近成交建案之停車位價值估算為13
10 5萬元，未建造孝親房之損害為12萬元，原告爰依據民法
11 第354條、359條有關物之瑕疵擔保規定，請求減少系爭房
12 地之價金147萬元，自應准許，並以起訴狀為減少價金之
13 意思表示，則於前開147萬元範圍內，因原告減少價金形
14 成權之行使，致被告受領給付失其法律上之原因，原告自
15 得依不當得利法律關係，請求被告返還147萬元，及自起
16 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定利率年息5%計
17 算之利息。

18 (二)並聲明：

19 1、被告應給付原告147萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
20 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

21 2、原告願供擔保，請准予宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告否認原證1之形式真正，蓋經被告上網查詢，「住宅
24 週報」網站上並無刊登如原證1所示之文章。退步言之，
25 縱使住宅週報網站上確實曾刊登原證1之文章，然該文章
26 並非被告所撰擬及刊登，原告主張文章內容係被告刊登之
27 廣告而構成契約之一部分云云，顯無理由。又系爭建物所
28 有權狀登記總面積為217.77平方公尺，房屋預定買賣契約
29 書中約定主建物面積210.36平方公尺，建物登記較房屋預
30 定買賣契約中多出主建物面積7.41平方公尺，此係因被告
31 規劃設計房屋估算面積時僅先做保守估計，實際竣工之建

01 物面積會較預售時之約定面積較大。是以，被告交付予原
02 告之建物應無面積短少之問題，並無違約，先予敘明。

03 (二)原告主張依兩造契約內容，系爭房地一樓應設置孝親房云
04 云，惟查：

05 1、被告銷售系爭房地時，已應原告之要求提供建物平面圖電
06 子檔，有被告銷售人員與原告之LINE對話紀錄、建物平面
07 圖為證。被告提供之建物平面圖電子檔，與預售屋買賣契
08 約之平面圖之格局相同，均未規劃設置孝親房，原告主張
09 兩造之契約內容包含一樓設置孝親房云云，顯無理由。

10 2、觀諸原證3房屋預定買賣契約書第14頁之一樓平面配置圖
11 上並未規劃設置該隔間，且原告在圖面上已有蓋章確認其
12 格局：又原證2之廣告單第二頁左側之全區平面配置參考
13 圖，亦無規劃該隔間，僅有第二頁中間之「一樓平面傢俱
14 配置參考圖」有畫出類似臥室之家具配置，然該臥室之隔
15 間牆及門均是使用虛線標示，相較於三、四樓之隔間牆使
16 用粗黑實線標示有明顯不同，顯然一樓類似臥室的配置僅
17 供消費者參考未來傢俱及空間之可能配置方式，而非向消
18 費者傳達將來興建時要設置臥室之意思，否則廣告單同一
19 頁左側之圖面，為何未同步畫上臥室隔間？

20 3、再者，原告簽立系爭契約後，曾申請工程項目變更，並在
21 客變圖上簽名確認，而客變圖上亦未有孝親房之設計，足
22 見兩造買賣契約並未約定被告應在一樓設置孝親房。參以
23 被告於111年12月10日通知原告驗屋，原告回覆知道，被
24 告又於111年12月20日通知原告前來複驗，原告回覆於111
25 年12月23日11時複驗，當天原告提早到場(10時20分)，
26 複驗無瑕後，原告即匯交屋款並領回如被證八之相關權利
27 文件資料等，故原告明知一樓部分未規劃設置孝親房，否
28 則為何未於驗屋時提出？反同意點交並支付交屋款，原告
29 事後就此指摘，並不可取。原告就此部分請求減價，顯無
30 理由。

31 (三)原告主張依兩造契約內容，系爭房地前院空間應可停放雙

車位云云，惟原證3房屋預定買賣契約書第二條第三項已約定「本建案為透天規劃，無停車位買賣相關事宜」，故原證2廣告單上之示意圖僅是提供空間利用之可能配置方式給消費者參考，而從原證2示意圖配置及被證2客變圖亦可見一樓空間雖可停放二台轎車，但兩車之間距甚小，而若是停放車寬較寬之休旅車、廂型車等，空間將更為狹窄，實際可否停放兩台車、開啟左右車門仍需視車輛大小定之。且經本院至現場履勘，確認原告之LEXUS休旅車停放後，一樓尚可停放另一部普通轎車，且無論車頭方向如何，駕駛皆可順利下車，並無被告所指只能停放一台汽車之情形。更何況，原證2之廣告文宣配置參考圖，被證四之建物平面圖，係繪製二台停放方向相反且交錯之普通轎車，而原告之LEXUS休旅車車寬長達1920毫米，普通轎車如TOYOTA ALTIS車寬則僅1780毫米，現場履勘時即使是停放原告之休旅車，另一台普通轎車都可以順利停入並上下車，則依經驗法則而言，若於系爭建物一樓同時停放二台普通轎車，空間當然更為寬裕而顯非難事。是以，系爭建物完全符合兩造買賣契約約定內容，被告並無違約，原告主張系爭房地無法設置雙車位，並請求減少價金，顯無理由。

(四)並聲明：

1、原告之訴駁回。

2、如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執之事項：

(一)兩造於110年8月7日就「日光御墅No15」編號D7棟訂立土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書，由原告向被告購買系爭房地，約定買賣總價1,790萬元，其中土地價款1,213萬元，房屋價款587萬元，被告於111年12月13日辦理產權移轉登記為原告所有，並於111年12月23日辦理系爭房地點交時在一樓未建造孝親房。

(二)原告簽立系爭契約後，曾申請工程項目變更，並在被證2

客變圖上簽名確認。

四、本件爭點：

(一)原告主張受有被告未依約在一樓建造孝親房之損害，請求被告減少系爭房地價金12萬元，有無理由？

(二)原告主張系爭房地一樓室內無法停放雙車位，受有減少一個車位所造成之損害，請求被告減少系爭房地價金135萬元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，此為民事訴訟法第277條所明定，經查，原告主張被告未依約定在一樓建造孝親房及室內雙車位，造成原告所購買之系爭房地受有價值減損之損害等情，既為被告否認，揆之上開規定，即應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任。

(二)又原告主張其於110年7月28日左右於住宅週報看到被告於其所刊登之網路廣告中表示本案室內雙車位，一樓孝親房，雙套房乙節(詳本院卷第21頁至第24頁)，則為被告否認該文章為其所撰擬及刊登，則原告主張該文章內容係被告委託刊登之廣告，而應構成兩造契約之一部分，尚屬無據。況觀之該篇文章記載：「有電梯地坪18-30坪，建坪71.70-73.35坪，3房4衛共15戶」等情，確與被告建造時規劃3樓1個房間，4樓2個房間等情相符，顯見住宅週報文章內容既無將孝親房計算在內，則原告上開主張被告有依住宅週報文章內容在一樓建造孝親房之義務云云，要非無疑。

(三)再者，被告提供予原告系爭房地之廣告文宣雖在一樓平面傢俱配置參考圖上畫設置放衣櫃、床組、書桌等空間(詳本院卷第27頁)，惟被告辯稱該空間之隔間牆及門均是使用虛線標示，相較於三、四樓之隔間牆使用粗黑實線標示明顯不同，係供買受人於交屋後就未來傢俱及空間之可能

01 配置方式參考裝修使用，參以兩造訂立系爭買賣契約所附
02 房屋平面圖中就一層平面配置圖確未規劃設置隔間，此經
03 兩造在圖面上蓋章確認其格局(詳本院卷第55頁)，並經被
04 告於110年8月7日提供房屋平面圖電子檔給原告時，一樓
05 室內亦未設置房間，係劃設停放二部不同方向之車輛(詳
06 本院卷第201頁、第205頁)，嗣原告於000年00月間驗收系
07 爭房屋時，亦未提出一樓為何未依約定設置孝親房等情，
08 即同意與被告點交系爭房屋並支付交屋款，亦據證人高憲
09 恆於本院112年11月13日言詞辯論期日到庭證述明確(詳本
10 院卷第254頁)，則原告主張被告未依約定在一樓建造孝親
11 房，造成原告受有系爭房地價值減損之損害12萬元云云，
12 既未舉證以實其說，要難採信。

13 (四)另兩造訂立系爭房屋預定買賣契約書中約定主建物面積21
14 0.36平方公尺(詳本院卷第42頁)，惟系爭建物所有權狀登
15 記一層至五層建物面積為217.77平方公尺(詳本院卷第73
16 頁)，足見系爭房屋登記面積較房屋預定買賣契約中多出
17 主建物面積7.41平方公尺【計算式： $(217.77-210.36)=7.41$ 】，而原告主張系爭房屋一樓面寬507公分，經本院於1
18 12年8月29日會同兩造前往系爭房地現場履勘丈量原告所
19 有系爭61號房屋(以面對61號房屋觀之)右側為綠獅五街
20 63號房屋共用牆面，左側則與其他建案房屋相鄰，本院量
21 測系爭61號房屋外牆面前方抵石子地面至63號房屋中心長
22 度為530公分，在一樓進出處設有鐵捲門立柱，兩側鐵捲
23 門相距長度為420公分，原告在房屋前方停有BDZ-1013車
24 輛，後方則為後陽台，並無孝親房的設置，量測一樓室內
25 長度含柱子為450公分，不含柱子壁面間長度為484.5公分
26 等情(詳本院卷第163頁)，則原告認被告標繪系爭房屋面
27 寬507公分，究係一樓室外面寬或僅係一樓室內面寬，在
28 兩造未就此詳加確認時，即難僅據原告主觀認知，採為有
29 利於原告之認定。
30

31 (五)末查，被告提供予原告系爭房地之廣告文宣在一樓平面傢

俱配置參考圖上畫設室內二部停放方向相反之車輛(註：黑色車頭雨刷朝向屋內，白色車頭雨刷朝向屋外，詳本院卷第27頁)，經本院於112年8月29日會同兩造前往系爭房地現場履勘，請原告調整BDZ-1013車輛靠牆邊停放後，請本院公務車司機將ALTIS 公務車停放在BDZ-1013車旁，司機須側身才可下車，車頭均面向馬路時車門開啟幅度為34度，另外被告訴代駕駛LEXUS IS200t車子駛入原告住家一樓停車空間，車頭朝屋內停放後可開啟車門下車，車門開啟時幅度為35度(詳本院卷第163頁)，則原告雖認系爭房屋一樓室內雖可勉強調整位置後停放兩部車輛，惟駕駛均須勉強側身下車，然兩造訂立系爭房屋預定買賣契約書第二條第三項已約定「本建案為透天規劃，無停車位買賣相關事宜」(詳本院卷第42頁)，則被告廣告文宣之參考圖示僅是提供空間利用之可能配置方式給消費者考量，而從被告提供一樓平面傢俱配置參考圖可見一樓空間雖可停放二台轎車，但兩車之間距甚小，而若是停放車寬較寬之休旅車、廂型車等，空間將更為狹窄，實際可否停放兩台車、開啟左右車門仍需視車輛大小定之。且經本院至現場履勘，確認原告之LEXUS休旅車停放後，一樓尚可停放另一部普通轎車，且無論車頭方向如何，駕駛在調整角度後皆可側身下車，並無被告所指只能停放一台汽車之情形，已如上述，則原告主張系爭房地無法停放雙車輛，得請求被告給付減少一個車位價值之損害135萬元，亦無理由。

六、綜上所述，原告主張被告未依約定在系爭房屋一樓建造孝親房及室內雙車位，造成原告所購買之系爭房地受有價值減損之損害，為此請求給付未建造孝親房之損害12萬元及減少一個車位價值之損害135萬元，均屬無據，難予准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此

01 敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日

04 民事第二庭法 官 王佳惠

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日

09 書 記 官 黃伊婕