臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第24號

原　　告　邢家嘉
兼　　上
訴訟代理人　劉翠萍
被　　告　世豐國際建築開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林永鍾
訴訟代理人　陳國雄律師
複　代理人　曾憲忠律師

上列當事人間請求為一定行為等事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來（112年度消字第4號），本院於民國112年11月13日言詞辯論終結，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項第1款至第3款、第262條第1項、第2項定有明文。原告起訴時先位請求被告應就原告所屬之21號停車位（下稱系爭車位）重劃，並能符合原告開車停車正常駛出駛入，並自由開啟駕駛座車門上下，能達最起碼之開車停車駛進駛出空間滿足停車使用，備位請求減少車位價金新臺幣（下同）150萬元作為購買車位損害額補償及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；嗣於民國112年5月1日以民事準備書狀，變更聲明為：先位請求被告依房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣

契約）約定「滿足停車使用保證」，備位請求賠償車位價值之減損損害及所失利益165萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息【見臺灣士林地方法院卷（下稱士院卷）第238頁】；復於同年5月17日以民事追加狀追加邢家嘉為原告（見士院卷第270頁至第272頁）；另於112年12月6日本院審理時，撤回先位請求，且確認請求權基礎為民法第227條、第227條之1、第360條、消費者保護法（下稱消保法）第7條、第7條之1等規定，核原告追加原告，及撤回部分應受判決事項之聲明，其請求之基礎事實同一，且經被告同意（見本院卷第60頁），揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張經審理後略以：

㈠原告於100年9月9日偕同原購戶即訴外人鄭玉貞共同前往被告公司辦理債權移轉登記，由原告邢家嘉承接鄭玉貞與被告於99年7月26日訂定坐落在臺北市○○區○○段0段000○00000○000○地號土地之苑景編號第B11號房屋1戶（下稱系爭房地）及系爭車位之系爭買賣契約，原告邢家嘉並於當日與訴外人鄭玉貞簽立讓渡書，約定系爭買賣契約之一切權利義務於同日移轉予原告邢家嘉，雖被告承辦人員當天交付系爭買賣契約影本並蓋章完成換約手續，惟當下未告知系爭車位因被告99建字第0149號建照執照（下稱系爭建造執照）於99年8月18日變更設計，致系爭車位由大車位變為小車位之空間變動，且已經臺北市都市發展局（下稱都發局）核准等事實，並讓原告邢家嘉確實了解內容而簽名同意。嗣兩造於101年11月24日完成交屋，惟被告僅就系爭房地之房屋內部配備進行測試，並未就系爭車位進行車輛停靠實質測試交付，因原告未有車輛而從未停車在系爭車位，致未發現該車位有停車上出入困難、難以開啟駕駛車門、緊鄰壁柱等瑕疵存在，且系爭車位長邊單邊靠牆柱僅有220公分而不足225公分，與系爭買賣契約不符，亦與系爭買賣契約條款第5條第4項以滿足停車使用有違，原告直至111年10月

12日因欲出售系爭房屋始發現此瑕疵。

㈡被告將系爭車位由大車位變更為小車位雖符合建築技術規則建築設計施工編第60條於99年7月1日修正施行前之規定，惟並未對被告據實說明系爭車位權益變更並經原告同意，隱匿重要資料而未揭露致影響消費判斷，對原告不生已知悉並同意之效果；另被告因違反買賣契約之附隨保護義務，就原告使用系爭車位所衍生之人身、精神及車身損害應負不完全給付、損害賠償責任；又被告亦應舉證系爭停車位於流通市場時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。爰依民法第227條、第227條之1、第360條、消費者保護法（下稱消保法）第7條、第7條之1等規定提起本訴等語。

㈢聲明：

1.被告應給付原告165萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯意旨略以：

被告於99年4月28日領取都發局核發系爭建造執照，系爭建造執照之首次掛號日期為98年12月29日，故法令適用日期為98年12月29日。被告依據99年6月11日北市都建字第09963641900號函辦理第一次變更設計，第一次變更後總樓地板面積由4593.06m²變更為4575.53m²，減少17.53m²；建築面積由342.58m²變更為316.93m²，減少26.65m²；建蔽率由百分之43.42變更為百分之40.16，減少百分之2.2，因系爭建照執照第1次變更後之總樓地板面積、建築基地面積並未增加，依內政部87年7月2日(87)台內營字第8772186號函，仍得適用原建造執照申請時即98年12月29日之法令規定；另被告與訴外人鄭玉貞於99年7月26日訂定系爭買賣契約之系爭車位規格長575公分、寬225公分，即俗稱小車位，而被告所交付原告使用之車位不僅與建築執照圖核准之圖說相符，亦與系爭買賣契約相符，故原告主張被告違反系爭買賣契約，實無理由。並聲明：請求駁回原告之訴。

四、本院之判斷：

㈠被告與訴外人鄭玉貞於99年7月26日訂定系爭買賣契約購買系爭房屋及車位，原告邢家嘉於100年9月9日與訴外人鄭玉貞簽立讓渡書，約定系爭買賣契約之一切權利義務於同日移轉予原告邢家嘉，並於101年9月25日簽立切結書，指定將系爭房屋及車位之所有權登記予原告各持分二分之一，另被告於101年8月13日取得系爭房屋及車位之使用執照，兩造並於同年11月24日完成交屋；且被告係於99年4月28日領取都發局核發系爭建造執照，復依據99年6月11日北市都建字第09963641900號函辦理第一次變更設計等情，有系爭買賣契約書、讓渡書、切結書、都發局使用執照、交屋證明單、苑景交屋資料簽收單、土地暨建物登記第一類謄本等件附卷可稽（見士院卷第154頁至第216頁、第220頁至第232頁、本院卷第27頁至第35頁、第49頁至第56頁），堪信為真實。

㈡原告固主張被告於系爭建築執照第一次變更時，將系爭車位由大車位變更成小車位，致系爭車位有停車上出入困難、難以開啟駕駛車門、緊鄰壁柱等瑕疵存在，亦不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性等語，然為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.就系爭買賣契約第2條房地標示及停車位規格所約定之內容以觀，系爭車位之規格為長5.75公尺、寬2.25公尺、高2.1公尺，與被告交付原告使用之系爭車位大小相符，雖原告稱系爭車位僅寬2.20公尺乙節，並提出系爭車位之照片1件為證（見士院卷第30頁），然原告僅測量系爭車位白線內之寬度，與測量車位大小之正確方式應自兩側白線中間處開始測量不同，實有測量之誤差存在，自難認系爭車位有不符合系爭買賣契約之約定，且與被告第一次變更系爭建築執照無涉，被告自無不完全給付之情形；再者，縱認系爭車位存有小於系爭買賣契約所約定大小之瑕疵，然被告已於101年11月24日交付系爭房地及車位予原告，原告依通常程序檢查即可得知系爭車位之大小是否符合系爭買賣契約之約定，惟原

告於111年12月27日提起本件訴訟前未曾向被告通知系爭車位存有瑕疵，實有未盡其「即時通知瑕疵」之義務，依民法第356條之規定，自應視為原告承認所受領之物，而不得再請求被告負瑕疵擔保責任。

2.再按「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施」、「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性」、「企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任」，消保法第4條、第7條第1項、第3項分別定有明文。由上開條文可知，消保法之立法目的，在於保障消費者生命、身體、健康、財產之安全，要求企業經營者所提供之商品或服務必須符合當時科技或專業水準可合理期待之「安全性」，必消費者因使用商品或接受服務之安全性不足而致生損害，而此損害係因商品或服務之缺陷所致者，方有消保法第7條之適用，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，而商品或服務並無安全上之危險，則應回歸適用民法物之瑕疵擔保及不完全給付之規定。而就前揭系爭車位之照片以觀，系爭車位並無不能停放車輛之情形，況依原告之主張，其所受之損害並非商品或服務「安全性」致生之損害，自無消保法之適用，原告依消保法第7條、第7條之1等規定，請求被告負損害賠償責任，實非有據。

五、綜上所述，原告依民法第227條、第227條之1、第360條、消保法第7條、第7條之1等規定，請求被告給付其165萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、主張舉

證，於判決結果不生影響，無逐一審究之必要，末此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

民事第六庭　法　官　翁偉玲

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　　12　　月　　7　　日

書記官　林俐如