

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度消字第6號

原告 陳冠霖
被告 潤隆建設股份有限公司

法定代理人 邱秉澤
訴訟代理人 顏世翠律師
陳芊妤律師

上列當事人間請求變更停車位設計等事件，經臺灣新竹地方法院裁定移送前來，本院於民國114年10月27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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）115萬元及自判決書送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（臺灣新竹地方法院113年度消字第3號卷，下稱竹院卷，第169頁，及本院卷第64頁），嗣於本院審理期間，變更其聲明為：被告應給付原告69萬元及自本件判決確定時起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第70頁、第140頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國108年8月21日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價703萬元（含房地價款588萬元、車位價款115萬元）向被告購買「竹科潤隆」建案

01 (下稱系爭建案)之戶別A11-18房地及B5層351號車位(下
02 稱系爭車位)。被告通知原告於112年9月5日交屋,惟原告
03 發現系爭車位因停車場(下稱系爭停車場)設計錯誤,系爭
04 車位旁之柱子間距過窄僅4.14公尺,導致原告之車牌號碼00
05 0-0000、Honda CRV 5自用小客車(下稱系爭車輛)無法按
06 照正常停車方式駛入系爭車位,需跨越及佔用相鄰之352號
07 車位才能駛入,若352號車位有停車,原告即無法駛入或駛
08 離系爭車位,系爭車位具有未達通常或預定效用及品質之瑕
09 疵,至少減損6成車位價值,系爭車位價值115萬元,爰依民
10 法第359條規定請求減少價金,被告應賠償減損之6成車位價
11 值69萬元等語。

12 (二)並聲明:

13 1.被告應給付原告69萬元及自本件判決確定時起至清償日
14 止,按週年利率5%計算之利息。

15 2.願供擔保,請准宣告假執行。

16 二、被告辯稱:

17 (一)兩造簽訂之系爭買賣契約附件一約定系爭車位規格為長5.75
18 公尺、寬2.25公尺之小車位,被告已依約交付長5.77公尺、
19 寬2.25公尺之系爭車位,又系爭買賣契約附圖二所示地下室
20 五層平面圖,已標明系爭車位及梁柱位置,系爭停車場設計
21 亦符合建造執照申請時之建築法令,按圖施工興建完成而取
22 得新竹市政府核發之112府都更使字第00071號使用執照,系
23 爭車位無任何瑕疵。被告交付之系爭車位,顯具備系爭買賣
24 契約附件一約定規格,位置亦與系爭買賣契約附件二之記載
25 相符,自無欠缺通常或預定效用之瑕疵,原告亦已自認系爭
26 車位可供停放較其車輛為小之車輛,應認系爭車位具備通常
27 效用無疑。原告駕駛自己車輛停入系爭車位時,未利用系爭
28 車位前方留設之空間先行調整車輛角度,即直接倒車駛入系
29 爭車位,致有部分車身超過相鄰352號車位之車格線,惟被
30 告公司副理即訴外人莊清華於現場測試時,在352號車位已
31 停放車輛之情況下,藉由適當調整倒車角度順利停入系爭車

01 位，系爭車位確可供車輛進出及停放，自未存有間距過小而
02 無法正常停車之瑕疵。

03 (二)兩造112年10月24日進行消費爭議協調會議，作成新竹市政
04 府消費申訴案件協調紀錄書，非屬和解契約，被告僅同意協
05 助原告向相鄰車位所有人提出變更351號、352號車位重新區
06 劃方案，且此自須經相鄰車位所有人同意，自難僅憑被告配
07 合參與消費爭議調解過程，逕認被告有何承認系爭車位瑕疵
08 之情事。

09 (三)系爭買賣契約已載明系爭車位規格及位置等內容，經原告審
10 閱確認後簽名用印，縱認系爭車位具有原告主張之瑕疵（假
11 設語），已為原告簽約時所明知，依民法第355條第1項規
12 定，被告不負擔保之責。又原告自承於112年8月間前往現場
13 勘查時，已發現系爭車位有柱間距過窄而無法停入車輛之瑕
14 疵，然原告遲至113年7月12日始提起本件訴訟，依民法第35
15 9條規定主張減少價金，顯逾民法第365條所定6個月除斥期
16 間，其減少價金請求權業已消滅，不得再為主張。況原告系
17 爭車位因瑕疵減損6成價值即69萬元，亦屬空言並未舉證等
18 語。

19 (四)並聲明：

20 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷第141頁，因論述編排所需，酌
23 為文字增減及調整）：

24 (一)兩造於108年8月21日簽訂系爭買賣契約，約定原告以總價70
25 3萬元（含房地價款588萬元、車位價款115萬元）向被告購
26 買系爭車位。

27 (二)被告於112年9月5日通知原告交屋，所交付之系爭車位，長
28 5.77公尺、寬2.25公尺。

29 (三)原告配偶於112年9月22日以系爭車位設計瑕疵為由，向新竹
30 市政府提出消費爭議申訴，請求重劃車位或換購其他車位，
31 嗣於112年10月24日與被告進行消費爭議協調會議，並作成

01 新竹市政府消費申訴案件協調紀錄書（112年度府消協第259
02 號）。（參本院卷第44至45頁、第128頁）

03 (四)原告於113年7月12日向臺灣新竹地方法院提起本件訴訟。

04 四、本院判斷：

05 原告請求被告給付69萬元本息，無非以兩造間訂有系爭買賣
06 契約，買賣標的之系爭車位有不具備通常效用及契約預定效
07 用之瑕疵，得主張減少價金等語，業據被告否認，並以前詞
08 置辯，是本件爭點為被告依系爭買賣契約交付予原告之系爭
09 車位有無不具備通常效用及契約預定效用之瑕疵？茲論述如
10 下：

11 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
12 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
13 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
14 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
15 其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項前段、第359
16 條前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
17 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本
18 件原告自應就其主張系爭車位不具備通常效用及契約預定效
19 用瑕疵之事實，負舉證之責。

20 (二)查兩造間簽訂之系爭買賣契約第3條第3項第1款約定：「甲
21 方（即原告）承購地下第伍層編號351號汽車停車位共壹
22 位。（汽車停車位平面圖詳附圖二）」、第4條約定：「房
23 屋、土地及停車面積標示說明詳【附件一】」、附件一就汽
24 車停車空間建物登記面積約定「車號：00-000、性質：小/
25 自設平面、平方公尺：約24.58、長 5.75m、寬2.25m」、附
26 圖二停車位平面標示圖上，編號351號汽車停車位標示位置
27 蓋有原告之印文、下方則有原告之簽名等情，有系爭買賣契
28 約在卷可稽（竹院卷第44、46、87、148頁），而被告交付
29 予原告之系爭車位，長5.77公尺、寬2.25公尺，為兩造所不
30 爭執，可見原告交付之系爭車位空間已符合系爭買賣契約約
31 定無訛。

01 (三)原告雖主張系爭車位旁邊有柱子間距過小之設計瑕疵，致原
02 告車輛在駛入系爭車位時，須跨越佔用他人車位，無法按照
03 正常停車方式停入，並提出112年9月23日會同被告方之副理
04 實際停車測試之影片光碟、影片截圖為據（本院卷第72頁所
05 附光碟、第78、82、84頁）。惟系爭建案之車位性質區分大
06 小、原告購買為小車位，有前揭附件一、附圖二標示可憑，
07 而原告所提之前揭事證顯示，被告公司之副理實際駕駛之藍
08 色車輛係能停入系爭車位，且原告於本院審理時亦自陳伊車
09 輛是一般大小無法正常停車，更小的車輛應該可以停等語
10 （本院卷第65至66頁），參酌被告指出原告所有之系爭車輛
11 已屬中大型SUV運動休旅車（本院卷第98至99頁），可見系
12 爭車位確實足敷我國市場上一般自用小客車停放；參以系爭
13 買賣契約附圖二停車位平面標示圖上，亦有明顯黑色方形圖
14 案顯示系爭車位前方及側邊之梁柱之處，換言之，系爭車位
15 為較小車位、緊鄰梁柱、車位前方亦有梁柱等情，乃為簽訂
16 系爭買賣契約時原告已知之情，則系爭車位於原告停放其所
17 有之系爭車輛縱有不便，原告亦可更換寬度較小車輛、變換
18 車輛停放方向、調整駕駛轉彎角度等解免其停放車輛之不
19 便，基於當事人契約自由，被告交付之系爭車位空間既已符
20 合系爭買賣契約約定，實難逕因原告事後認其所有之系爭車
21 輛不易停入系爭車位，即認定系爭車位有不備通常效用及契
22 約預定效用之瑕疵。此外，原告復未舉證系爭車位有何設計
23 不良等未符合建築法令情事、或其與被告曾就其現有之系爭
24 車輛約定系爭車位應達如何便利其使用之品質或效用，足見
25 所為之上開主張均非有據。

26 (四)原告既未能舉證系爭車位有瑕疵，其主張系爭車位具有未達
27 通常或預定效用及品質之瑕疵，至少減損6成車位價值，其
28 得請求減少價金云云，自無可採。

29 五、綜上所述，系爭車位並無原告主張之瑕疵，其依民法第359
30 條規定主張應減少價金，請求被告應給付69萬元及遲延利息
31 等語，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行

01 之聲請亦失所附麗，應並予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認
03 與判決結果不生影響，爰不予以一論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

06 民事第四庭 法官 王雅婷

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

11 書記官 黃啓銓