臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7237號

原　　告　張翔渝
訴訟代理人　葉韋良律師
　　陳郁芳律師
被　　告　新潤興業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭長庚
被　　告　亞昕國際開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　姚政岳
被　　告　鉉富開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳清堯
被　　告　海悅國際開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃希文
上四人共同
訴訟代理人　繆璁律師
　　繆忠男律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國110年4月29日與被告簽訂「擎天森林預售房地買賣契約書」（下稱系爭契約），買受門牌號碼臺北市○○區○○街00○000號「擎天森林」建案（下稱系爭建案）B2棟9樓房屋，並配屬地下3樓編號162號停車位（下稱系爭車位），約定系爭車位價金為新臺幣（下同）300萬

元，系爭建案完工後，伊於114年4月2日複驗時驚覺系爭車位左側為牆壁，且未預留足夠空間，致車頭朝車道停放時，左側駕駛及乘客無法正常上下車，而若以車尾朝車道停放，需多次迴轉方可將車輛停妥，且駛出時駕駛視野遭左右牆壁阻擋，無法觀測車道來車，故系爭車位無法提供通常停車位可使用之功能，而具備效用上之瑕疵，爰依民法第359條減少價金60萬元，並依同法第179條規定、系爭契約第31條第1項約定，依比例請求被告新潤興業股份有限公司、亞昕國際開發股份有限公司、鉉富開發股份有限公司、海悅國際開發股份有限公司各依40.33%、40.33%、10.38%、8.96%之比例返還不當得利等語，並聲明：㈠被告新潤興業股份有限公司應給付原告241,980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告亞昕國際開發股份有限公司應給付原告241,980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告鉉富開發股份有限公司應給付原告62,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣被告海悅國際開發股份有限公司應給付原告53,760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭停車位之規格符合系爭契約之約定，且系爭契約約定系爭車位長、寬、高各為550、250、210公分，系爭車位實際之長、寬為555、252公分，尚大於系爭契約所約定之規格等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第286-287頁）

兩造間於110年4月29日簽署擎天森林預售房地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由被告出售門牌號碼臺北市○○區○○街00○000號「擎天森林」建案，配屬系爭車位，價金為300萬元。

四、本院之判斷：

原告主張系爭車位具效用上之瑕疵等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：系爭車位是否具備效用上

之瑕疵？茲分述如下：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責任者，買受人得請求減少價金，固為民法第354條第1項、第359條所規定。惟主張因物之瑕疵而請求減少價金之買受人，應就該瑕疵存在及其如何減少物之價值、通常效用或契約預定效用之情，負舉證責任（最高法院114年度台上字第1322號、106年度台上字第194號判決意旨參照）。

㈡經查，被告抗辯：系爭車位規格符合系爭契約之約定等語，為原告所自承（見本院卷第11頁），並據提出系爭車位複驗報告為憑（見本院卷第248頁）核與本院115年5月11日勘驗結果相符（見本院卷第303頁），堪信為真實。是以，系爭車位並無規格短少之瑕疵乙情，已足認定。

㈢原告另主張系爭車位具有效用上瑕疵等情，固據原告主張如前，惟查，原告汽車以車頭朝外方式停放在系爭車位，左前輪距離牆面約為37公分，左側後照鏡距離牆面約24公分，右前車輪距離右側牆面距離25公分。原告車頭朝內停放時，駕駛者可直接下車。原告將原告汽車（廠牌：TESLA，不含後視鏡之車寬為192公分）以車頭朝內方式停放至前車輪與車擋僅存一隻手指寬之位置時，左側前車門可完全打開。被告將車號000-0000小客車（廠牌：TOYOTA，不含後視鏡之車寬為180公分）停放系爭車位後，測得左側車門距離左側牆面44公分等情，有本院115年5月11日勘驗筆錄在卷可考（見本院卷第304頁）。是以，車位之開門空間可能因個人駕駛習慣、車輛規格等因素而有不同，惟尚難僅因個人使用之車輛車寬較寬、停車習慣較為偏左，導致下車空間較為狹窄，即遽認系爭車位具備效用上之瑕疵。又經本院於言詞辯論期日

詢問原告是否尚有其餘證據請求調查，原告稱：無等語（見本院卷第382頁），是原告所提證據尚未能使本院就系爭車位有瑕疵存在及其如何減少物之價值、通常效用或契約預定效用之情形成對原告有利之心證，自難認原告得依民法第359條規定請求減少系爭契約所約定之價金，是被告受領前開價金，自有法律上之原因甚明。

五、據上論結，原告依民法第179條規定，請求被告新潤興業股份有限公司給付241,980元、被告亞昕國際開發股份有限公司給付241,980元、被告鉱富開發股份有限公司給付62,280元、被告海悅國際開發股份有限公司給付53,760元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息即屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第六庭　審判長法　官　林瑋桓

法　官　曾育祺

法　官　劉其鷹

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　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　江慧君