

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度消字第15號

原告 劉融諦
被告 威泰國際股份有限公司

法定代理人 溫政翰
訴訟代理人 陳偉芳律師
許世賢律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國112年9月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國109年間向被告購買錢都18期C1-1F之預售屋（下稱系爭房屋），因被告之銷售人員邱苡捷向原告稱系爭房屋陽台區域可供作車庫使用，原告始願購買系爭房屋，然原告入住後竟遭其餘住戶異議陽台區域不能停車，被告應負物之瑕疵擔保責任，爰依民法第359條規定請求減少價金新臺幣（下同）40萬元。又購屋後因房屋存有瑕疵，造成原告嚴重精神損害，依民法第184條、第195條規定請求被告給付精神慰撫金15萬元等語。並聲明：（一）被告應給付原告55萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告並未承諾陽台可供停車，系爭房屋之陽台原設有鐵欄杆，該區域不可能停放任何車輛。原告購屋時已知陽台區域無法停車，卻執意拆除陽台欄杆停放車輛，原告明知有此問題豈能由被告負擔保之責等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、經查，兩造於109年間簽立買賣契約書，合意以預售方式買賣坐落桃園市○○區○○段000地號土地之社區（預售之案

名為「錢都18」) C1棟1樓(即系爭房屋)等情，有錢都18土地及房屋預定買賣契約書、建物登記謄本、土地登記謄本可參(本院卷第35、37、87-120頁)，且為兩造所不爭執，此部分事實，堪以認定。

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告應負民法第354條物之瑕疵擔保責任，並依民法第359條請求減少價金40萬元，有無理由？

1.按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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條固分別定有明文。復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條前段亦有明定。本件原告主張被告之銷售人員邱苡捷於介紹系爭房屋時，曾向其承諾系爭房屋陽台區域可供作車庫使用等語，依前揭說明，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

2.原告固提出其與邱苡捷間之對話錄音譯文(本院卷第137、138頁)，欲證明被告曾承諾系爭房屋陽台區域可供停車使用之事實，惟細觀譯文內容，「原告：我問妳喔，這邊如果將來拿來停車不會有爭議喔？邱苡捷：這邊算是你的臨近住處，因為這邊陽台就一百公分，車大概是一米七寬，你一米七寬只占用一點點它不會說很誇張，…」、「邱苡捷：這我都有量過。原告：是喔。原告友人：等於是你自己，你現在就是自己要取捨要做欄杆還是要做車位。邱苡捷：對呀。」等語，至多可認係邱苡捷與原告就系爭房屋陽台區域如何使用所為之討論，尚難遽認邱苡捷曾承諾系爭房屋陽台區域可供作車庫使用；且可知陽台寬度僅100公分，遠不及現今一般車輛寬度，而無從停放車輛，是以系爭房屋陽台區域充作

01 車庫使用，並無可能。

02 3.再以原告與邱苡捷於通訊軟體LINE之對話內容所載：「原
03 告：當初客廳不是就有特別說到這一點嗎？而且你在介紹這
04 間時就有說前面停車方便出入我才買的。邱苡捷：我當初只
05 是建議你這樣，這些你要自己做、我都有說過、你都沒在
06 聽。」、「原告：所以客變不就有特別提到要退欄杆嗎？不
07 然幹麼買。邱苡捷：我有講過你要自己拿掉。」、「原告：
08 你當初說要申請使照會先裝，使照過後才拆，現在卻變成我的
09 問題。邱苡捷：我們對話內容就沒答應你拆、一直你要自己
10 拆、我只是建議你落地窗加鎖。原告：好我看看。邱苡
11 捷：之後你要拆掉要怎麼規劃，我再幫你找人。我確定有
12 說。」、「邱苡捷：我個人可以幫你拆圍欄、但你要簽切結
13 給我、我銷售能幫你的我能幫、但要劃上車位我們不會幫你
14 劃」、「邱苡捷：那是你的陽台沒錯，也是你專屬使用空間，
15 你要把欄杆拿掉變無障礙擋住，要放任何物品誰會有意
16 見呢？只是你放汽車，應該你要好好跟管委會談。原告：那
17 你當初就是介紹不用買車位，車停自家陽台出入因這條件我
18 們才會買呀。這不是我們的問題吧。邱苡捷：你是停陽台
19 阿、你車太大啦、你可以換小台的、我是建議能把欄杆拿掉
20 做車庫，但還是要跟管委會溝通。這我一定有說。」等語
21 （本院卷第144、145、149頁），可知邱苡捷僅係建議原告
22 可將陽台欄杆拆除後使用該區域空間，並未承諾或保證系爭
23 房屋陽台區域可供停車使用之意。此外，原告並未提出任何
24 證據以實其說，其主張尚無可取。從而，原告依民法第359
25 條之規定請求減少價金40萬元，自無理由。

26 (二)原告依民法第184條、第195條第1項請求被告賠償精神上所
27 受損失15萬元，有無理由？

28 承上所述，原告無法證明被告承諾或保證系爭房屋陽台區域
29 可供停放車輛，況衡諸系爭房屋陽台區域無法供停車使用，
30 是否足以對原告居住系爭房屋之居住品質及生活起居造成影
31 響及干擾，且情節重大，容有疑義。則原告依上開規定，請

01 求被告應賠償其精神慰撫金15萬元云云，殊難採認。

02 五、綜上所述，原告依民法第184條、第195條、第359條之規
03 定，請求被告給付原告55萬元及法定遲延利息，為無理由，
04 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
05 麗，應併予駁回。

06 六、至原告雖聲請傳喚袁台聆、邱苡捷到庭作證及調取被告申請
07 送審使用執照之工程圖樣為憑（本院卷第129頁），惟系爭
08 房屋陽台所裝設鐵欄杆是否屬於送審圖樣範圍，與被告是否
09 曾承諾系爭房屋陽台區域可供停車之事實間尚屬二事，且本
10 件業經本院認定如上，是原告此部分證據調查之聲請，核無
11 必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之
12 證據，經本院審酌後，認為均與判決結果無影響，爰不一一
13 論述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
16 民事第一庭 法 官 李麗珍

17 正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 10 月 5 日
21 書記官 謝伊婕