

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1393號

原告 陳勃紋
訴訟代理人 施清火律師

被告 陳朝松

呂曉芬

兼 上一人

訴訟代理人 王羿婷

被告 一亨企業社

法定代理人 邱一哲

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年5月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第7款分別定有明文。查原告起訴時聲明請求：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）80萬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。2.願供擔保請准宣告假執行（本院卷第7頁），嗣於民國113年5月29日變更聲明如下列聲明欄所示（本院卷第231頁）。核原告所為訴之變更，係以原告向被告買受之停車位存有瑕疵而為請求，其請求之基礎事實同一，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定及說明，應予准許。

二、本件被告一亨企業社經合法通知，無正當理由未於言詞辯論

01 期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原
02 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：原告經由被告一亨企業社之業務員即被告陳朝松
05 媒合，向被告呂曉芬、王羿婷購買門牌號碼桃園市○○區○
06 ○路0段000號4樓房屋暨坐落基地（含地下第1層升降機械停
07 車位1個，下稱系爭房地），並於110年11月30日簽立不動產
08 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價為693萬
09 元，嗣於111年1月13日辦畢所有權移轉登記。被告陳朝松於
10 「房屋物件調查表」停車位編號欄填寫車位號碼為280號，
11 實際上並無該車位，致原告及帶看仲介遍尋不著該車位，經
12 被告陳朝松以LINE傳送車位照片，告知系爭房地所附車位為
13 4號車位。被告明知系爭房地所附車位為2號車位，竟刻意隱
14 瞞向原告謊稱所附車位為寬度（200公分）較寬、出入較方
15 便之4號車位，致原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，侵害
16 原告意思自主權、車位所有權及使用權，被告所交付之2號
17 車位（下稱系爭停車位）有停車後難以開啟車門、駕駛無法
18 下車之不能停放車輛之瑕疵存在。為此，爰依系爭買賣契約
19 第9條第1項、第2項、第11條、民法第184條第1項前段、第2
20 項、第185條、第188條、第226條、第227條、第359條、第3
21 60條、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費
22 者保護法第7條第1項、第3項之規定，提起本件訴訟，請求
23 擇一為有利原告之判決等語。並聲明：(一)被告陳朝松、一亨
24 企業社應連帶給付原告80萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
25 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)被告陳朝
26 松、呂曉芬、王羿婷應連帶給付原告80萬元及自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
28 (三)被告呂曉芬、王羿婷、一亨企業社應連帶給付原告80萬元
29 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
30 五計算之利息。(四)其中任一組有全部清償，其餘即免責。(五)
31 願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告方面：

02 (一)被告陳朝松表示：當初是另一位仲介帶看，因現場地面上車
03 位號碼模糊不清，賣方指錯車位位置所致。但2號車位並無
04 不能停車之瑕疵存在等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告呂曉芬、王羿婷則以：系爭房地之前都是出租，從未有
06 房客表示車位無法使用，其等從未在系爭房地所附車位停過
07 車，所以指錯車位位置給仲介等語置辯。並聲明：原告之訴
08 駁回。

09 (三)被告一亨企業社未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任
10 何聲明或陳述。

11 三、得心證之理由：

12 原告主張其經由被告一亨企業社之業務員即被告陳朝松媒
13 合，向被告呂曉芬、王羿婷購買系爭房地（含地下第1層升
14 降機械停車位1個），並於110年11月30日簽立系爭買賣契約
15 等情，業據其提出系爭買賣契約為憑，並為被告所不爭執，
16 堪信為真實。至原告主張系爭停車位有不能停放車輛之瑕
17 疵，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

18 (一)系爭停車位是否有物之瑕疵：

19 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
20 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
21 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔
22 保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條
23 第1項、第2項分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之
24 缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
25 應具備之價值、效用或品質而不具備者即為物有瑕疵。若出
26 賣之特定物所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有欠
27 缺者，亦屬之（最高法院90年度台上字第915號判決意旨參
28 照）。

29 2.查系爭停車位為機械上下層停車位之設計，依通常交易觀
30 念，供日常停車、取車使用，當屬機械停車位應具備之通常
31 效用。觀諸系爭停車位照片所示（本院卷第57頁），與系爭

01 停車位相同位置及尺寸之上層車位仍可停入車輛，可知系爭
02 停車位之尺寸縱然較為狹窄，但仍可供一般車輛停車、取車
03 使用，是原告主張系爭停車位有不能使用之瑕疵，難認可
04 採。至原告雖主張其難將車輛停入系爭停車位等語，惟因車
05 輛大小型式、車位使用方式以及駕駛能力因人而異，若並非
06 一般人均無法停入一般車輛，僅為停車難易程度之問題，則
07 依通常交易觀念，仍非得據認具有物之瑕疵。從而，系爭停
08 車位現況已符合供日常停車、取車使用之通常效用，難認構
09 成物之瑕疵。

10 (二)系爭停車位是否有權利瑕疵：

11 按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
12 張任何權利，為民法第349條所明定。查系爭車位並無不能
13 停車使用之情形，已如上述，且原告亦未主張有任何第三人
14 就系爭停車位對其主張任何權利，是原告主張此構成權利瑕
15 疵部分，亦非可採。

16 (三)原告依系爭買賣契約第9條第1、2項、第11條、民法第184條
17 第1項前段、第226條、第227條、第359條、第360條，請求
18 被告呂曉芬、王羿婷賠償損害，有無理由？

19 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。民法第184條第1項前段雖有明文。惟侵權行為之成立，
21 須行為人因故意或過失不法侵害他人之權利，且主張侵權行
22 為損害賠償請求權者，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
23 任。原告主張被告呂曉芬、王羿婷謊稱系爭房地所附車位為
24 4號車位，使原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，侵害原告
25 之意思自主權及對4號車位之所有權及使用權云云。惟原告
26 並未就被告故意謊稱一節盡舉證責任，況承前所述，原告就
27 系爭房地所附車位之使用既未受任何限制，自無損及對系爭
28 房地所附車位之所有權及使用權可言。是原告主張被告呂曉
29 芬、王羿婷應依民法第184條第1項前段規定負侵權責任，自
30 非有據。另原告所稱「侵害原告意思自主權」，所生損害應
31 屬非財產上損害，與原告主張所受之車位價值之財產上損害

01 不合，是援引民法第184條第1項前段為請求權基礎，亦無理
02 由。

03 2.系爭停車位並無原告所主張不能使用之瑕疵存在，可認被告
04 呂曉芬、王羿婷已依債之本旨交付無瑕疵之物予原告，原告
05 依系爭買賣契約第11條、民法第226條、第227條、第359
06 條、第360條規定請求被告賠償損害，難認有據。至系爭買
07 賣契約第9條第1、2項係關於「擔保責任」之約定，顯非請
08 求權基礎，原告據之請求損害賠償，仍屬無稽。

09 (四)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第
10 1項前段、第2項、第188條、第567條，消費者保護法第7
11 條，請求被告一亨企業社、被告陳朝松賠償損害，有無理
12 由？

13 1.按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
14 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
15 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。次按居
16 間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對
17 於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為
18 其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能
19 力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項、
20 第2項分別定有明文。又按違反保護他人之法律，致生損害
21 於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此
22 限；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
23 與行為人連帶負損害賠償責任，但選任受僱人及監督其職務
24 之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生
25 損害者，僱用人不負賠償責任，民法第184條、第188條第1
26 項亦有明定。末按從事設計、生產、製造商品或提供服務之
27 企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應
28 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
29 安全性；企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或
30 第三人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第7條第1項、
31 第3項分別定有明文。

01 2.查原告就系爭房地所附車位之所有權及使用權，並無其所主
02 張之損害存在，業如前述，則原告主張被告一亨企業社應依
03 上開規定賠償損害，則屬無據。

04 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第1、2項、第11條、
05 民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條、第226
06 條、第227條、第359條、第360條、第567條、消費者保護法
07 第7條第1、3項、不動產經紀管理條例第26條第2項之規定，
08 請求被告連帶給付80萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
10 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁
11 回。

12 五、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，
13 於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，
14 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之
15 終結者，法院得駁回之。民事訴訟法第196條定有明文。本
16 件於113年5月13日言詞辯論時，本院已諭知兩造如有證據或
17 主張應於113年5月23日前提出，逾期將生失權效果（本院卷
18 第215頁），而原告遲至113年5月29日最後言詞辯論期日始
19 當庭主張追加民法第195條第1項為請求權基礎，請求被告賠
20 償精神慰撫金（本院卷第232頁），應認原告無合理理由逾
21 期提出上開主張，具有重大過失逾時提出，揆諸首揭規定，
22 本院自無庸加以斟酌。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防
23 禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認為均與判決結果無
24 影響，爰不一一論述，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

27 民事第一庭 法官 李麗珍

28 正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日

