臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2623號

原　　告　楊興亞
訴訟代理人　李德正律師
　　廖乃慶律師
被　　告　馥華開發建設股份有限公司
法定代理人　周俊文
訴訟代理人　羅盛德律師
複　代理人　林梅玉律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經本院於民國108年2月25日言詞辯論終結，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、程序事項

除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。至於前後兩訴是否同一事件，應依前後兩訴之當事人、訴訟標的是否相同，以及前後兩訴之聲明是否相同、相反或可代用等因素定之。本件被告雖辯稱原告前已就同一事實於本院起訴，並經本院以103年度重訴字第567號判決原告敗訴，復經臺灣高等法院以104年度上字第1167號駁回原告之上訴，原告提起第三審上訴後，又於106年12月4日撤回上訴而告確定（下稱前案確定判決）；嗣原告就前案確定判決提起再審，亦經臺灣高等法院以107年度再字第7號裁定駁回，現因原告抗告而繫屬於最高法院；本件訴訟既與前案確定判決之事實、理由均相同，原告自不得再提起本件訴訟等語。惟本件訴訟原告所主張者係「停車位

地板面積不足」，前案訴訟則係主張「停車位之機台面積不足」，兩者之原因事實不同，致訴訟標的有間，自非屬同一事件，本院仍應為實體審判，合先敘明。

二、原告起訴之主張

（一）原告於民國102 年3 月31日與被告簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告購買馥華松苑社區房屋編號A1棟7 樓房屋（門牌為新北市○○區○○路0 段000 巷00號7 樓，下稱系爭房屋）以及位於地下3 層之機械式編號33、35號汽車停車位（以下合稱系爭車位），系爭車位按系爭契約第2 條第2 項第3 款規定，登記面積為39.67 平方公尺（12坪）。惟原告於102 年10月間發現系爭車位之地板面積與系爭契約所約定之面積不符，系爭車位上方之機械機台面積僅21.4平方公尺，系爭車位地板面積雖稍大於該機械機台，但顯然仍不足39.67 平方公尺，致原告應有2 車位但僅能停放1 輛車，否則會因寬度不足而無法上下車，甚至因停車空間短少而影響原告所有房屋價值，且原告僅能停放1 輛車卻仍須繳納2 停車位之管理費用。又系爭房屋所在社區最近一次與停車位有關之交易買賣發生於000 年0 月00日，交易價格為每平方公尺新臺幣（下同）98,214元，原告以短少18.27 平方公尺（計算式：39.67 －21.4＝18.27 ）計算，受有1,794,370 元之損害（計算式：98,214× 18.27 ＝1,794,370 元，元以下四捨五入）。爰依民法第227 條準用第226 條第1 項、第354 條、第360 條規定提起本訴，請求擇一為有利判決。

（二）聲明：

1.被告應給付原告1,794,370 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5 計算之利息。

2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯

（一）依系爭契約第2 條第2 項第3 款之約定可知，系爭車位面積包含「停車位、部分車道及其他必要空間」，此係基於

公平原則，由各停車位持有人分擔公共空間、設備空間及車道空間；又該款所約定之39.67 平方公尺，係指「汽車停車位登記面積」，而非所告所指之「地板面積」，兩造間並未就地板面積之大小為約定。被告已確實給付面積39.67 平方公尺之停車位與原告並為移轉登記，並無地板面積不足之瑕疵。又被告於出售時已請原告就系爭停車位之大小確認，原告得實地觀看、測量，被告並無故意不告知，原告亦於系爭契約之附件5 停車位空間配置圖上「本停車位經本人現場確認尺寸大小規格無誤」處簽名，故縱有瑕疵，亦不可歸責於被告。

（二）聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

（一）債權人受領給付後，以給付不完全為由，請求債務人損害賠債，關於給付不完全之點轉應由債權人負舉證責任。本件原告主張被告所給付之系爭停車位地板面積不足，自應由原告就地板面積不足之事實，負舉證之責。惟原告始終未具體陳明其所主張之「地板面積」實際大小為何，僅泛稱略大於21.4平方公尺之機械車台，遑論舉證證明系爭車位地板面積與系爭契約所約定之內容有何不符。又系爭契約第2 條第2 項第3 款既約定：「本汽車停車位已包含部分車道及其他必要空間，汽車停車位登記面積39.67 平分公尺（12坪）」（見本院卷第21頁）；顯見該款約定之39.67 平分公尺應係指登記面積，且包含部分車道及其他必要空間，而非專供原告停車使用之面積。另依原告所提系爭房屋建物所有權狀所載（見本院卷第43頁），被告移轉登記與原告之停車位登記面積確為39.67 平方公尺（計算式：2,987.37× 0.00664 × 2 ＝39.67 ，小數點第二位以下四捨五入）。堪認被告確已依債之本旨為給付；故原告以系爭停車位地板面積僅略大於21.4平方公尺乙節，主張原告給付之系爭停車位地板面積不足云者，要難憑採。

（二）原告另主張系爭契約第5 條第2 項第3 款已約定「共同使

用部分（車公）」之共同使用面積為29.28 平方公尺，此即前述系爭房屋建物所有權狀內中山段7964建號扣掉系爭停車位後所餘面積（計算式：2987.37 × 0.00000 －00.67 ＝29.28 ，小數點第二位以下四捨五入），故系爭契約第2 條第2 項第3 款所約定之39.67 平分公尺，應僅指系爭停車位而已，不含「共同使用部分（車公）」云云。惟系爭契約第5 條第2 項第2 款共有A 、B 兩點，第A 點臚列「共同使用部分（車公）」於地下一層至地下三層之範圍為何，且由全體區分所有權人共同持有之；第B 點則載明：「其餘汽車停車位面積及部分車道面積由購買汽車停車位者共同持有之」。可知系爭契約第5 條第2 項第3 款約定之29.28 平方公尺，並非「全部」之地下層車道面積，尚有所謂「其餘」部分車道面積；而此「其餘」部分車道面積，兩造既約定由購買汽車停車位者共同持有之，當為系爭契約第2 條第2 項第3 款所稱之「部分車道及其他必要空間」甚明。原告將「由全體區分所有權人共同持有」及「由購買汽車停車位者共同持有」之車道面積混為一談，忽視第5 條第2 項第3 款第B 點之約定，主張系爭契約第2 條第2 項第3 款約定之39.67 平分公尺僅指原告專用之停車空間云者，亦非可採。

四、綜上所述，原告主張被告給付之系爭停車位地板面積不足，而依民法第227 條準用第226 條第1 項、第354 條、第360 條等規定，向被告請求債務不履行之損害賠償，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　9　　日

民事第三庭　　法　官　林琮欽

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　　108　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　李佳寧