

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3446號

原告 連一潔

訴訟代理人 溫尹勵律師

被告 興日發建設股份有限公司

法定代理人 劉勤

訴訟代理人 丁治翔

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 許富雄律師

上列當事人間請求修補商品瑕疵等事件，本院於民國108年3月28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

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依原告與被告所簽訂之景安南華房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第24條之約定，兩造已合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第360頁），故本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款有所明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁判意旨參照）。經查，本件原告

起訴時係依民法第354條、第359條及第360條而為請求，並聲明：被告應交付景安華南社區24號休旅車機械車位，數量一，長度限制5200mm，高度限制1900mm，寬度限制2100 mm，重量無限制或至少2500公斤以上，廠牌、型號不限（見本院卷一第25頁）。嗣於民國107年12月26日具狀追加聲明如後述，經核與原訴之請求係基於同一基礎事實，在證據資料之利用上具有一體性，揆諸上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於102年1月9日就門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號12樓房地及編號24號休旅車機械車位（下稱系爭休旅車位）簽定系爭契約，於系爭契約中就車位之部分僅載明長度5200mm、寬度2100mm及高度1550mm之限制，並未針對重量部分為限制，而依系爭契約之附圖二「汽車停車空間平面圖」有區分一般車及休旅車（下稱系爭停車設備），表示被告所出售之一般車位及休旅車位規格應有不同，否則並無區分出售之必要，原告所購買之系爭休旅車位應具有通常之效用，即須符合一般市場上休旅車規格及重量，遍查市售符合系爭契約就車位長度、寬度及高度限制之休旅車種重量均超過2000公斤，甚有高達2500公斤之車種，故系爭休旅車位之載重標準應可達2500公斤，惟系爭休旅車位之載重僅2000公斤，存有載重不足之瑕疵，顯未具應有之通常效用。再者，原告所購買之系爭休旅車位價格比一般車位高出20萬元，更能證明被告所出售一般車位及休旅車位之不同。詎107年2月14日系爭停車設備之一般車位發生坍塌事件，住戶始查覺系爭停車設備之載重疑慮，原告於107年2月間購入休旅車一台，於3月間始使用系爭休旅車位時亦曾發生超重情事，始知悉系爭休旅車位有載重不足之瑕疵，旋即向被告反應未獲改善。又系爭休旅車位並非固定車位，而係由電腦選擇隨機擺放，故屬種類之物，非特定物，爰依民法第364條第1項之規定，請求被告另行交付無瑕疵之休旅車位；倘若認定系爭休旅車位係屬特定物，因系爭休旅車位有不具通常效用之瑕

01 疵，故被告之給付不符債之本旨而屬不完全給付，依民法第
02 227條第1項之規定，請求被告修補瑕疵後給付無瑕疵之車位
03 。若無法修復，因系爭休旅車位限重關係已無休旅車位之價
04 值，僅能作一般車位使用，故被告不應向原告收取高出一般
05 車位20萬元之價金，爰依民法第359條之規定，請求減少系
06 爭休旅車位價金20萬元，爰依買賣契約法律關係提起本件訴
07 訟等語。並聲明：(一)先位聲明：1.被告應交付景安南華社
08 區24號休旅車機械車位，數量一，長度限制5200mm，寬度限
09 制2100mm，高度限制1900mm，載重無限制或2500公斤以上，
10 廠牌、型號不限；2.原告願供擔保，請准宣告假執行；(二)
11 備位聲明：1.被告應給付原告20萬元整，及自本訴狀送達繕
12 本翌日起至清償日止按週年利息5%計算之利息；2.原告願
13 供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：本件系爭停車設備業於107年4月1日經景安南華
15 大樓管理委員會驗收通過，並經公正之第三方「漢士達企業
16 股份有限公司」進行查驗，當時亦已針對系爭停車設備載重
17 2000公斤進行檢驗，顯見系爭停車設備並未存有瑕疵。況原
18 告於系爭停車設備驗收通過後即使用系爭休旅車位，直至10
19 5年2月間更換目前之車輛前，原告皆未針對系爭休旅車位表
20 示存有瑕疵，原告於受領該系爭休旅車位且使用將近1年的
21 時間，為脫免其車輛超重導致系爭停車設備經常故障之責任
22 ，顯乏所據業已罹於時效。再者，被告皆按系爭契約內容施
23 作，車牌尺寸也是按照建照所施作，之後亦取得使用執照，
24 系爭停車設備經過營建署檢查後額定載重就是2000公斤，也
25 有取得使用許可證，限制載重部分於系爭契約上並未有明示
26 約定，就該部分未達個別消費者之主觀期待並非屬商品之瑕
27 疵，故系爭契約並未有瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：(一)
28 駁回原告之訴及其假執行之聲請；(二)如受不利之判決，願
29 供擔保免予假執行。

30 三、原告主張於102年1月9日與被告簽立系爭契約，雙方約定由
31 原告向被告購買景安南華社區B2棟第12樓房屋及編號24號之

01 機械停車位，總價款為1,950萬元，有原告提出之房屋土地
02 預定買賣契約書為證（見本院卷一第331頁至第409頁），並
03 為被告所不爭執，自堪信為真實。惟原告主張：當初所購買
04 之系爭休旅車位價格較一般車位高20萬元，於系爭契約中並
05 未約定系爭休旅車位之載重為何，應可停放一般休旅車，惟
06 被告將系爭休旅車載重限制在2000公斤，致原告所購買之休
07 旅車經常因超重而導致系爭停車設備發生故障，系爭休旅車
08 位已有無法達到原契約目的之瑕疵，爰依民法第364條第1項
09 、第277條第1項主張如先位聲明、另依民法第359條主張如
10 備位聲明所述等語。均為被告所否認，並執上詞置辯。是本
11 件所應審究者為：(1)本件依兩造所簽訂之系爭契約，被告
12 所提供之系爭休旅車位限重2000公斤，是否符合系爭契約之
13 內容？(2)如是，原告依先位聲明主張被告應交付景安華南
14 社區24號休旅車機械車位，數量一，長度限制5200mm，寬度
15 限制2100mm，高度限制1900mm，載重無限制或2500公斤以上
16 ，廠牌、型號不限是否有理由？(3)原告依備位聲明主張被告
17 應給付原告20萬元整，及自本訴狀送達繕本翌日起至清償日
18 止按週年利息5%計算之利息，是否有理由？茲分述如下：

19 (一)本件依兩造所簽訂之系爭契約，被告所提供之系爭休旅車位
20 限重2000公斤，符合系爭契約之內容，亦符合通常效用：

- 21 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。又物之出賣人對於買受人
23 ，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
24 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
25 效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；
26 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責
27 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解
28 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條
29 第1項、第359條亦分有明文。次按，所謂物之瑕疵，係指存
30 在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定
31 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕

01 疵（最高法院73年台上字第1173號判例、85年度台上字第
02 1306號判決意旨參照）。易言之，倘出賣人所給付之買賣標
03 的物，並無不具備通常價值、效用或品質者，即無物之瑕疵
04 可言，買受人自不得請求減少價金。

05 2、原告雖主張系爭休旅車位限重2000公斤，導致原告車輛停入
06 時因超重而發生故障，顯有缺少契約通常效用之瑕疵等語，
07 然依系爭契約第3條第3項「停車位標示及其他約定」中記載
08 ，原告購買之汽車停車空間參照備汽車停車空間平圖詳【附
09 圖二】，而依附圖所示車位係區分為「一般車」及「休旅車
10 」，一般車容車尺寸為長5200mm、寬2100mm、高1550mm，休
11 旅車容車尺寸為長、寬與一般車尺寸相同，僅高度為1900mm
12 ，有系爭契約所附機械停車(汽車)詳圖在卷可參(見本院卷一
13 第334頁、第401頁)，故系爭契約僅就車位之長、寬、高有規
14 格限制，並未就車位載明有何約定。依證人韋騰機電有限公
15 司負責人劉敏雄證述：本案大樓的機械停車位是伊公司裝設，
16 在107年2月發生機械車位崩塌問題，之前是伊公司總經理維
17 修，總經理離開後，伊便到現場處理。當時是升降機的一個
18 螺旋吊桿脫離導致機械停車位傾斜，本棟大樓的機械停車位
19 只有一個升降機，是透過升降機將車子送到各層的停車位。
20 本案是兩、三年前的案子，當時休旅車還沒有很流行，也很
21 少有重型的休旅車，伊接這個案子建設公司與營造廠給伊的
22 規格就是承載2000公斤即可。升降機把車子送至該停車位後
23 ，該停車位也有載重限制，本案的載重限制就是2000公斤，
24 伊跟政府申請的額定載重也是2000公斤。本案所提供停車位
25 ，不論一般或休旅車，重量均是2000公斤，只是高度不同。
26 一般要停休旅車的機械停車位，有1800公斤也有超過2000公
27 斤。現在因為社會進步，所以車子愈來愈重等語(見本院卷一
28 第466頁至第468頁)。復參本件系爭停車設備原本設計載重即
29 為2000公斤，系爭停車設備設置完成後亦通過相關單位檢測
30 而取得許可證書，且其竣工檢查表上所載「額定載重」即為
31 2000公斤，可見本案當初於興建時，被告所規劃提供者，即

01 為重量限制2000公斤之機械停車位，有建築物機械停車設備
02 使用許可證、建築物機械停車設備竣工檢查申請書在卷可參（
03 見本院卷一第87頁、第97頁至第103頁）。而完成後，亦經景
04 安南華大樓管理委員會驗收通過，在驗收報告上亦載明系爭
05 停車設備額定載重為2000公斤，有景安南華大樓管理委員會
06 機電、消防、土建驗收報告、移交清冊、保固責任期限總表
07 等資料附卷足憑（見本院卷一第433頁至第447頁），是此部分
08 均應認被告有依照系爭契約提供符合規格尺寸之系爭停車設
09 備，系爭停車設備並無瑕疵可言。

10 3、原告主張若符合系爭休旅車位之長、寬、高限制之車種重量
11 全超過2000公斤等語，然系爭休旅車位之長、寬、高限制係
12 在規範車輛之體積，就重量部分仍需遵守載重之限制，非可
13 以此推論被告應提供只要符合該長、寬、高限制車輛均可停
14 放之停車位。且就2000公斤載重之停車位是否符合通常效用
15 一事，依兩造所提市場上一般休旅車之重量可知，雖有部分
16 休旅車之重量超過2000公斤，然亦有大部分之休旅車重量在
17 2000公斤以內（見本院卷一第533頁至第629頁），對比原告所
18 提之資料（見本院卷一第131頁至第149頁、第647頁至第652頁
19 ）可知，市面上之休旅車，有在2000公斤以上者，亦有在2000
20 公斤以下者，在兩造未就系爭停車設備之載重有何約定之情
21 形下，只要被告所提供者係可停放市面上大部分之休旅車款
22 ，即應認被告所提供之系爭休旅車位符合一般通常效用，難
23 認被告所為之給付有何瑕疵可言。

24 4、至原告主張驗收報告係由時任景安南華大廈管理委員會主委
25 即被告公司法定代理人劉勤進行驗收，違反民法第106條雙方
26 代理禁止之規定等語，然觀之該份驗收報告，除劉勤外，尚
27 有其他住戶如周修德、賴秀碧、周霖滿、廖上斌及原告之母
28 劉靜怡參與驗收（見本院卷一第441頁至第447頁），且驗收報
29 告上之停車位限制即為2000公斤，已於前述，與建築物機械
30 停車設備使用許可證、建築物機械停車設備竣工檢查申請書
31 之內容均相符，難認驗收過程有何不符規定情事。證人劉靜

01 怡雖證述：只有負責房子的驗收，事後發現有的簽名的人並沒有
02 有到現場，認為驗收不合法等語，然以劉靜怡學歷為專科，
03 從事保險業，應具有一定之智識及歷練，其既在驗收報告上
04 簽名，即應表示認可驗收報告之內容，自難依劉靜怡之片面
05 指述，即認驗收過程有何不符規定情形。又原告另主張被告
06 銷售人員當時有告知系爭休旅車位可停中、大型休旅車，然
07 為被告所否認，此部分未見記載於系爭契約之中，且中、大
08 型休旅車定義為何亦有不明，是此部分難認原告主張有據。
09 原告再舉其他社區之機械車位限制有的可達2500公斤，並稱
10 102年新聞即有報導休旅車車位限重應增加至2000公斤至2300
11 公斤等語，然不同建築依不同環境、設備，就機械停車位之
12 限重便有不同，自無法以他建案之機械停車位規格而要求系
13 爭停車設備。原告所舉102年新聞報導僅係表明，營建署目前
14 僅規範長寬高，並沒有限定重量，因休旅車越來越普遍，故
15 而對於車位限制之要求越來越高等語，並無法以新聞報導之
16 內容做為本案系爭契約所附停車位規格之認定，此部分原告
17 主張，均無所據。

18 (二)原告先位聲明及備位聲明，均無理由：

19 依上所述，本件被告所提供之系爭休旅車位符合契約目的，
20 亦符合一般通常效用，難認有何瑕疵可言。則原依先位聲明
21 主張被告應交付景安華南社區24號休旅車機械車位，數量一
22 ，長度限制5200mm，寬度限制2100mm，高度限制1900mm，載
23 重無限制或2500公斤以上，廠牌、型號不限；備位聲明主張
24 被告應給付原告20萬元整，及自本訴狀送達繕本翌日起至清
25 償日止按週年利息5%計算之利息等語，因本案並無瑕疵存
26 在，從而原告以系爭休旅車位載重不足，依物之瑕疵擔保請
27 求權及不完全給付損害賠償請求權所為之請求，即無理由。

28 四、綜上所述，原告爰依物之瑕疵擔保請求權及不完全給付損害
29 賠償請求權，先位請求被告應交付景安南華社區24號休旅車
30 機械車位，數量一，長度限制5200mm，寬度限制2100mm，高
31 度限制1900mm，載重無限制或2500公斤以上，廠牌、型號不

限；備位請求被告應給付原告20萬元整，及自本訴狀送達繕
本翌日起至清償日止按週年利息5%計算之利息等語，為無
理由，應予駁回。本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請
即失所附麗，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結
果不生影響，爰不予一一論列。

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 26 日
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 26 日
書記官 鄧竹君