# 臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度重訴字第80號

原　　告　陳嘉男
　　傅凰觀
　　蔡霈霏
共　　同
訴訟代理人　張雯峰律師
　　奚淑芳律師
複　代理人　吳書榮律師
被　　告　福耘建設開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳資雲
被　　告　侯健一
上列二被告
訴訟代理人　楊漢東律師
複　代理人　林威廷

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告陳嘉男新臺幣2,151,115元、原告傅凰觀新臺幣759,364元、原告蔡霈霏新臺幣895,158元，及均自民國110年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

本判決於原告陳嘉男以新臺幣717,038元、原告傅凰觀以新臺幣253,121元、原告蔡霈霏以新臺幣298,386元分別為被告供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，分別以新臺幣2,151,115元為原告陳嘉男、以新臺幣759,364元為原告傅凰觀、以新臺幣895,158元為原告蔡霈霏預供擔保後，得免為假執行。

訴訟費用（除減縮或撤回部分外）由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告陳嘉男於民國105年9月23日以新臺幣（下同）660萬元

價金，向被告福耘建設開發有限公司（下稱福耘公司）購買坐落嘉義市○○段○○○段000○00000地號土地上編號為「店6」即嘉義市○○段○○○段000○號、門牌號碼為嘉義市○○○路000號房屋，其中主建物面積196.34平方公尺、附屬建物面積7.40平方公尺、公共設施面積6.83平方公尺，合計210.57平方公尺，不含汽車停車位；原告陳嘉男另以540萬元價金向被告侯建一購買前開379、379-7地號面積共216.19平方公尺土地(原證1，房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，本院卷一第15至73頁)。

二、原告傅凰觀則於105年10月18日以494萬元，向被告福耘公司購買坐落嘉義市○○○段○○○段000000000地號土地上編號為「店7」即嘉義市○○段○○○段000○號、門牌號碼為嘉義市○○○街000號房屋，主建物面積112.8平方公尺、附屬建物面積4.5平方公尺、公共設施面積7平方公尺，合計124.3平方公尺，不含汽車停車位；原告傅凰觀另以404萬元向被告侯建一購買前開379地號面積33.32平方公尺、379-5地號面積9.46平方公尺土地(原證2，房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，本院卷一第75至131頁)。

三、原告蔡霈霏於105年10月18日以456萬元，向被告福耘公司購買坐落嘉義市○○○段○○○段000○00000地號土地上編號為「店3」即嘉義市○○段○○○段000○號、門牌號碼為嘉義市○○○路000號房屋，主建物面積110.81平方公尺、附屬建物面積9.16平方公尺、公共設施面積6.97平方公尺，合計129.94平方公尺，不含汽車停車位；原告蔡霈霏另以372萬元向被告侯建一購買前開379地號面積34.11平方公尺、379-9地號面積47.08平方公尺土地(原證3，房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，本院卷一第135至189頁)。

四、原告等買受之前開房屋均於109年1月8日興建完成，並於同年3月9日完成建築物保存登記（原證4，建物登記第二類謄本，本院卷一第191至201頁），嗣原告陳嘉男、傅凰觀、蔡霈霏分別於109年8月11日、同年8月13日、同年10月8日陸續

交屋，原告傅凰觀尚有買賣金14萬元迄未給付（原證5，繳款通知單、尾款分期簽收單，本院卷一第203至205頁）、原告蔡霈霏則尚有買賣金24萬元迄未給付（原證6，繳款通知單、尾款分期簽收單，本院卷一第207至209頁）。

五、嗣因同一大樓之其他店鋪因出租第三人作為藥局使用，發生出租建物室內合法面積應扣除停車位爭議，使承租人無法取得藥局商業登記之租賃糾紛，原告始知悉被告福耘公司將前開房屋原規劃作為停車位之位置及面積為二次施工，二次施工後原屬停車位之面積係屬違章建築，依法應拆除，與買賣契約所附之店鋪平面圖及示意圖均無停車空間，並均得做為營業所用等情不符。而被告福耘公司為專業建設公司，其文宣廣告自負系爭建案「美」與「好」（原證8，系爭建案廣告，本院卷一第215至239頁），自應負善良管理人之注意義務。被告福耘公司雖以附約方式欲讓原告了解買賣面積中標記虛線部分非權狀面積，然原告仍不知該虛線使用之面積為二次施工違章建築，而依法須遭拆除。被告福耘公司顯係因依當時有效之「嘉義市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」可增加建物高度與核計建蔽率（原證10，嘉義市政府公報、嘉義市政府函，本院卷一第251至255頁），與依「嘉義市都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案容積獎勵要點」規定可獲免計樓地板面積之容積獎勵（見嘉義市政府111年8月3日府都建字第1115326008號函，本院卷一第455至456頁），而於店鋪1樓劃設停車位空間。然被告及其委任之銷售人員卻未告知原告等所買受之前開店鋪之室內空間有劃設停車位（原證9，錄音譯文，本院卷一第241至249頁）。況依兩造前開買賣契約書附件之平面圖觀之，其上均未記載1樓室內設有停車空間（見原證1、2、3，買賣契約所附平面圖，本院卷一第31頁、第91頁、第149頁），兩造簽立房屋預定買賣契約時所購買之建物尚未開工，一般人無法在訂約時即知悉購買之建物內部是否設有停車空間。而自系爭建物之竣工圖所示，原告陳嘉男、傅凰觀、蔡霈霏

所購買之前開店鋪室內卻分別有面積79.23平方公尺、39.71平方公尺、39.77平方公尺之停車空間（原證14，竣工圖，見本院卷一第371至373頁）。則被告對原告隱瞞前開交易重要訊息，致原告不知情而買受違規使用之室內停車空間，被告未依買賣契約約定給付合法可供營業所用之店鋪與原告，屬有瑕疵之不完全給付，原告等自得依民法第354條、第360條之瑕疵擔保規定，及民法第227條不完全給付規定，請求被告賠償，並請求就前開數訴訟標的擇一為有利原告之判決，另依土地買賣契約第10條第2項約定，請求被告負連帶賠償責任。

六、依最高法院101年度台上字第1916號、110年度台上字第177號民事判決意旨，被告對原告應為之損害賠償應係回復「應有狀態」而非「原來狀態」，故價格應以被告應為給付時為準，即原告起訴請求損害賠償時之市價為計算。復依歐亞不動產估價師就前開「店6」、「店7」、「店3」為價值減損之鑑定，於起訴日即110年11月12日為基準日，其因內部設置停車空間而減損之價值分別為2,151,115元、759,364元、895,158元，此為被告應回復原有狀態之價格。

七、對被告抗辯之陳述：

（一）被告雖抗辯其已以附約使原告了解所權狀面積與實際使用房屋面積不符；被告已告知原告1樓原係停車空間，及原告知悉系爭二次施工云云。然：

1、原告陳嘉男所購賣房屋面積210.57平方公尺（實際合法登記面積198.75平方公尺）、原告傅凰觀所購買房屋面積為124.3平方公尺（實際合法登記面積113.91平方公尺）、原告蔡霈霏所購買房屋面積為129.94平方公尺(實際合法登記面積112.67平方公尺)，被告雖以附約方式載明買賣面積中標記虛線部分非權狀面積，然觀附約記載文字分別為「包含貳樓樓板及牆壁裝璜…」、「樓板上的隔間材質是輕隔間牆，樓板為H+C型鋼結構，上鋪木質地板」等字眼，均係就房屋2樓部分為約定，並未記載1樓室內原先設

計為停車位之事，被告之抗辯顯與事證不符。故被告隱瞞前開買賣交易之重要訊息，其所為給付應不合乎原告等買受前開店鋪使用目的之效用及品質，自屬物之瑕疵。

2、被告委託之銷售人員並不知前開店鋪室內有停車位，原告等購買前開店鋪之預售屋時，被告福耘公司並未向原告說明室內空間設計含有停車位之事實，業如前述。

3、對系爭附約有記載實際使用面積會與登記面積不符之事實不爭執，然該附約所載的內容係指2樓部分，與1樓室內是否有停車位無涉。對原告等在拿到使用執照前，有去工地看過之事實不爭執，但原告等僅去看外觀及結構，未看1樓有畫停車格之停車位設置。

（二）被告另抗辯系爭預定買賣契約書第1條第2項第(一)款所約定之「汽車停車位編號無」，係指原告未購買公共停車位，並非保證所購得之店鋪室內未設停車空間云云。然被告既係以店鋪名義出售前開建物，依常理實難想像店鋪室內會設置停車位，被告前開抗辯悖離常情，應不可採。

（三）被告復辯稱兩造有約定可享有門口共有空地之專用停車位，故應將該部分列為價值減損與否之考量因素而有再鑑定之必要云云。然共有土地是否能夠約定專用尚有疑義，且契約所附之平面圖亦未劃設該供所有權人專用之空地，是被告此部分抗辯無理由。

（四）原告傅凰觀業將前開買賣金14萬元給付完畢，原告蔡霈霏亦已將前開買賣金24萬元給付完畢，故均不再主張抵銷。

八、並聲明：（一）被告應連帶給付原告陳嘉男2,151,115元、原告傅凰觀759,364元、原告蔡霈霏895,158元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）訴訟費用由被告連帶負擔。（三）請准供擔保宣告假執行。

貳、被告則以：

一、否認原告所主張被告未告知系爭1樓室內有自設停車位、2樓有增建非權狀面積建物等事實。

（一）兩造簽定房屋買賣契約書後，均另再簽訂「附約」（被證1，附約，本院卷一第293至297頁）約定原告所購買房屋之實際合法登記面積均會不足前開買賣契約所約定之實際使用房屋面積，契約既已表示明確，被告交付之房屋自無瑕疵。

（二）至原告等所買受之店鋪1樓室內有自設停車位等情，被告在銷售及履約過程中，亦均有向原告為清楚說明，且在取得執照為第2次施工前，原告亦均至現場查看施工過程，斯時為能核發使用執照，1樓內部空間已有劃設停車格供檢查，被告亦有向原告說明該部分需等使用執照核發後，再2次施工將停車格塗掉，原告對此均無異議始買受前開建物，是被告所出售之系爭房屋並無與契約不符之瑕疵。

（三）系爭大樓停車位有地下室共有建物與共有土地所設「公共停車位」、系爭1樓室內「自設停車位」2種，前者需另外購買始有專有權，並於建物權狀內註明該戶專屬車位之編號，後者則與主建物面積無分別，同列建物之合法登記面積。而兩造簽定之房屋預定買賣契約書第1條第2項房屋標示(一)記載「汽車停車位編號無」係指原告未買受「公共停車位」，而非指原告購買之房屋未設停車空間。原告曲解該規定之事實誤導判斷，應不足採。

（四）被告並未於兩造簽定之買賣契約中保證原告所購買之店鋪室內無自設停車位，且均將取得執照後會再將室內停車格塗掉之履約內容向原告說明告知，原告始未另外購買「公共停車位」，則被告交付原告之房屋並無減少系爭契約約定效用之瑕疵；復參酌「自設停車位」是單獨所有房屋產權範圍，原告購買之房屋亦早已作為店鋪營業使用（被證3，現場照片，見本院卷一第349至353頁），並無礙原告作為店鋪營業使用，亦無因不能營業而減損價值，是原告主張為瑕疵應有誤解。

（五）原告所提錄音光碟及譯文，未將不利原告之談話內容如實翻譯（被證2，錄音譯文，本院卷一第323至347頁），其

中錄音譯文第13頁之50分41秒時對話：「(陳資雲稱：但是你們都有來看房子，那時候每間都有隔，而且現場車位都有隔出來，怎麼會看沒有，那時候現場都有畫車位」原告陳秋玲答：「我有問！你們簡單回答說那是檢查要用的，檢查好就回復了，不知道有那麼大的關係，我們頭一次買房子」等語，足證原告在交屋前已知悉其等所購買之房屋室內有劃設停車空間。第15頁之57分44秒處之譯文內容原告陳秋玲要求被告將房屋買回，若原告堅持房屋價值減損被告可同意將原告房屋按原價加一成買回；然實際上，系爭房屋價值並未減損，原告所購買之房屋仍可作店鋪使用，且原告亦早做為店鋪使用（被證3，照片，本院卷一第349至353頁），足證原告主張顯不實在。況申請營業登記中需附建物所有權狀影印本，根本不會審查建物室內面積，亦不會審查建物室內空間是否設有停車位；故系爭房屋並不會因室內設有停車空間而不能當作店鋪營，亦不會因不能營業而有減損價值（被證4，嘉義市政府商業登記申請應附書件一覽表，本院卷一第355頁）。

二、被告對原告陳嘉男、傅凰觀、蔡霈霏所購買店鋪，即店6、店7、店3之室內有分別有劃設面積79.23平方公尺、39.71平方公尺、39.77平方公尺之停車空間，嗣於使用執照核發後，再2次施工將停車格塗掉，將該空間作為室內空間等事實不爭執，然前開情狀均已向原告說明。被告對兩造簽定之買賣契約所附平面圖1樓未劃設停車位之事實不爭執，然此係因兩造約定要2次施工，已如前述，故停車位是要2次施工後始會劃出，故要給市政府之圖就有劃該停車位。

三、原告陳嘉男(店6)、傅凰觀(店7)、蔡霈霏(店3)，分別於109年8月10日、同年8月17日、同年10月8日交屋，距本件起訴時已逾6個月之除斥期間，依法原告不得主張民法第356條所規定之瑕疵擔保責任。

四、另兩造簽訂買賣契約書，就有約定原告可享有門口共有空地之專用停車位，並將規劃設計在室內之法定停車位作為一般

室內空間使用，不做停車空間使用，故歐亞不動產估價師聯合事務所所為之估價結果，漏未斟酌兩造買賣契約書就購買之店鋪門前另有由被告提供專用平面停車位之價值，故估價結果未將原告可享有該專用停車位之價值列為考量因素，而較不利被告，且不公平，故應將原告可享有門口停車專用使用權之因素考量後再為估價。且無論估價結果為何，兩造係於105年10月5日簽定買賣契約，契約當事人是以訂約當時不動產行情之客觀條件來決定是否成立契約，在兩造成立契約後始發生漲跌價差，此非契約當事人所可預料，應由兩造各自承擔訂約後不動產因漲跌所造成之獲益或損失，該部分獲益或損失不應列入本件計算損害賠償之範圍，故應以兩造於105年10月5日簽定買賣契約日為基準日估算賠償金，原告主張以起訴日即110年11月12日為基準估算損害賠償，顯無理由等語，資為抗辯。

五、並聲明：（一）駁回原告之訴。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

參、得心證之理由

一、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條著有規定。而前開所稱因可歸責於債務人之事由，若無特別規定或約定，則應依民法第220條第1項所規定，以債務人就其故意或過失之行為負責任為可歸責事由；至於不完全給付，則指債務人提出之給付，不合債之本旨而言。且民法第227條所規定之不完全給付有瑕疵給付及加害給付兩種；瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，可分別情形，如其不完全給付之情形可能補正者，債權人可依遲延之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之法則行使權利（見前開民法第227條之立法理由）。又出賣人所交付之特定物有減少其價值或效用者，應認係物之瑕疵；其因可歸責於出賣人之事由所致者，買受人

尚非不得依民法第227條關於不完全給付之規定，請求出賣人賠償損害（最法院85年度台上字第3109號裁判要旨同此見解）。次按兩造於系爭土地預定買賣契約書第10條第2項則約定，被告侯健一同意對被告福耘公司依前開房屋預定買賣契約書所應履行之義務負連帶責任，有系爭土地預定買賣契約書在卷可憑。第按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號裁判要旨同此見解）。又當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、2項另有規定。故當事人於自認有所附加或限制者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。且依前開規定，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見解）。查：

（一）原告陳嘉男所主張其於105年9月23日，以660萬元向被告福耘公司購買系爭店6房屋（含主建物196.34平方公尺、附屬建物7.40平方公尺、公共設施6.83平方公尺計210.57平方公尺，不含汽車停車位）；另以540萬元向被告侯健一購買前開379、379-7地號面積共216.19平方公尺土地等事實，為被告所不爭，復有房屋預定買賣契約書、土地買賣合約書在卷可證（見本院卷一第15至73頁）。原告傅鳳觀所主張其於105年10月18日，以494萬元向被告福耘公司購買系爭店7房屋（包含主建物112.8平方公尺、附屬建物

4.5平方公尺、公共設施7平方公尺計124.3平方公尺，不含汽車停車位）；另以404萬元向被告侯健一購買前開379地號面積33.32平方公尺、379-5地號面積9.46平方公尺土地等事實，為被告所不爭，復有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書在卷可證（見本院卷一第75至131頁）。原告蔡霈霏所主張其於105年10月18日，以456萬元向被告福耘公司購買系爭店3房屋（包含主建物面積110.81平方公尺、附屬建物面積9.16平方公尺、公共設施面積6.97平方公尺計129.94平方公尺，不含汽車停車位）；另以372萬元向被告侯健一購買前開379地號面積34.11平方公尺、379-9地號面積47.08平方公尺土地等事實，為被告所不爭，復有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書在卷可證（見本院卷一第135至189頁），自均堪信為真實。且被告對原告陳嘉男、傅凰觀、蔡霈霏所主張其等所購買之店6、店7、店3之室內分別劃設面積79.23平方公尺、39.71平方公尺、39.77平方公尺之停車空間，與系爭買賣契約所附平面圖1樓未劃設停車位等事實，並不爭執，復有前開買賣契約書、平面圖等在卷可證；另參酌嘉義市政府函覆稱建築技術規則第162條第1項3款規定，建築物依都市計畫法令或本編第59條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。系爭店3、店6、店7無「嘉義市建築物增設室內公用停車空間公共眾使用鼓勵要點」申請獎勵；前開3棟建物停車空間依圖說檢討建築技術規則第162條第1項3款規定之免計停車空間樓地板面積，店3為39.77平方公尺、店6為79.23平方公尺、店7為39.71平方公尺；前揭停車空間容積總樓地板面積之免予計算（為建築技術規則規定）與都市計畫或其他法令規定之獎勵容積樓地板並不相同，有嘉義市政府111年8月3日府都建字第1115326008號函在卷可證（見本院卷一第455至457頁），亦均堪信為真實。

（二）至被告雖抗辯兩造均另簽訂「附約」，約定原告所購買房屋之實際合法登記面積均會不足前開買賣契約所約定之實際使用房屋面積，契約既已表示明確，被告交付之房屋自無瑕疵云云。然前開店6附約係記載，包含2樓樓板及牆壁裝潢14.78坪（如附圖虛線註記部分之面積）合計使用坪數共78.48坪；店7附約係記載，2樓虛線部分共18.18坪，如附圖所標記，此坪數是使用坪數，非權狀面積等語；店3附約則係記載，1、2樓虛線部分共14.77坪，如附圖所標記，此坪數是使用坪數，非權狀面積等語，有前開附約在卷可憑（見本院卷一第293至297頁）。則自前開附約記載內容觀之，實無從得知原告陳嘉男、傅凰觀、蔡霈霏所購買之店6、店7、店3之室內分別劃設面積79.23平方公尺、39.71平方公尺、39.77平方公尺之停車空間，況被告前開抗辯核與前開事證不符，是被告前開抗辯自不可採。

（三）被告另抗辯在銷售及履約過程中均有向原告清楚說明系爭店鋪1樓室內有自設停車位，且原告在第2次施工前均至現場查看施工過程，被告亦有向原告說明使用執照核發後再2次施工將停車格塗掉，原告均無異議始買受前開建物，是系爭房屋並無與契約不符之瑕疵云云。然被告前開抗辯業為原告所否認，則被告自應就前開有利於己之事實負舉證之責任。況系爭房屋代銷人員即證人張瑤於本院結證稱本院卷一第247至249頁對話內容中關於張美瑤所述內容，確為伊所述，王獻璋為當時公司經理，伊代銷房子，公司均由王獻璋與伊接觸；在銷售時會提供示意圖給客人參考建物裡面何處做何用途，例如客廳、餐廳、臥房，但簽約時附在契約書裡的圖是平面圖，本院卷一第31頁之平面圖即原證1契約書所附之平面圖，依前開平面圖看來並未標示1樓室內有停車位，至示意圖有無畫出室內車位，因伊找不到當時資料，故無法確定。伊向跟被告福耘公司法代陳資雲稱公司未拿藍晒圖給伊，藍晒圖是指建築師設計之整本設計圖。原告來購買與簽約時，伊有無向原告等說室

內有停車位，伊不確定，因伊無法確定是否有停車位，故伊就未向原告說。事情發生後，原告找伊談時，伊不確定是否有跟原告提及室內停車位，之前所述可能不完整，因伊不知對方在錄音；伊係以當下所述之印象來說，前開所述不完整是指錄音內容所講不完整。原告陳嘉男之店6非伊所賣，至原告傅凰觀之店7、原告蔡霈霏之店3均係伊所賣。伊前開所稱示意圖即本院卷一第238頁圖說，此係伊公司印的廣告資料，伊依公司指示依示意圖與平面圖之基本資料向客戶做介紹，前開示意圖看不出來室內有停車位，若公司有伊訊息，伊會告訴客戶，若公司未給伊訊息，伊即不知道要說，伊會照公司給的圖銷售，伊不確定當時有無說，有可能有口頭說，但目前無圖片伊拿不出。錄音中伊提到未向客戶說，因臨時被叫過去故伊不知在錄音，伊僅憑當時印象說等語明確（見本院卷一第395至399頁）。且張瑤即原告所提系爭錄音譯文中之張美瑤於錄音中略稱，陳董（指陳資雲）王獻璋什麼都沒教即叫伊等賣了，店面賣得很快，根本都還沒看到藍晒圖，合約書亦無車位，伊等自己亦不知；伊一直至店1、店2退掉時始知，不然伊都不知樓下係停車位等語，亦有錄音譯文在卷可證（見本院卷第247頁）。是自前開證據可知，在銷售履約過程中，被告或所屬人員未向原告清楚說明系爭店鋪1樓室內有自設停車位；且被告亦未舉證證明原告曾於2次施工前至現場查看、被告有向原告說明使用執照核發後再2次施工將停車格塗掉等事實，是被告前開抗辯亦不可採。

（四）被告復抗辯自系爭錄音譯文第13頁之50分41秒時對話，足證原告在交屋前已知悉其等所購買之房屋室內有劃設停車空間云云。然：

1、按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責；但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法

第355條固有規定。

2、然原告係另依民法第277條所規定不完全給付損害賠償請求權為系爭請求，本與前開出賣人不負物之瑕疵擔保責任無涉。況被告所抗辯系爭錄音譯文第13頁之50分41秒時對話，係陳資雲稱：「但是你們都有來看房子，那時候每間都有隔，而且現場車位都有隔出來，怎麼會看沒有，那時候現場都有畫車位」，原告陳秋玲稱：「我有問！你們簡單回答說那是檢查要用的，檢查好就回復了，不知道有那麼大的關係，我們頭一次買房子」，原告傅凰觀稱：「你給我們的圖裡面都寫店鋪」，原告陳嘉男稱：「店9這幾天講出來才知道」等語，有被告所提錄音譯文可證（見本院卷一第335頁）。則自前開對話內容觀之並另衡諸社會常情，通常購屋者如原告等並非對建築法令熟稔者，實無從知悉前開交屋前所劃設停車空間，係違規使用而有物之使用或價值瑕疵，況原告當時縱知悉，亦無礙前開物之瑕疵之事實，頂多僅係出賣人即被告不負物之瑕疵擔保之責任問題；況依被告前開抗辯，買受人即原告並非於契約成立時知系爭房屋有瑕疵，而係其後始知悉，且出賣人即被告既以店舖名義出售系爭房屋，即係保證系爭房屋係供店鋪營業使用，然被告故意不告知前開瑕疵，依前開說明，自仍需負物之瑕疵擔保責任，是被告前開抗辯亦不足取。況原告在交屋前是否已知悉其等所購買之房屋室內有劃設停車空間，亦無礙於被告應負系爭不完全給付之瑕疵給付之損害賠償責任。

（五）被告再抗辯原告購買之房屋早已作為店鋪營業使用，系爭房屋亦無因不能營業而減損價值，並提出現場照片為證云云。然系爭店鋪設置停車空間與未設置停車空間之價值，經歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定結果，認系爭房屋1樓皆設置停車空間，致1樓供作店鋪使用之效益降低，就不動產市場而言，建物使用型態得以作為合法之店鋪使用與否，將影響其交易價格，系爭建物之減損金額則如後所

述。是系爭買賣標的物之房屋，因1樓皆設置停車空間致減損其交易價格，確有物之瑕疵且亦屬不完全給付之瑕疵給付，且前開瑕疵無從補正，應可認定；被告前開抗辯自不足取。

（六）此外，債務人所提各項證據既不足證明系爭損害之發生為不可歸責於債務人即被告福耘公司之事由所致，是依前開說明，被告福耘即不能免責。又依系爭土地預定買賣契約書第10條第2項約定，被告侯健一應負連帶責任。則原告均依民法第227條關於不完全給付之規定與前開約定，請求被告連帶賠償損害，自屬有據。

（七）原告以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴之合併，原告依其中之一訴訟標的可獲全部受勝訴判決時，法院固得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其他訴訟標的無庸審酌；惟如各訴訟標的對於原告判決之結果不同，法院自應擇對原告最為有利之訴訟標的而為裁判。查原告係依民法第354條、第360條所規定物之瑕疵擔保規定，及民法第227條不完全給付損害賠償規定，與系爭土地預定買賣契約第10條第2項之約定，請求被告連帶賠償，並請求就前開數訴訟標的擇一為有利原告之判決；而依前開各訴訟標的對於本件原告判決之結果或無不同，然依民法第227條規定，債務人應證明損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，始得免責而言，與系爭物之瑕疵擔保責任亦有諸多免責事由或除斥期間等問題，是民法第227條所規定不完全給付損害賠償請求權乃對本件原告最為有利之訴訟標的，則依前開說明，本院自應擇對原告最為有利之民法第227條所規定不完全給付損害賠償請求權而為裁判，且對其他訴訟標的自無庸再予審酌。

（七）至被告所抗辯系爭店6、店7、店3，分別於109年8月10日、同年8月17日、同年10月8日交屋，距本件起訴時已逾1年，顯超過民法第365條所規定6個月除斥期間，依法原告

不得主張瑕疵擔保云云。然物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定之適用（最高法院92年度台上字第882號裁判要旨同此見解）。而被告應連帶負前開不完全給付之損害賠償責任，業如前述；是被告前開抗辯自不足取。

二、另按連帶債務之債權人，依同法第273條第1項規定，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。再按負損害賠償責任，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第213條第1項、第215條、第216條第1項分別著有規定。又按債務人因債務不履行而依民法第227條等規定對債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院106年度台上字第342號裁判要旨同此見解）。查：

（一）經歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定結果，認因被告前開瑕疵給付致原告於本件起訴請求即110年11月12日時之系爭建物價值減損，原告陳嘉男所購買系爭店6即門牌號碼為嘉義市○○○路000號房屋為2,151,115元，原告傅凰觀所購買系爭店7即門牌號碼為嘉義市○○○街000號房屋為759,364元，原告蔡霈霏所購買系爭店3即門牌號碼為嘉義

市○○○路000號房屋為895,158元，有歐亞不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書在卷可證。本院審酌前開不動產估價報告書所斟酌之估價方法、價格評估過程等數據與依據資料均屬明確，並無違背經驗法則或論理法則之處，自屬可採。

（二）至被告所抗辯系爭店鋪門前另有由被告提供專用平面停車位之價值，估價結果未將該專用停車位之價值列為考量因素云云；然系爭店鋪門前之專用平面停車位係法定空地或其他共有土地之使用問題，核與系爭建物本身無關，故被告前開抗辯自不可採。

二、綜上所述，原告等依民法第227條所規定不完全給付損害賠償請求權，請求被告連帶給付原告陳嘉男2,151,115元、原告傅凰觀759,364元、原告蔡霈霏895,158元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

三、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第85條第2項分別定有明文。查本院既為被告前開因連帶之債全部敗訴之終局判決，本院因認本件訴訟費用（除減縮或撤回部分外），依前開規定應命由被告連帶負擔。

四、末按依民事訴訟法第390條、第392條第2項等規定，關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行；原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行。又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行。查本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均核無不合，應予准許，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證

據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　30　　日

民事第三庭法　官　陳卿和

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　　113　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　陳慶昀