

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第740號

原告 賴怡雯
訴訟代理人 朱昭勳律師
被告 宸盛建設有限公司

法定代理人 周鳳娥
訴訟代理人 楊一帆律師
詹子旻
古承逸

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年1月16日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣17,236元，及自民國113年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣17,236元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）2,112,540元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息（見本院卷一第79頁），嗣於審理中陸續變更請求給付之金額，最後於民國115年1月12日具狀變更前開聲明金額為983,142元，利息不變（見本院卷三第163頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)兩造於110年10月15日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱預售
04 屋買賣契約），原告向被告購買「宸盛一嵐海」建案（下稱
05 系爭建案）A棟5樓之房地及編號11之平面車位（下稱系爭停
06 車位），房地總價金為670萬元，後被告以更換負責人為
07 由，並說明未變更預售屋買賣契約之內容權利義務，要求原
08 告於112年9月11日換約為不動產買賣契約書（下稱不動產買
09 賣契約）。原告購買預售屋時，被告原先提出系爭建案2樓
10 有設計露台，露台凸出部分位於系爭停車位上方，形成一類
11 似密閉之空間，故原告本來預期系爭停車位為室內停車位，
12 露台可以為原告停放之車輛遮風避雨。然因露台設計沒有經
13 過主管機關建築執照許可，被告未事先通知原告即取消露台
14 設計，導致系爭停車位上方沒有露台遮蔽，自有頂蓋車位變
15 成無頂蓋之露天車位。且被告所提供之廣告圖涉及廣告不
16 實，經新竹市政府認定與內政部公告之預售屋買賣定型化契
17 約應記載及不得記載事項不符而裁處，可證被告確未經原告
18 同意而片面變更露台設計，系爭停車位顯與當初廣告及設計
19 為室內停車不同，原告因此受有系爭停車位價值貶損501,53
20 0元之損害。又依不動產買賣契約約定，系爭建案屋頂地板
21 應鋪設磨石子地磚，然被告僅鋪設PU防水材質，若要回復，
22 須支出如原證4估價單所示411,000元，故被告就上開瑕疵應
23 負物之瑕疵擔保責任及債務不履行之損害賠償責任合計912,
24 530元。

25 (二)依系爭預售屋契約約定，被告應於111年12月31日前完成主
26 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
27 照，然被告遲於112年6月30日才取得使用執照，此期間原告
28 已繳房屋價款139萬元，依系爭預售屋契約第14條第2項約
29 定，被告應給付原告遲延利息49,762元（計算式：1,390,00
30 0 $\times$ 0.0002 $\times$ 179=49,762元）。另被告於112年6月30日取得使
31 用執照，卻遲至113年1月30日始完成交屋，依系爭預售屋契

01 約第18條第4項約定，應給付原告遲延利息20,850元（計算
02 式： $1,390,000 \times 0.0005 \times 30 = 20,850$ 元）。爰依系爭預售屋
03 契約、不動產買賣契約、民法第227條及第374條規定，提起
04 本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告983,142元並自起
05 訴狀送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息。原告願
06 供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告答辯：兩造於簽訂預售屋買賣契約時，僅就系爭停車位
08 之平面圖及位置圖部分約定作為契約之一部分，系爭建案外
09 觀透視圖並非兩造合意之契約範圍內，原告不得據此主張權
10 利，亦不得主張廣告不實。更何況兩造已簽訂不動產買賣契
11 約取代預售屋買賣契約，原告一再以預售屋買賣契約主張被
12 告違約，顯屬無據。不動產買賣契約已載明依標的物現況交
13 付，兩造未約定買賣標的物必須包含露台，自無原告所主張
14 系爭停車位應為室內停車位之情形，被告已依不動產買賣契
15 約交付系爭停車位予原告，並無任何債務不履行之情事。再
16 者，縱有設置二樓露台，亦不使系爭停車位成為室內停車
17 位，兩造未約定系爭停車位須位於室內，即無鑑定停車位室
18 內外價值之必要。況停車位之功能在於停車，與露台供住戶
19 做房屋使用不同，如以回復露台價格計算停車位有無頂蓋之
20 價差，顯然將有頂蓋停車位視同房屋露台價值，有違經驗法
21 則與市場行情。就原告主張屋頂瑕疵部分，被告雖僅鋪設PU
22 而未鋪設磨石子地磚，然此為兩種不同防水施工方法，並無
23 價值減損問題，且該部分屬公共設施，原告不得以自己名義
24 主張損害。就遲延取得使用執照及遲延交屋部分，兩造已於
25 112年9月11日換約，應以不動產買賣契約為主，原告不得主
26 張該部分之遲延利息等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
27 回。若受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 兩造原於110年10月15日簽訂預售屋買賣契約，嗣於112年9
30 月11日簽訂不動產買賣契約，觀諸二契約簽訂之先後順序、
31 買賣標的物及文字，足認兩造有以不動產買賣契約取代預售

01 屋買賣契約之意思，且為兩造所不爭執（見本院卷三第181
02 至182頁），則兩造間之權利義務自應依後簽訂之不動產買
03 賣契約內容定之。原告主張系爭停車位上方無露台遮蔽、系
04 爭建案屋頂未施作磨石子地磚、被告遲延取得使用執照及交
05 屋，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就原告主張上開缺失
06 是否構成物之瑕疵或不完全給付？被告是否應負遲延取得使
07 用執照及遲延交屋之責任？說明如下：

- 08 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 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
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條定有明文。然所謂
12 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，須依通常交易觀念，或
13 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
14 備者，始為物有瑕疵。次按因可歸責於債務人之事由，致為
15 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
16 行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人
17 並得請求賠償，民法第227條定有明文。所謂不完全給付，
18 係指債務人雖為給付，而給付之內容並不符合債務本旨，違
19 反信義與衡平之原則而言。又給付如以交付特定物為標的
20 者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約
21 定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全
22 給付。原告主張被告未施作露台，導致系爭停車位變成露天
23 車位，提出系爭建案外觀立面圖、一二樓平面圖、系爭建案
24 及系爭停車位現況照片為證（見本院卷一第77至87頁、卷二
25 第165至169、235頁、卷三第95至107頁）。經查，不動產買
26 賣契約第1條第3項：「停車位標示：有停車位。平面車位11
27 號。權屬：無獨立權狀，持分併入公共設施」、第6項：
28 「本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水
29 電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為
30 確認（附件一），賣方於交屋時應維持原狀點交，但點交時
31 另有協議者，從其協議」（見本院卷一第21頁），附件一之

01 建物現況確認書項次3記載車位情況為地上平面式、無獨立
02 權狀（見本院卷一第29頁），足見兩造合意以現況交屋，原
03 告於簽訂不動產買賣契約時已知悉系爭停車位上方無露台之
04 現況，而兩造交屋時之系爭停車位位置、面積與不動產買賣
05 契約附件五之平面圖相符，為原告所自承（見本院卷二第8
06 至9頁），是被告業已依不動產買賣契約按現況交付系爭停
07 車位予原告，即屬依債務本旨而為給付，自不構成不完全給
08 付，亦無瑕疵給付之情形。原告固主張被告未按圖施作露
09 台，導致系爭停車位變成露天車位，然停車位之價值繫諸於
10 實際使用之方式，依原告提出之照片可知，系爭停車位可停
11 放自小客車（見本院卷一第87頁），即系爭停車位得為一般
12 停車位之通常用途使用，客觀上並無不能作為停車位使用之
13 情形，難認系爭停車位存有滅失或減少其價值或通常效用之
14 瑕疵。再者，系爭建案外觀立面圖、原二樓平面圖固有二樓
15 露台之設計，然上開圖說均未列入不動產買賣契約之附件，
16 二樓露台非屬不動產買賣契約所約定被告應交付之範圍，兩
17 造亦未就系爭停車位上方應施作露台或其他遮蔽物為相關約
18 定，原告以被告於兩造簽訂預售屋買賣契約時提供之圖說，
19 主張系爭停車位因上方未施作露台而成為露天車位，屬物之
20 瑕疵，造成系爭停車位之經濟價值減損云云，即屬無據。況
21 停車位之價值繫諸於實際使用方式，依原告提出之照片可
22 知，系爭停車位可停放自小客車（見本院卷一第87頁），即
23 系爭停車位得為一般停車位之通常用途使用，客觀上並無不
24 能作為停車位使用之情形，難認系爭停車位存有滅失或減少
25 其價值或通常效用之瑕疵。至原告主張被告片面變更露台設
26 計，遭新竹市政府認定違反內政部公告之預售屋買賣定型化
27 契約應記載及不得記載事項，僅係被告有無違反相關法規之
28 問題，核與系爭停車位是否存有物之瑕疵無涉。原告未舉證
29 被告交付之系爭停車位有不完全給付之情事，亦無證據證明
30 被告所交付之系爭停車位存有減少其通常效用或契約預定效
31 用之瑕疵，則原告依預售屋買賣契約、不動產買賣契約、民

01 法第227條及第354條規定，請求被告應給付系爭停車位價值
02 減損501,530元，自屬無據。

03 (二)按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
04 且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部分以
05 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，
06 公寓大廈管理條例第3條第3款及第4款分別定有明文。次按
07 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
08 人或管理委員會為之，同條例第10條第2項前段定有明文。
09 又依不動產買賣契約附件二特約事項第6點：「所有涉及本
10 大樓之公共設施及相關事務，俟交屋後統籌由住戶自組之管
11 理委員會管理及處理」（見本院卷一第35頁）。系爭建案之
12 頂樓係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的
13 構造，其性質應屬整棟建物之共同使用部分，為系爭建案區
14 分所有權人共有，又系爭建案之公共設施經管理委員會點
15 收，為兩造所不否認（見本院卷三第182至183頁），自應由
16 管理委員會代表全體區分所有權人請求被告修復或賠償損
17 害，尚不得由原告訴請被告將頂樓防水及鋪設磨石子地磚所
18 需之費用給付原告個人。是以，原告以其個人名義請求被告
19 應按原告所有坪數賠償頂樓防水及鋪設磨石子地磚工程費用
20 411,000元，難認有據。

21 (三)按不動產買賣契約第12條第1、2項：「本買賣標的物，應於
22 賣方通知驗屋且依約確認屋況後一周內支付尾款，賣方於收
23 到尾款二周內與買方約定日期於現場交付買方或登記名義
24 人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離
25 之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔；因可歸責
26 於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請
27 求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價
28 款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害」

29 （見本院卷一第27頁）。不動產買賣契約約定交屋日為112
30 年11月30日（見本院卷一第19頁），而被告實際交屋日為11
31 3年1月31日，原告至112年11月30日止已付139萬元，為兩造

01 所不爭執（見本院卷三第182頁），故被告確有遲延交屋之
02 事實，原告得依不動產買賣契約第12條第2項規定，請求被
03 告給付17,236元（計算式： $1,390,000 \times 0.0002 \times 62 = 17,36$
04 元）。另原告固以預售屋買賣契約第14條第2項約定，主張
05 被告應給付遲延取得使用執照之遲延利息，然預售屋買賣契
06 約已為不動產買賣契約所取代，兩造間之權利義務應依不動
07 產買賣契約之內容定之，是原告仍依預售屋買賣契約書就取
08 得使用執照及交屋之遲延為請求，即非有據，無從准許。

09 四、綜上所述，原告依預售屋買賣契約、不動產買賣契約、民法
10 第227條、第374條規定提起本件請求，於被告應給付原告1
11 7,236元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月17日起至清
12 償日止，按週年利率5%計算之利息範圍內，為有理由，應予
13 准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 五、本判決第一項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
15 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳明
16 願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，此僅係促請
17 本院依職權宣告而已。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假
18 執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額
19 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而
20 失所依據，不予准許。

21 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
22 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述
23 論述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
26 民事第一庭法 官 蔡孟芳

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
31 書 記 官 白瑋伶