

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

111年度營簡字第318號

原告 付小蘭

訴訟代理人 沈昌憲律師

複代理人 楊惟智律師

被告 聖俯建設股份有限公司

法定代理人 鍾淑惠

訴訟代理人 王博弘

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年10月16日向被告購買坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上之預售屋「未來室」建築案，即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號房屋暨坐落地下貳層編號第21號平面式停車位（下稱系爭停車位），系爭停車位之價金為新臺幣（下同）75萬元，購買總價為530萬元，兩造並簽立房屋土地買賣合約書（下稱系爭契約書），系爭契約書有附停車位空間位置示意圖（下稱系爭位置示意圖），被告於110年4月下旬辦理交付房屋及車位，原告始發現系爭停車位左邊竟設置有排風設備及活動水塔，以致系爭停車位左邊空間減少，且排風設備致使原告停放於系爭停車位之車輛沾染灰塵，造成原告損害，原告當初選擇系爭停車位係因被告所交付之系爭位置示意圖顯示系爭停車位左邊有較大之空間，並無其他設備設置，惟被告所交付之系爭停車位旁卻有上開設備，其所交付之系爭停車位與系爭位置示意圖並無其他設備之狀況不符，即屬給付不完全，且被

告係以上開不實之系爭位置意圖，影響原告做交易之決定，使系爭停車位受有交易價值貶損之損害，自應對原告負損害賠償責任，爰依民法第227條第1項、第226條、第360條規定及公平交易法第21條第1項、第25條、第30條、第31條第1項規定，請求被告為損害賠償等語。並聲明：被告應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則抗辯以：

(一)被告上開建案停車位價格係以樓層及大小區分，地下貳層車位統一大車位為80萬元，小車位為75萬元，系爭契約所附之系爭位置示意圖主要是標示主結構與車位位置及編號，供買受人確認所購買之車位位置，而不致發生錯誤而已，系爭車位是原告自行選定，被告亦已依約交付系爭位置示意圖編號21車位予原告使用，並無何未確實履約之情事。

(二)原告雖主張系爭位置示意圖無標示編號21號停車位左側位置有排風設備及活動水塔等設備，係屬以虛偽內容影響原告購買系爭停車位云云，然被告所檢附之系爭位置示意圖僅係要讓消費者標示其所購買之位置及編號，以辨識所購買之車位位置，故以建築師所製作之建築平面圖作為位置圖。被告起造上開建案時，就地下2層之圖面除系爭位置示意圖外，另尚有泡沫設備平面圖、弱電設備平面圖、電器設備平面圖等等圖面，被告在系爭停車位左側位置所設置之排風設備及活動水塔，係在「電氣設備平面圖」顯示，並未於地下2層平面圖（即系爭位置示意圖）顯示，系爭位置示意圖是建築師所出具之建築平面圖，故僅需就建築結構及車位位置予以顯示，是其上本即未顯示其他消防、弱電、給水、電氣等等設備，並非被告刻意隱匿，且參公寓大廈管理條例第57條規定業已明確指出起造建案之圖說，除竣工圖外，尚有水電、機械設備、消防、管線等圖說，而本件排風設備因非屬土建營造範圍，因而劃設於「電氣設備平面圖」，被告均係遵照政府法令及建築規範劃設圖說及設置相關設備，自無從僅因原

告所執竣工圖面而認被告係廣告不實，且地下2層本即應有消防、水電等等設備，此為一般公眾所應知悉，自不得因僅檢附供特定停車位編號及相對位置所用之系爭位置平面圖未顯示其他電氣設備位置而主張被告有對原告為虛偽不實之表示。

(三)再被告在地下貳層所設置之活動水塔、排風設備係設置於共用部分，且屬區分所有權人所需共同使用之設備，並未影響系爭停車位之通常使用，亦未造成原告任何損害，原告請求被告為損害賠償並無理由等語。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其於107年10月16日與被告簽立系爭契約書向被告購買房地及系爭停車位，系爭停車位價金75萬元，系爭契約書所附之系爭位置示意圖及竣工圖並未標示相關電氣設備，而被告完工後所交付之系爭停車位左側設置有如起訴狀原證4照片所示之排風設備等情，業據提出系爭契約書、系爭位置示意圖、竣工圖及系爭停車位周圍狀況照片為證，並為被告所不爭執，自堪信為真實。

(二)原告主張系爭位置示意圖並未標示編號21停車位左側位置有排風設備，然被告所交付之系爭停車位左側卻設置有排風設備，就系爭停車位之給付即屬不完全給付，並應依公平交易法不實廣告之規定對被告負損害賠償等情，則為被告否認，並以前揭情詞置辯，是本件首應審酌者即在於被告就系爭停車位之給付有無原告所主張之不完給付之債務不履行情事，經查：

1.原告主張系爭位置示意圖為買賣契約之一部分，固屬事實，然依其名稱亦可知上開圖說僅是要特定買受人所買受之停車位編號及位置，此由系爭位置示意圖亦有載明「本平面示意圖，位置確係買賣標的物，並以塗色表示之，雙方同意以現況為準」等語亦明，故系爭位置示意圖僅能證明被告有出售

01 地下二層如示系爭位置示意圖編號21號之停車位予原告，而
02 原告不爭執被告已依約將上開位置之系爭停車位交付原告，
03 被告自己依契約本旨完成給付行為。原告雖主張系爭位置示
04 意圖編號21號停車位左側位置並無標示其他設備，被告在系
05 爭停車位左側位置設置排風設備係屬不完全給付云云，然依
06 系爭契約書第18條第1項有明文「...受電箱、電信室、發電
07 機室及消防浦室、進排風口及設備、污水機房、水箱...及
08 其他依使用方式，或法令應列入公共部分之項目皆屬共用不
09 分（上開列舉項目...）」等語，另第4項就汽車停車位約定
10 專用部分亦有載明「本社區地下層除前述共用部分外由賣方
11 統一規畫汽機車停車位約定專用，...由購買者依其與被告
12 簽訂之買賣契約書所示位置編號，擁有其持份及使用、收
13 益」等語所示，可知原告應知悉其所買受而有專用權利之範
14 圍僅為編號21之停車格位置區域，就其停車位及其他未劃格
15 位以外之區域乃屬共用部分，且被告有依相關法令在共用部
16 分設置上開相關設備之權利及義務，是被告抗辯系爭位置示
17 意圖僅係要標示購買者所購買之車位編號，其他相關設備之
18 設置另有其他設備平面圖說，核與上開契約書內容及建築法
19 規等相符，原告依系爭契約書應僅有要求被告交付系爭停車
20 位供其為停車使用之權利，被告就系爭停車位左側位置之共
21 用部分對原告並無何給付義務存在，是原告主張被告在系爭
22 停車位左側設置排風設備係屬不完全給付云云，顯無可採。

23 2.承前，本件被告僅負有交付系爭停車位供原告使用之債務，
24 而被告確已依約交付系爭停車位此為原告所自陳，而被告在
25 共用部分所設置之排風設備係屬懸吊式設備，距離系爭停車
26 位右側邊線中心線大約80公分，原告駕車如以車頭直近方式
27 停車，於略偏車位中心線左側停放，左側車門於開啟略有碰
28 觸抽風設備，但尚不致使駕駛人或乘客難以出入，並評估該
29 設備對系爭停車位通常使用之影響程度甚微，亦難稱有顯著
30 減少系爭停車位通常使用效益等情，亦經社團法人臺南市不
31 動產估價師公會說明函覆在卷，有該公會112年2月2日112南

01 市估師國字第16號函在卷可憑，足見被告所設之排風設備並
02 未影響系爭停車位之通常使用效益，即難認系爭停車位有原
03 告所主張之使用上之瑕疵存在，自無何原告所主張之給付不
04 完全給付之情事，是原告以上開事由主張被告有不完全給付
05 之債務不履行云云，顯無可採。

06 3.至原告主張依公平交易法第30條、第31條事業違反本法之規
07 定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任之規定，請求被
08 告負損害賠償責任部分，原告應先就被告違反公平交易法之
09 行為及對原告之權益造成損害等事實負舉證之責，原告固主
10 張系爭位置示意圖有虛偽不實，然依前述說明已可知，系爭
11 位置示意圖僅係作為特定停車位之圖說，並非相關設備圖
12 說，自不得因系爭位置示意圖未標示相關設備位置即主張有
13 虛偽不實之情事，況原告亦未舉證被告有以系爭位置示意圖
14 就系爭停車位左側位置為任何之廣告或保證無其他設備之設
15 置之事實，徒以系爭位置示意圖主張被告有公平交易法第21
16 條第1項情事，實難憑採，再者，系爭停車位左側所設置之
17 排風設備並未影響系爭停車位之通常使用效益，已如前述，
18 至原告所主張之有影響交易價值部分，亦經社團法人臺南市
19 不動產估價師公會評估無從鑑定等情，亦有上開函文在卷可
20 稽，是原告主張得依公平交易法第30條、第31條規定請求被
21 告為損害賠償云云，亦顯無可採。

22 (三)綜上所述，被告已依停車位買賣契約之債務本旨交付系爭停
23 車位，系爭停車位並無瑕疵，被告無給付不完全之情事，而
24 原告所舉證據亦不能證明被告有構成公平交易法第21條之情
25 事及原告受有損害之積極事實，是原告依民法第226條、227
26 條、第360條、公平交易法第30條、第31條規定提起本訴，
27 均無理由，應予駁回。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
29 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

30 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法 官 童來好

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣臺南地方法院柳營簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 112 年 4 月 14 日

書記官 吳昕儒