臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1682號

原　　告　陳婉君
訴訟代理人　袁裕倫律師
複代理人　　張容瑄律師
被　　告　鄭國慶
訴訟代理人　張淑琪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月12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、程序事項

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項但書第3款定有明文。本件原告原起訴聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）156萬1592元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國114年12月1日準備程序減縮聲明為：㈠被告應給付原告120萬4709元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第371頁）。核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於105年7月23日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），原告以價金1530萬元向被告買受坐落臺中市○○區○○段00000地號（權利範圍全部）、944-9地號土地（權利範圍8分之1），及其上同段797建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號，下稱系爭房屋，與944-4地號、944-9地號土地合稱系爭房地），並已交付系爭房地完

畢。詎被告故意不告知系爭房屋實際使用情況與使用執照不符，原告因不知前情而為購買，嗣經臺中市政府都市發展局以系爭房屋違反建築法規定，遭裁罰6萬元罰鍰。原告為取得變更使用執照合法使用系爭房屋，因而支出取消原使用執照機械車位之代金60萬9709元、委託建築師辦理申請變更使用執照相關事項費用13萬5000元，及因前開改變而需重新改建系爭房屋之工程費用40萬元，加計行政罰鍰6萬元，共受有120萬4709元損害。爰依民法第227條第1項準用第226條第1項、第227條第2項規定，請求被告給付不完全給付之損害賠償等語。並聲明：㈠被告應給付原告120萬4709元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前委託伽居不動產經紀有限公司出售系爭房屋時，已誠實告知仲介人員系爭房屋實際使用情況與使用執照不符之情事，且提供仲介人員及含原告在內之買方直接參觀系爭房屋以清楚了解現況；亦於系爭契約第1條「二、建物標示」之主要用途載明「人行道、店鋪、停車空間、住宅」，於不動產說明書關於「4.車位標示」勾選「有建物產權」、「登記於共同使用部分建號_號」，足證原告已知悉系爭房屋原規劃有停車空間而現況無車位，仍願買受系爭房屋，本件業已依據債務本旨為給付，原告仍請求不完全給付之損害賠償，為無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第329至330頁)：

㈠兩造於105年7月23日簽訂系爭契約，原告以買賣價金1530萬元向被告買受系爭建物，並已交付完畢。

㈡臺中市政府都市發展局113年7月2日中市都管字第11301511971號函記載：「坐落本市○○區○○路000巷00號非供公眾使用建築物查與使用執照不符（外牆、防火區劃、機械停車設備（1組2台拆除）等變更）情事，涉違反建築法規

定…」；113年9月30日中市都管字第11301870891號函記載：「本案違反建築法第77條第1項規爰依同法第91條第1項第2款規定，處新臺幣6萬元罰鍰並限於113年12月30日前恢復原狀報本局備查或完成補辦手續。」

㈢系爭房屋由登傑營造股份有限公司（負責人鄭國慶）興建，臺中市政府都市發展局所核發104中都使字第02982號使用執照（原證10，見本院卷第69-76頁），其中停車空間與昇降設備附表記載有機械停車設備4台、機械車位輛數8輛；臺中市大里地政事務所114年11月10日104年建測字第019270號建物測量成果圖，其中第一層繪有停車空間。

㈣系爭房屋不動產買賣成交案件實際資訊申報書記載「無車位交易」。

四、本院之判斷：

㈠原告依民法第227條第1項準用第226條第1項、第227條第2項，請求被告賠償120萬4709元，為無理由：

原告主張其於簽訂系爭買賣契約前，不知系爭建物1樓有停車空間，被告故意不告知系爭房屋一樓規劃為停車空間等語，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1.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條定有明文。又不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容並不符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。又所謂給付應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足當之。故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨參照）。

2.證人即伽居不動產經紀有限公司之經紀人黃琡媜於本院證稱：原告買受系爭房屋自始由其負責經紀售出，原告從最初開始詢問系爭房屋買賣事宜至簽約共歷經多久其忘記了，但

期間原告的先生有先來看，後來是原告的公公有來看風水，後來也有帶原告來看，但簽約時是登記原告。簽約前其有調謄本及建物測量成果圖，有劃停車空間，其有把調閱的謄本及建物測量成果圖給原告看，簽約時有提供，是在公司簽約的，當時也有請代書協助說明，雙方合意就簽約了。兩造簽約前其有調閱臺中市大里區地政事務所複丈成果圖，系爭房屋規劃的停車空間是在室內，不是在騎樓。系爭房屋出售給原告，原告知道這個房子是有車位的，車位有產權，中間是規劃做停車空間，有給原告看產權。建築師畫圖說有停車空間，現場有跟原告解釋建物測量成果圖停車空間是劃在房子裡面等語(見本院卷第206至211頁)。佐以原告提出其夫與黃琡媜之LINE對話紀錄，黃琡媜曾提供系爭房屋之平面圖，其中一樓係規劃為「法定停車位」(見本院卷第239頁、第255頁)，可知兩造於簽約前及簽約時，被告提供系爭建物1樓平面圖及建物測量成果圖給原告，均標示1樓室內有停車空間，且證人黃琡媜亦有告知原告系爭房屋1樓室內有車位，車位有產權，1樓中間規劃做停車空間等情。復依系爭契約第一條，二、建物標示之「主要用途」欄，載明「人行道、店鋪、停車空間、住宅」；契約附件「不動產說明書」之「建物標示部」，於「其他登記事項」記載：「使用執照字號：104中都使字第02982號　主要用途：人行道、店鋪、停車空間、樓梯間、住宅」」，由系爭契約上開條文可知，系爭建物原規劃之主要用途包括停車空間，且已載明該建物平面圖係依據使用執照竣工平面圖轉繪，益證原告知悉系爭建物之使用執照原規劃有停車空間，但房屋現況室內空間顯非作為停車之用，堪認被告於交付系爭房屋時有告知系爭房屋1樓有車位，並有向原告解釋建物測量成果圖停車空間是劃在房子裡面，原告知悉系爭建物之使用執照原規劃有停車空間，但房屋現況室內空間顯非作為停車之用，雙方係以約定之現狀交付。則原告主張其於簽訂系爭買賣契約前，不知系爭建物1樓有停車空間，被告故意不告知系爭房屋一樓規劃

為停車空間云云，尚難憑採。

3.原告又主張「黃琡媜僅指著房屋泛稱可停車，並未特別強調並指出室內空間才係停車空間」，「縱使證人曾提供建物測量成果圖，惟其根本未向原告解釋圖面所代表之意義」等語，惟查證人黃琡媜證稱其在現場有跟原告解釋建物測量成果圖停車空間是劃在房子裡面，且原告知道這個房子是有車位的，可知並無原告所稱「根本未向原告解釋圖面所代表之意義」乙情。又依證人黃琡媜證述：原告於買受系爭房屋前，其先生、公公及本人均曾多次前往現場看屋；原告並主動向黃琡媜索討建物平面圖閱覽等情，可知原告對於系爭房屋交易過程中對於各項細節均極其慎重、仔細查證，足認黃琡媜於帶原告及其家人看系爭房屋時確已向原告告知一樓原規劃為停車位，但建商並未按圖施工，一樓已改建為無停車空間，原告知悉房屋使用狀況與使用執照不符之情形，難認其不知系爭房屋一樓室內附設有停車位。則原告主張告「黃琡媜僅指著房屋泛稱可停車，並未特別強調並指出室內空間才係停車空間」，「縱使證人曾提供建物測量成果圖，惟其根本未向原告解釋圖面所代表之意義」等語，亦非可採。

4.是以，被告係依系爭建物現況所為給付，並無違反債之本旨，亦非不完全給付。從而，原告依民法第227條第2項、第227條第1項準用第226條第1項規定請求被告賠償其損害，為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第227條第2項、第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被告給付120萬4709元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　唐敏寶

法　官　林秉賢

法　官　雷鈞崴

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　張詠昕