

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第822號

原告 肖丹

訴訟代理人 張雯峰律師

奚淑芳律師

吳書榮律師

被告 宏邸建設有限公司

法定代理人 蔡建興

訴訟代理人 蘇文俊律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年11月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣11,528元及自民國113年11月27日起至清  
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣11,528元為原告預供  
擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎  
事實同一、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2款、第3款定有明文。經查：  
壹、原告起訴時原以民法第354條、第360條、第227條為請求權  
基礎，主張被告應負物之瑕疵擔保、不完全給付責任。嗣於  
民國114年3月3日具狀追加民法第184條第1項、第196條為請  
求權基礎，主張被告另應負侵權行為損害賠償責任。觀諸原  
告追加請求所據事實，與其起訴時所表明之原因事實相同，  
就原請求所提出之證據資料，於判斷追加部分有無理由時復  
可加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，符合訴訟  
經濟，其請求之基礎事實應屬同一，揆之前開規定，自應准

01 許。

02 貳、原告起訴時，訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）  
03 100萬元（本院卷第7頁）。其後於同年9月23日、同年11月1  
04 3日言詞辯論時稱：起訴當時是粗估受損金額，原告考量鑑  
05 定費不便宜後，不請求鑑定，而以被告在嘉義市○○路000  
06 巷00弄0000號旁所興建之平臺（下稱系爭平臺）之建造成本  
07 即11,528元，作為計算原告所受損害之基準，請求被告給付  
08 11,528元等情（本院卷第272、303、304頁）。原告所為上  
09 開變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予  
10 准許。

## 11 乙、實體方面

### 12 壹、原告主張：

13 一、原告為門牌號碼嘉義市○○路000巷00弄0000號房屋（下稱  
14 系爭房屋）暨基地（以下合稱系爭房地）之所有人，被告為  
15 興建系爭房屋之建商。原告於110年9月30日前數週，經訴外  
16 人即被告所屬人員林桂鳳告知欲出售系爭房屋，又明確告知  
17 會在系爭房屋旁邊興建系爭平臺等語。原告為避免被告對於  
18 施設並提供系爭平臺之承諾翻悔，且為確保買賣標的包含此  
19 部分，即要求於簽約同時簽立承諾書。原告於簽約前即透過  
20 訴外人即原告配偶林文探於110年9月28日草擬承諾書後，以  
21 LINE傳給林桂鳳，再由林桂鳳告知被告法定代理人蔡建興，  
22 蔡建興同意僅對承諾書內容文字稍作調整，並約於同年月30  
23 日雙方簽立土地房屋買賣契約及承諾書。雙方於同年月30日  
24 以總價1672萬元簽立系爭房地之土地房屋買賣契約書（下稱  
25 系爭買賣契約），被告同時簽立載有：「茲因肖丹女士向宏  
26 邸建設有限公司購買嘉義市○區○○里○○路000巷00弄000  
27 0號房屋，今宏邸建設有限公司同意於房屋右前方水溝上構  
28 築長約6.6公尺，寬約1.9公尺之鋼筋混凝土平臺，以利屋主  
29 增加倒車迴轉空間停車順暢之便。」等文字之承諾書（下稱  
30 系爭承諾書），成為上開契約之附約，為該契約之一部分且  
31 為交易的重要事項。原告為督促被告依約施設並提供系爭平

01 臺，即於被告同意下扣除50萬元價款作為尾款，待被告施設  
02 系爭平臺完畢後再行給付，嗣被告將系爭平臺設施完畢，並  
03 將系爭房屋完全交付後，原告即將尾款50萬元交付給被告，  
04 故可知系爭平臺之設置及提供為系爭買賣契約之一部分。

05 二、嗣經嘉義高工人員告知原告系爭平臺之基地為校方土地，原  
06 告係無權占用。不久被告即於112年12月21日將系爭平臺拆  
07 除。因蔡建興、林桂鳳分為被告之法定代理人及銷售人員，  
08 對於系爭平臺坐落之土地是否具有所有權或使用權限應知之  
09 甚詳，然其等為求順利售屋，隱瞞系爭平臺所在之土地非被  
10 告所有且無使用權限之事，使原告誤信系爭平臺有合法使用  
11 權限。另依建築法第25條、第28條2款規定，被告興建系爭  
12 平臺前應取得基地所有權人同意，並申請雜項執照，施設後  
13 再交付原告使用，使原告得以合法長久使用，故系爭平臺是  
14 否得以合法使用，屬不動產買賣之重要部分。然系爭平臺係  
15 違法設置，無合法使用權，且遭被告拆除，足以減少契約預  
16 定效用，而有物之瑕疵，被告顯然有債務不履行。退萬步  
17 言，被告在交付系爭房屋後應將系爭平臺之事實上處分權隨  
18 著房屋所有權一併移轉給原告，已對該平臺喪失處分之權  
19 能，然被告卻私自損毀、拆除系爭平臺，已對原告之財產權  
20 造成侵害。原告得請求被告依民法第354條、第360條規定，  
21 負瑕疵擔保之損害賠償責任；依民法第227條類推適用民法  
22 第226條負不完全給付之損害賠償責任；依民法184條第1項  
23 前段、第196條規定，負侵權行為損害賠償之責任。請求就  
24 前開數訴訟標的擇一為有利原告之判決等語。

25 三、並聲明：1.被告應給付原告11,528元，及自起訴狀送達之翌  
26 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.訴訟費用  
27 由被告負擔。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

28 貳、被告答辯：

29 一、依系爭買賣契約及系爭房屋過戶之公契、稅單，業已明確記  
30 載兩造交易之範圍僅有系爭房屋，系爭平臺自始並非交易範  
31 圍，原告更無因此交付任何款項，被告亦無承諾給予原告系

01 爭平臺。系爭平臺僅是被告基於方便之用而搭建，並已告知  
02 原告系爭平臺並非交易範圍，被告完成後即會拆除，是原告  
03 要求留下給其使用，並承諾清楚如果有拆除需求原告會自行  
04 處理，雙方至多僅是好意施惠關係。系爭承諾書是由林文探  
05 傳給林桂鳳，林桂鳳僅係基於其承諾書上之文字進行修改後  
06 用印，由此可知被告並無承諾要搭建系爭平臺給原告使用，  
07 更非屬於交易範圍，豈有瑕疵擔保或不完全給付之適用？更  
08 遑論原告所請求之金額毫無計算依據。原告係依約支付50萬  
09 尾款，與其他戶別均是於同期繳納，且原告是最晚繳交。且  
10 依進料單可知系爭平臺於110年12月即興建完成，原告支付  
11 尾款當非興建系爭平臺之條件。

12 二、系爭承諾書僅表明會設置平臺，並未提及產權或事實上處分  
13 權歸屬，且其上記載「以利『屋主』增加倒車迴轉空間停車  
14 順暢」，屋主並非專指原告一人，所有人都可以使用系爭平  
15 臺。原告稱系爭平臺歸屬於原告，原告應舉證以實。原告曾  
16 對被告之法定代理人與林桂鳳提刑事詐欺、背信告訴，業經  
17 臺灣嘉義地方檢察署檢察官以113年度調偵字第629號、113  
18 年度偵字第8617號為不起訴處分。原告於該案中自陳：清楚  
19 系爭平臺部分為二次施工，被告豈有原告所稱需申請雜項執  
20 照之義務。甚者，被告於施工後原欲拆除系爭平臺，係原告  
21 要求留下，但被告並未同意移轉產權或事實上處分權，系爭  
22 平臺之事實上處分權應歸被告。其後遭嘉義高工要求拆除系  
23 爭平臺時，原告卻置之不理，被告於進行拆除時業已告知，  
24 原告均置之不理，被告豈有何侵權行為。

25 三、並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受  
26 不利判決，願供擔保免予假執行。

27 參、本院之判斷

28 原告主張被告未設置、提供合法使用權之平臺，嗣並將系爭  
29 平臺拆除，屬債務不履行，應負不完全給付之損害賠償責  
30 任，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

31 一、兩造於110年9月30日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，由原告

01 於110年10月1日買入系爭房地，並於同年10月27日登記為系  
02 爭房地所有權人等事實，有系爭買賣契約（本院卷第23-39  
03 頁）、系爭房地登記謄本（本院卷第11-17頁）存卷可查。

04 二、原告於110年9月間與被告所屬人員林桂鳳磋商交易系爭房地  
05 之事，由林桂鳳於110年9月28日利用LINE傳送系爭房地合約  
06 書拆款表電子檔予原告配偶林文探，林文探則傳送內容為：  
07 「茲因 女士向宏邸建設有限公司購買嘉義市○區○○里○  
08 ○路000巷00弄0000號房屋（然因房屋位於巷底欠缺車輛迴  
09 轉道），今宏邸建設有限公司同意於房屋右前方水溝上方構  
10 築長約6.6公尺、寬約2.2公尺之具橋墩堅固之板橋，讓屋主  
11 得以迴轉順暢。」之系爭承諾書草稿照片予林桂鳳，託由林  
12 桂鳳轉達予被告法定代理人蔡建興。被告所屬人員嗣就前述  
13 承諾書草稿進行修改後，由林桂鳳將系爭承諾書電子檔回傳  
14 林文探，並向林文探表示：承諾書字意稍作調整，另施作尺  
15 寸蔡董剛去量過微調、承諾書我這邊準備就可以、星期四  
16 （即110年9月30日）早上9：30見等語。兩造嗣於110年9月3  
17 0日簽訂系爭買賣契約，被告於同日簽立系爭承諾書等情，  
18 業經原告提出林桂鳳與林文探間110年9月28日LINE對話紀錄  
19 截圖、系爭承諾書草稿照片、系爭買賣契約、系爭承諾書  
20 （本院卷第21-42頁）等件附卷可佐。觀諸系爭承諾書，可  
21 見系爭承諾書所載立約日期為「110年9月30日」，而依前述  
22 LINE對話紀錄可知，在締約前，林桂鳳即允諾由被告一方準  
23 備系爭承諾書，並相約110年9月30日見面簽約。且被告亦自  
24 承：系爭承諾書是由被告所屬人員製作等情（本院卷第270  
25 頁），由此堪認被告所屬人員係為求在110年9月30日兩造約  
26 定簽訂系爭買賣契約時，得以一併簽立系爭承諾書，才會在  
27 事前先行製作系爭承諾書並逕將立約日期登載為110年9月30  
28 日。從而，系爭承諾書當係於110年9月30日簽訂系爭買賣契  
29 約時，由被告一併簽立完成，堪認無誤。被告辯稱忘記簽立  
30 系爭承諾書之時間，因而爭執系爭承諾書簽立之時點（本院  
31 卷第270頁），尚不足採。

01 三、系爭承諾書屬系爭買賣契約之一部分：

02 另由前述LINE對話紀錄截圖、林文探所擬之承諾書草稿、系  
03 爭承諾書，可見林桂鳳與林文探於兩造簽約前，除就系爭買  
04 賣契約內容加以磋商、確認外，亦特別就系爭承諾書之內容  
05 加以討論。林文探所擬之承諾書草稿亦經被告法定代理人閱  
06 覽，並就承諾書內之文字用語、平臺尺寸加以增刪、修改，  
07 再列印為紙本、加以簽立。依此足認兩造對於系爭承諾書之  
08 內容係於詳加討論後達成合意。再參以系爭承諾書之內容，  
09 堪認被告係因原告向其購買系爭房屋，始同意在系爭房屋右  
10 前方水溝上構築系爭平臺，目的即是俾利系爭房屋之屋主即  
11 原告迴車、停車，顯見被告係向原告承諾設置、提供系爭平  
12 臺，使原告取得系爭房屋後，得利用系爭平臺增加迴車空  
13 間、停車順暢。依上情可認系爭承諾書所載：由被告允諾構  
14 築系爭平臺以增加原告倒車迴轉空間等內容，為系爭買賣契  
15 約之一部分。被告辯稱：系爭承諾書不在系爭買賣契約範圍  
16 內，至多僅是好意施惠關係云云，無從憑採。

17 四、被告應負不完全給付之債務不履行責任：

18 (一)因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依  
19 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債  
20 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法  
21 第227條第1項準用第226條第1項定有明文。而所謂之不完全  
22 給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，  
23 不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種。  
24 依民法第227條第1項規定，瑕疵給付能補正者，依給付遲延  
25 之規定行使其權利；其不能補正者，依給付不能之規定發生  
26 法律效果。

27 (二)原告主張被告興建系爭平臺供原告使用後，因嘉義高工人員  
28 主張系爭平臺無權占用嘉義高工所有之土地，被告遂於112  
29 年12月21日將系爭平臺拆除，致原告喪失利用系爭平臺迴車  
30 之空間等情，亦未經被告予以爭執，且有系爭平臺照片（本  
31 院卷第45-47、211頁）、系爭平臺拆除後現場照片（本院卷

01 第51、249頁），足信為真實。

02 (三)被告既已簽立系爭承諾書，其依約興建系爭平臺時，理應先  
03 取得系爭平臺所需占用基地之所有權或使用權，方能提供原  
04 告可合法使用之平臺，以符合債之本旨。而由被告提出之嘉  
05 義市地政事務所108年6月13日所發給之複丈成果圖、系爭房  
06 屋之平面圖（本院卷第121-125頁），可知被告為興建「宏  
07 邸淳境」建案（即系爭房屋所在之建案）時，曾進行測量、  
08 繪圖，被告顯已知悉就其允諾原告興建系爭平臺之基地位  
09 置，被告並無所有權。若非另行取得基地使用權，被告在該  
10 處設置之系爭平臺自不可能合法使用。被告明知上情仍貿然  
11 興建系爭平臺提供原告使用，以致系爭平臺事後遭基地所有  
12 權人主張權利而經拆除。則足認被告所為給付之內容不符合  
13 債務本旨，揆諸前揭說明，應認被告須負不完全給付之損害  
14 賠償責任。原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規  
15 定，請求被告賠償系爭平臺遭拆除所生之損害，為有理由。

16 (四)就系爭平臺已不能回復原狀乙節，為兩造所不爭執（本院卷  
17 第272頁），且原告依民法第213條規定，請求以系爭平臺之  
18 造價即11,528元計算損害賠償金額，亦為被告所不爭執（本  
19 院卷第303-304頁）。準此，原告依民法第227條第1項準用  
20 第226條第1項規定，請求被告給付11,528元，即屬有據。

21 (五)本院既認原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規定為  
22 主張部分係屬有理，則原告另擇一有利民法第354條、第360  
23 條、第184條第1項、第196條等規定請求部分，即毋庸再行  
24 審酌，併此敘明。

25 (六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
26 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
29 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2  
30 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
31 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高

01 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約  
02 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233  
03 條第1項及第203條所明定。查原告請求被告給付11,528元，  
04 未定有給付之期限，則原告請求以起訴狀繕本送達被告翌日  
05 即113年11月27日（本院卷第63頁）起至清償日止，按週年  
06 利率百分之5計算遲延利息，確屬有據，應予准許。

07 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規  
08 定，請求被告給付11,528元，及自起訴狀繕本送達翌日即11  
09 3年11月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
10 息，為有理由，應予准許。

11 六、本判決第1項原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，依  
12 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，爰依職權宣告假執  
13 行。至原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，然僅係促使  
14 法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。併依民事  
15 訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定被告如提供如主文第  
16 2項所示之金額擔保後，得免為假執行。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日

19 民事第三庭 法官 陳盈瑩

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
22 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納  
23 上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日

25 書記官 李玫娜