

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第276號

原告 呂淑惠

盧禮泉

柯桃汝

曾纓閔

廖文甄

鄭永在

黃秋惠

楊弘偉

仲惟山

李世昌

張家維

陳淑卿

共 同

訴訟代理人 李合法律師

趙培皓律師

劉芝光律師

林煊琪律師

被 告 力漢營造股份有限公司

法定代理人 郭清漢

訴訟代理人 蔡惠玲

蔡文斌律師

林冠廷律師

複 代理人 邱維琳律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經本院於民國113年1月18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

一、原告主張：

(一)坐落臺南市安南區北安段土地上之「耕讀一期」、「耕讀二期」及「耕讀三期」社區建案（農舍建物），均為被告公司所興建出售，原告呂淑惠等人（呂淑惠為原買受人之繼承人）分別於民國98年、99年間向被告公司購買「耕讀三期」如附表一所載之預售屋（含坐落基地，下稱系爭建案），並

與被告公司各別簽立「農舍委託興建契約書」（下稱系爭契約）。又被告公司於銷售「耕讀三期」建案前，「耕讀一期」已有承購戶入住，「耕讀二期」接近完工，「耕讀二期」、「耕讀一期」、「耕讀三期」之建築基地位置依順序由東南往西北延伸及傾斜，故「耕讀三期」之地勢最低。因「耕讀一期」、「耕讀二期」社區於00年0月間莫拉克風災時淹水，原告等人向被告公司購買「耕讀三期」之預售屋時，被告公司向原告等人承諾：(1)會將「耕讀三期」之整個基地墊高，且相較於海平面；(2)會使「耕讀三期」每棟建物之基地提高至「耕讀一期」、「耕讀二期」建物基地之10至15公分以上；(3)會將「耕讀三期」之社區道路，提高至「耕讀一期」及「耕讀二期」社區道路之10至15公分等情（下稱系爭承諾），避免日後發生淹水，原告等人方同意購買「耕讀三期」之建物。

(二)然「耕讀三期」建物及社區道路於107年8月23日嚴重淹水，社區住戶委託他人測量地勢後，發現相較於海平面，「耕讀三期」之社區道路及建物基地地勢，均較「耕讀一期」及「耕讀二期」之社區道路及建物基地地勢為低，被告公司違反兩造間之系爭約定，未將「耕讀三期」基地墊高，亦未將「耕讀三期」建物及社區道路提高至「耕讀一期」及「耕讀二期」建物及社區道路之10至15公分，導致「耕讀三期」建物及社區道路於107年8月23日淹水受損，是原告依民法第227條及第226條第1項債務不履行之規定，各請求被告賠償如附表四所載之前後庭院及社區道路水溝填高、建物一樓填高及修繕費用。

(三)並聲明：1. 被告應給付原告各如附表二「變更後各戶請求金額」欄所載之金額，及均自113年1月17日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。2. 請准供擔保得為假執行。

二、被告答辯：

(一)被告係依臺南市政府工務局所核准之圖說建造及施工，合法取得建造執照及使用執照，各建物基地之高程均依設計圖說

01 施工，被告否認有向原告為系爭承諾，且房屋增高係屬契約
02 重大事項，應載明於契約，被告已將一樓樓層各區域高度標
03 示於客戶工程變更單上，系爭契約亦未記載原告主張之系爭
04 承諾。又於工程實務上，建築房屋時並不會測量海平面高
05 度，基地之高度亦與海平面無涉，基地標高係以基地面前道
06 路為基準，被告建築時亦以此為基準，規劃每戶房屋之高
07 度，而道路之高度則係由主管機關所核定，並非被告所得決
08 定，被告僅能依據主管機關核定之道路建築線，決定建築物
09 之樓地板高度，「耕讀三期」建案銷售時，基地面前道路已
10 完成，被告依此變更一樓樓地板之高度，將原先之「+35」
11 增高為「+45」，此由原告等人簽立之契約文件，建物變更
12 平面圖均記載高度為「+45」或「1F.L.=+45」等字樣可明，
13 銷售人員當時僅告知「耕讀三期」之一樓樓地板高度會比
14 「耕讀一期」及「耕讀二期」高度增加10公分，被告並未承
15 諾以海平面作為提高「耕讀三期」樓地板之基礎，亦未承諾
16 將社區道路提高至10至15公分等情，原告此部分主張，實屬
17 無據。

18 (二)又依據臺南市結構工程技師公會（下稱臺南市結構技師公
19 會）鑑定報告書，「耕讀三期」每戶門廊處均有超過40，高
20 於建築圖說每戶門廊標示之高程「G.L.+40」，另從每戶室內
21 玄關處之高程均超過45，亦符合建築圖說標示之高程「G.L.+
22 45」，足證被告已履行將「耕讀三期」樓地板高度，提高至
23 「耕讀一期」及「耕讀二期」增加10公分，並無未依約履行
24 之情事。此外，系爭契約應為承攬契約，原告於107年8月23
25 日發現淹水，至108年10月5日起訴請求損害賠償，已罹於民
26 法第514條規定之1年請求權時效。

27 (三)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
28 決，准供擔保免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：（見重訴卷四第114-115頁）

30 (一)坐落臺南市安南區北安段土地上之「耕讀一期」、「耕讀二
31 期」及「耕讀三期」社區建案（農舍建物），均為被告公司

01 所興建出售。

02 (二)原告等人（呂淑惠為原買受人之繼承人）分別於98年、99年
03 間向被告公司購買「耕讀三期」如附表一所載之預售屋（含
04 坐落基地），並與被告各別簽立「農舍委託興建契約書」
05 （下稱系爭契約）。

06 (三)原告等人所簽立之建物變更平面圖均記載高度為「+45」或
07 「1F.L=+45」（被證1、重訴卷二第435-465頁）。

08 (四)「耕讀一期」、「耕讀二期」及「耕讀三期」之周邊道路為
09 安中路二段2巷，「耕讀一期」及「耕讀二期」社區道路為
10 安中路二段2巷115弄，「耕讀三期」社區道路為安中路二段
11 2巷123弄。

12 (五)「耕讀三期」建物及社區道路於107年8月23日淹水（重訴卷
13 一第779頁）。

14 四、兩造爭執事項：

15 (一)原告主張被告出售系爭建案時承諾：(1)會將「耕讀三期」之
16 整個基地墊高，且相較於海平面、(2)會將「耕讀三期」每棟
17 建物之基地提高至「耕讀一期」及「耕讀二期」建物基地之
18 10至15公分、(3)會將「耕讀三期」之社區道路，提高至「耕
19 讀一期」及「耕讀二期」社區道路之10至15公分等情（即系
20 爭約定），是否可採？

21 (二)原告主張：被告未履行前項承諾，導致「耕讀三期」社區建
22 物及道路於107年8月23日淹水受損，依民法第227條及第226
23 條第1項之規定，各請求被告賠償如附表二所載之金額（變
24 更後請求金額），有無理由？如有理由，原告之請求權已否
25 罹於時效？

26 五、本院之判斷：

27 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係由原告
29 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
30 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
31 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最

01 高法院17年上字第917號判例要旨參照)。本件原告主張被
02 告出售系爭建案時承諾：(1)會將「耕讀三期」之整個基地墊
03 高，且相較於海平面、(2)會將「耕讀三期」每棟建物之基地
04 提高至「耕讀一期」及「耕讀二期」建物基地之10至15公
05 分、(3)會將「耕讀三期」之社區道路，提高至「耕讀一期」
06 及「耕讀二期」社區道路之10至15公分等情，既為被告所否
07 認，原告自應就此主張負舉證之責。

08 (二)惟查，原告主張被告承諾以海平面為基準，將「耕讀三期」
09 之基地提高乙節，並未據系爭契約及建築圖說所記載，而原
10 告請求傳訊之證人柯桃汝（原告之一）、高銘祥、楊福條、
11 杜珮茵、曾纓閔（原告之一）、仲惟山（原告之一）、林秀
12 梅、盧禮泉、張世豐、陳淑卿（原告之一）等人，雖到場證
13 述銷售人員當時說基地會加高，或證述會比一、二期還高，
14 或證述會比一、二期加高10-15公分等語（見重訴卷二第130
15 -159、339-360頁），然均無法具體陳明提高之基準及範圍
16 為何，無從證明原告主張被告承諾以海平面作為基地高度基
17 準之陳詞為真。

18 (三)又依兩造不爭執事項(三)所示，原告等人所簽立之建物變更平
19 面圖均記載高度為「+45」或「1F.L.=+45」，參酌臺南市政
20 府110年11月1日南市工管一字第1101326377號函復，申請建
21 造執照之配置圖應標示基地標高，其標高係以基地面前道路
22 為基準，再依基地地形測量後標示，無涉海平面高度等情
23 （見重訴卷三第401-402頁），是上開平面圖所記載之高
24 度，應係以基地面前道路為基準，亦可佐證原告主張以海平
25 面作為基地高度基準，顯然與建築法規不符，而被告公司建
26 築房屋出售，當不可能承諾與建築法規不符之條件，益徵原
27 告此部分主張，並無可採。

28 (四)再依臺南市結構技師公會鑑定報告書（第7-10頁），原告建
29 物之門廊處高度或室內玄關處高度，均有超過上開平面圖所
30 記載高度「+45」或「1F.L.=+45」，尚無低於契約高度之情
31 事；另依補充鑑定報告書（第6頁），以設計圖說比較，

01 「耕讀三期」之建物一樓樓地板高度，比「耕讀一期」及
02 「耕讀二期」高於10公分以上，可資佐證被告確有將「耕讀
03 三期」之樓地板高度，提高比「耕讀一期」及「耕讀二期」
04 增加10公分等情，亦堪認定。

05 (五)此外，原告復未能證明被告有為系爭承諾之事實，則其主張
06 被告未履行系爭承諾，導致「耕讀三期」社區建物及道路於
07 107年8月23日淹水受損，依民法第227條及第226條第1項之
08 規定，各請求被告賠償如附表二所載之金額（變更後請求金
09 額），即屬無據，自不應准許。

10 六、綜上所述，原告主張被告未履行系爭承諾，導致「耕讀三
11 期」社區建物及道路於107年8月23日淹水受損，依民法第22
12 7條及第226條第1項之規定，各請求被告賠償如附表二所載
13 之金額（變更後請求金額），為無理由，應予駁回。又原告
14 之訴既經駁回，其假執行之請求，亦無所附麗，應併予駁
15 回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
20 如主文。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
22 民事第一庭 法 官 陳淑卿

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
27 書記官 林耿慧