

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1856號

原告 黃彥霖
楊博策

上二人共同

訴訟代理人 施驊陞律師

被告 柏谷建設股份有限公司

法定代理人 林柏谷

訴訟代理人 林冠廷律師

蔡文斌律師

上 一 人

複代理人 邱維琳律師

吳毓容律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，經本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號、澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號之建物，分別按建築師公會112年8月24日全建師會（112）字第605號鑑定報告書內鑑定結論與建議（一）、（1）之方式（即如附件所示）進行修改，並委託建築師辦理變更使用執照併室內裝修，將上開建物向澎湖縣政府申請變更為H-1使用類組，作為得經營房數6間以上之民宿使用，相關費用由被告負擔。

訴訟費用由被告負擔。

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、3款分別定有明文。本件原告起訴時原係請求判決如附表一編號1.所示，嗣於民國111年3月30日以民事變更訴之聲明狀更正訴之聲明為如附表一編號2.所示，其後復於112年11月16日以民事更正暨減縮訴之聲明狀變更訴之聲明為如附表一編號3.所示，核與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件原告起訴主張：

(一)被告於109年間在澎湖馬公市興建「澎湖.紅布朗」建案（下稱系爭建案），其在售屋廣告上宣稱：「經營民宿/事業第二春退休生活/私人招待所 全方位民宿規劃，為每位客戶迎接新生活 在紅布朗的每位客戶，可為三代同堂的家庭，提供一個遮風避雨、共享天倫之樂的家庭空間。5公尺寬的私設長廊及8米計畫道路…規劃透天6到10套房電梯是經營民宿得規格，投資客首選」。而原告楊博策、黃彥霖二人受該廣告之吸引，欲購買系爭建案中較大之房型，可規劃10間套房使用，乃分別於108年10月21日、108年11月19日與被告簽訂房屋土地買賣契約書，約定以總價新臺幣（下同）1,700萬元分別向被告購買門牌號碼「澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號（A7戶）」、「澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號（A1戶）」建物（下合稱系爭建物），並特約約定，被告擔保可依法申請作為民宿使用，堪認原告係欲將系爭建物作為經營民宿使用。嗣原告於購買後，即開始進行民宿規劃之申請，被告亦承諾會協助申請特色民宿（房間6間以上，使用類組歸H-1類），詎原告於申請過程中始知，因建築圖說之規劃及建築法規之限制，系爭建物至多僅能規劃為5間套房出租使用，根本無法規劃6至10間套房使用之特色民宿，且可能導致原告受罰，足見被告給付之買賣標的無從達成契約預定之效用，具有物之瑕疵，爰依買賣契約、不當得利、債務不履行之法律關係及兩造間之協議提起本件訴訟。

01 (二)先位聲明部分：

02 1.原告黃彥霖、楊博策主張依民法第354條、第359條規定請
03 求被告減少價金，並主張依民法第179條不當得利法律關
04 係請求被告返還應減少之價金各137萬元、131萬元及法定
05 遲延利息：

06 (1)被告於銷售廣告中聲稱其出售之建物，可供規畫6至10
07 間套房使用，而系爭建案中事實上亦有可規劃為5間套
08 房使用，屬較小型之建物可供選擇，原告所購買之類型
09 則屬較大之房型，房價為5間套房建物類型之兩倍；另
10 系爭建物係要作為民宿使用，被告於締約時有向原告保
11 證系爭建物可供設置6至10間套房電梯而得規劃為特色
12 民宿（使用類別為H-1）使用，然因被告原始規劃不
13 當，致系爭建物自始即無從規劃為6到10間套房之特色
14 民宿使用，堪認被告提供之給付具有物之瑕疵。

15 (2)由兩造如附表二所示之對話以觀，若真如被告所述，兩
16 造之真意均係在購買10間套房之建物而已，何以被告要
17 為原告申請特色民宿之事進行二次施工，並同意負擔全
18 部改建之費用？甚至吸收施工期間之罰單？是被告所規
19 劃之系爭建案中本即有規劃僅有5間套房之房屋，若原
20 告僅係要經營5間套房以下之民宿，大可購買該類型之
21 房屋即可，而毋庸以兩倍價格向被告購買超過5間套房
22 之系爭建物使用。準此，原告自得依民法354條、第359
23 條規定向被告主張物之瑕疵擔保責任，請求減少價金，
24 減少價金後，被告就原告溢付之價金即無法律上原因受
25 有該部分價金之利益，應依民法第179條規定返還該部
26 分溢付之價金。

27 (3)原告主張減少價金之計算方式：原告欲購買系爭建物乃
28 係為將來作為經營民宿使用，且被告亦擔保系爭建物可
29 供設置6至10間套房電梯而得規劃為特色民宿使用，故
30 原告方付出高於市價之價格向被告購買系爭建物，是在
31 系爭建物實際上無法作為經營客房數6間以上特色民宿

01 使用之情形下，以兩造所約定之買賣價金，合理減少之
02 價金數額，業經中華民國全國建築師公會（下稱建築師
03 公會）鑑定為：澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號（A
04 7戶）合理減少之價金數額為131萬元；澎湖縣○○市○
05 ○○路00巷00弄0號（A1戶）合理減少之價金數額為137
06 萬元，則原告黃彥霖、楊博策可得請求減少價金之數額
07 應分別為137萬元及131萬元。

08 (4)原告請求減少價金之請求權尚未罹於時效：依原告提出
09 原證3第3頁下方之對話內容（同被告提出之乙證1），
10 已有提及：「所以我今年只能用5間下去做嗎？」、
11 「那其餘空置房間的部分是不是就要改用求償的方式」，
12 足見原告雖不黯法律，但已有表達行使損害賠償
13 之意思表示，堪認原告已在當時行使權利，本件自無民
14 法第365條規定之適用。

15 2.原告黃彥霖、楊博策主張依民法第227條、第226條第1
16 項、第215條規定請求被告賠償因購買可經營6間套房民宿
17 所支付之溢價之損害：

18 (1)民宿之客房數原依照民宿管理辦法第4條規定即有其限
19 制，被告為專業之建設公司，理應瞭解相關建築法規之
20 限制，尤其上開民宿管理辦法明定民宿之客房原則上需
21 在8間以下，則系爭建案銷售廣告單宣稱6到10套房電梯
22 是經營民宿之規格，已有不符，難認被告對於契約之履
23 行無過失。

24 (2)是以，縱認原告關於民法第359條減少價金請求權已經
25 罹於時效，然依前所述，被告交付之建物未符合債之本
26 旨（應交付可供為6間以上套房之民宿使用之建物），
27 屬不完全給付，且因法規限制，被告無可能再將系爭建
28 物變更為可經營6間以上套房使用之民宿，屬給付不
29 能，原告自得主張依民法第227條規定，適用民法第226
30 條第1項規定，請求損害賠償，而依民法第215條規定，
31 無法回復原狀或回復原狀顯有重大困難，原告茲請求因

購買可經營6間套房民宿所支付之溢價之金錢賠償。

(三)備位聲明部分：倘本院認為原告不得依兩造簽立之買賣契約為請求，惟在兩造買賣契約成立後，因被告之法定代理人林柏谷有承諾會將系爭建物按法規修改至符合申請特色民宿之狀態，並協同原告向澎湖縣政府申請特色民宿，相關費用均由被告負擔，其所為之承諾自對被告發生效力，故依兩造間之協議（即乙證1、原證3），被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號、澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號之建物，分別按建築師公會112年8月24日全建師會（112）字第605號鑑定報告書內鑑定結論與建議(一)、(1)之方式進行修改，並委託建築師辦理變更使用執照併室內裝修，將上開建物向澎湖縣政府申請變更為H1使用類組，作為得經營房數6間以上之民宿使用，相關費用由被告負擔。

(四)並聲明：請求判決如附表一編號3.所示。

二、被告辯稱：

(一)被告銷售系爭建案（共有10戶，其中就A1、A7戶規劃有10間套房；A2、A3、B1、B2、B3、B5均規劃6間套房；A5、A6規劃7間套房）時，銷售廣告單上之記載，僅係承諾系爭建物有10間套房，並擔保系爭建物可作為「民宿」使用，而非擔保系爭建物得經營「特色民宿」（6間以上民宿），易言之，民宿房間數量不在特約保證範圍內、原告自我需求不在契約合意範圍。況系爭建物實際上亦具備10間套房，原告亦得將系爭建物中之5間套房作為合法民宿使用，且原告嗣已取得民宿執照，是被告之給付符合契約之本旨及目的。

(二)建築師公會112年8月24日全建師會（112）字第605號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）係以H-2如何變更為H-1使用類組之前提所為之鑑定，其意見並不可採：

1.綜觀被告與原告黃彥霖簽訂門牌號碼澎湖縣○○市○○里○○○路00巷00弄0號及其坐落基地澎湖縣○○市○○段000地號之房屋土地買賣契約書、被告與原告楊博策簽訂門牌號碼澎湖縣○○市○○里○○○路00巷00弄0號及其坐

落基地澎湖縣○○市○○段000000地號之房屋土地買賣契約書，其中原告黃彥霖部分(即原證5)僅有備註註記：

「2.賣方保證本建物依竣工圖施工，並未增建，可依法申請民宿。」原告楊博策部分(即原證2)僅有第18條：

「賣方負責變更使用執照本戶有電梯。」與申請民宿使用執照有關，惟原告已成功申請民宿使用執照一事，業經原告所自認，準此，被告並無再為原告二人之系爭建物修改至可申請使用類組H-1狀態之義務。

2.系爭鑑定報告係以被告需為原告二人修改系爭建物至使用類組為H-1為前提，惟依兩造之系爭建物買賣契約書註記或約定，被告並無為原告修改系爭建物之義務，故系爭鑑定之結論並不可採。

(三)被告公司欲修改建物前，會寄送客變通知書及圖面給客戶，附表二即原證3及乙證1之LINE對話僅為事前討論，其中林小谷(即林柏谷)稱：「…這些事不是我能決定的…」、「…所以還在和公司溝通…」足見林柏谷尚在與被告公司討論中，並不代表兩造已就系爭建物有變更為H-1類組之特約。又原告於系爭建物交屋時亦已在房屋驗收證及交屋完成收據(乙證3)簽名，當中條款有謂「本人承購『澎湖·紅布朗』建築案A區1號(住址：澎湖縣○○市○○里○○○路00巷00弄0號)房屋，現已施工完成，經本人查驗後，認為該房屋各項設備，均能符合合約約定，原定澎湖·紅布朗買賣合約已圓滿完成，自辦妥交屋手續之日起，除約定之保固責任外，本人願自行負責本房屋保養責任」，亦足徵原告於交屋時已確認系爭建物符合兩造之系爭建物買賣契約書之約定，被告僅負系爭建物於點交時即存在硬體設備之保固責任，被告並無再為原告完成自我需求之義務。

(四)兩造係於108年10月21日簽立買賣契約，被告於109年1月至2月間已告知系爭建物無法合法設置10間民宿套房，且依據原告自行提出之LINE對話紀錄顯示(乙證1)，兩造最遲於109年3月23日前已經知悉系爭建物確無法申請為特色民宿而設

置10間合法民宿套房，然原告遲至110年11月12日始具狀向
本院提起本件訴訟，主張依民法第354、359條規定減少買賣
價金，顯已逾越民法第365條所揭示之6個月時效規定，爰就
原告提出之減少價金請求權提出時效抗辯。

(五)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)被告於109年間在澎湖縣馬公市興建「澎湖.紅布朗」建案
（共計10戶，其中A1、A7規劃各有10間套房；A2、A3、B1、
B2、B3、B5均規劃6間套房；A5、A6均規劃7間套房），其於
銷售廣告上記載：「經營民宿/事業第二春退休生活/私人招
待所 全方位民宿規劃，為每位客戶迎接新生活 在紅布朗
的每位客戶，可為三代同堂的家庭，提供一個遮風避雨、共
享天倫之樂的家庭空間。5公尺寬的私設長廊及8米計畫道
路…規劃透天6到10套房電梯是經營民宿得規格，投資客首
選」等語（原證1）。

(二)原告楊博策、黃彥霖分別於108年10月21日、108年11月19日
與被告簽訂房屋土地買賣契約書，約定以總價1,700萬元分
別向被告購買門牌號碼「澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0
號（A7戶）」、「澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號（A1
戶）」建物（即系爭建物）。系爭建物為成屋買賣，並各具
備10間套房，嗣被告於109年1月間完成交屋。

(三)原告購買系爭建物係欲將其作為經營民宿使用。

(四)原告就系爭建物業已取得一般民宿執照，並於網路上銷售房
型，然僅得就10間套房之其中5間套房作為民宿使用。

(五)兩造對渠等於109年3月23日LINE對話內容（原證3、乙證1；
內容詳如附表二所示）之真正均不爭執。

(六)依建築物使用類組及變更使用辦法規定，建築物用途民宿
（房間5間以下）使用類組歸H-2類，民宿（房間6間以上）
使用類組歸H-1類。

01 (七)系爭建物於108年7月3日取得澎湖縣政府核發之(108)澎府
02 建使字第030號使用執照，建築物用途為住宅H-2類組(房間
03 5間以下)，若需經營6間以上房間民宿，需由建物所有權人
04 委託建築師事務所檢附申請書件及圖說向澎湖縣政府申請辦
05 理建築物變更用途為民宿H-1類組。

06 (八)原告就系爭建物曾委請鴻廣不動產估價師事務所進行市場價
07 值評估，鴻廣不動產估價師事務所於110年9月13日出具估價
08 報告書，認系爭2號建物房地總價格為14,446,000元、系爭1
09 號建物房地總價格為14,448,000元(合計估價金額為28,93
10 4,000元)。

11 (九)原告於110年11月15日(法院收狀戳章日期)向本院提起本
12 件訴訟。

13 四、本院之判斷：

14 (一)先位聲明部分：

15 1.原告黃彥霖、楊博策主張依民法第354條、第359條規定請
16 求被告減少價金，並主張依民法第179條不當得利法律關
17 係請求被告返還應減少之價金各137萬元、131萬元及法定
18 遲延利息，為無理由：

19 (1)原告之減少價金請求權已逾民法第365條所規定之6個月
20 除斥期間：

21 ①按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金
22 者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為
23 通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而
24 消滅。民法第365條第1項定有明文。

25 ②觀諸如附表二所示之對話內容，原告至遲於109年3月
26 23日前即已通知被告系爭建物無法申請為特色民宿而
27 設置10間合法民宿套房，否則被告之法定代理人不會
28 稱：「…要申請特色民宿的不符合規範的部分我們都
29 會負責修改到好給你們。…」，是依前開條文之規
30 定，原告之減少價金請求權至遲應於109年9月23日前
31 行使，然原告係於110年11月15日(法院收狀戳章日

期)始向本院提起本件訴訟(不爭執事項(九))，自己
逾減少價金請求權之除斥期間，是被告抗辯原告主張
依民法第354、359條規定減少買賣價金，已逾越民法
第365條所規定之6個月時效規定，於法自屬有據。

③而原告雖主張由原證3LINE對話內容提及「所有我今年只能用5間下去做嗎？那其餘空置房間的部分是不是就要改用求償的方式？」足證原告已有行使權利之意思云云，然前開對話內容，原告係使用疑問句，尚難認其已有行使權利之意思表示；況觀諸附表二所示之對話內容，原告縱有行使權利之意思，亦難以認定其係行使價金減少請求權，否則不會問：我「今年」只能用5間下去做嗎？再對照前後內容，原告的真意應係在問申請特色民宿之施工時間，「今年」其餘空置房間的部分是不是就要改用求償的方式？自無行使減少價金請求權之意思表示，是原告此部分之主張，尚難憑採。

(2)依前開所述，原告之減少價金請求權已逾民法第365條所規定之6個月除斥期間，則原告黃彥霖、楊博策主張依民法第354條、第359條規定請求被告減少價金，並主張依民法第179條不當得利法律關係請求被告返還應減少之價金各137萬元、131萬元及法定遲延利息，自無理由。

2.原告黃彥霖、楊博策主張依民法第227條、第226條第1項、第215條規定請求被告賠償因購買可經營6間套房民宿所支付之溢價之損害，亦無理由：

(1)又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。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條、第226條第1項分別定有明文。

01 (2)本件關於被告之不完全給付乙事，原告係主張依民法第
02 227條、第226條第1項、第215條規定請求被告賠償因購
03 買可經營6間套房民宿所支付之溢價之損害，惟系爭建
04 物之瑕疵，被告並非不能再將系爭建物變更為可經營6
05 間以上套房使用之民宿（使用類別為H-1，詳如後
06 述），是原告主張依民法第226條第1項規定請求損害賠
07 償，於法尚屬無據，亦無理由。

08 3.綜上，原告之減少價金請求權已逾民法第365條所規定之6
09 個月除斥期間，且系爭不動產之瑕疵，依社會觀念，其給
10 付並非已屬不能，是原告先位聲明請求被告應給付原告黃
11 彥霖137萬元、原告楊博策131萬元，及自起訴狀繕本送達
12 翌日起至清償，按年息百分之5計鼻之利息，自無理由，
13 應予駁回。

14 (二)備位聲明部分：原告黃彥霖、楊博策主張依兩造間之協議
15 （即乙證1、原證3）請求被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○
16 ○○路00巷00弄0號、澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號之
17 建物，分別按建築師公會112年8月24日全建師會（112）字
18 第605號鑑定報告書內鑑定結論與建議(一)、(1)之方式進行修
19 改，並委託建築師辦理變更使用執照併室內裝修，將上開建
20 物向澎湖縣政府申請變更為H1使用類組，作為得經營房數6
21 間以上之民宿使用，相關費用由被告負擔，為有理由：

22 1.原告主張兩造於交屋後另外有達成協議，被告承諾會將系
23 爭建物按法規修改至符合申請特色民宿之狀態，並協同原
24 告向澎湖縣政府申請特色民宿，相關費用均由被告負擔，
25 並提出如附表二所示之對話內容（原證3）為憑，而被告
26 雖不爭執原證3對話內容之真正，然抗辯：依原證3之LINE
27 對話內容，僅能證明被告係應原告之要求始承諾會協助原
28 告將系爭建物修改至得申請特色民宿之狀態，然並非代表
29 被告有將系爭建物修改至得申請特色民宿之義務云云，然
30 觀諸如附表二對話之內容，被告法定代理人係稱「剛剛開
31 會決議的是要申請特色民宿的不符合規範的部分我們都會

負責修改到好給你們」，即被告已同意負責將系爭建物修改至能申請特色民宿之規範無訛，是被告此部分所辯，尚難憑採。

2.而系爭建物是否得申請變更為H-1使用類組，並作為經營客房數6間以上之特色民宿使用乙節，業經本院指定建築師公會為鑑定人，鑑定下列之內容：「系爭建物若欲申請變更為H-1使用類組，並作為經營客房數6間以上之特色民宿使用，應進行那些項目之修改，始能符合建築法及民宿管理相關法規之規定？」

3.鑑定人鑑定後所檢附之鑑定報告，其中分析及結果、結論與建議如下：

(1)九、鑑定分析與結果：【…(1)澎湖縣政府111年4月21日以府建管字第1110844253號函覆臺灣臺南地方法院，有關係爭建物能否依建築法規及民宿管理相關法規申請為特色民宿使用乙案。函文內容"說明三"揭示系爭建物使用執照載明建築物用途為H-2住宅類組，若需經營6間以上房間民宿，應委託專業建築師事務所向澎湖縣政府申請辦理建築物用途變更為民宿H-1類組。(2)參照現況及已經取得之使用執照，系爭建物使用用途若欲由H-2類組住宅變更為H-1類組民宿，應依「建築物使用類組及變更使用辦法」及「建築技術規則建築設計施工編」第96條規定，既設直通樓梯其構造應改為室內安全梯，另外應依「建築物無障礙設施設計規範」檢討應設置之各項無障礙設施。…(6)依據澎湖縣政府111年4月21日府建管字第1110844253號函覆臺灣臺南地方法院，有關係爭建物能否依建築法規及民宿管理相關法規申請為特色民宿使用乙案。於說明二已敘明：有關「澎湖縣特色民宿審查作業要點」業於107年6月27日廢止停止適用。另依「建築物使用類組及變更使用辦法」（詳附件十二）相關規定，建築物用途民宿（房間五間以下）使用類組歸H-2類，民宿（房間六間以上）使用類組歸H-1類。故系

01 爭建物若需經營6間以上房間民宿，應依該函文說明
02 三，委託專業建築師事務所向澎湖縣政府申請辦理建築
03 物用途變更為民宿H-1類組。另民宿管理辦法（詳附件
04 七）第4條第1款規定離島地區之民宿，得以客房數十五
05 間以下，且客房總樓地板面積四百平方公尺以下之規模
06 經營之。因此系爭建物只要依照以上之分析，將建築物
07 修改為符合H-1類組民宿之格局，並委託專業建築師辦
08 理變更使用執照併案室內裝修以更正為H-1類組民宿。
09 …】

10 (2)十、結論與建議：【…結論(1)系爭建物若欲申請變更為
11 H1使用類組，並作為經營客房數6間以上之特色民宿使
12 用，應進行下列項目之修改，始能符合建築法及民宿管
13 理相關法規之規定：（系爭建物兩戶修改項目一樣）
14 (a)一至四樓樓梯間應增設一小時以上防火時效的防火
15 牆與室內其他空間區隔、一樓至屋頂樓梯間應增設5樘
16 防火門。(b)一樓入口應設置斜坡、一樓至四樓之樓梯
17 應拆除後，重新施作符合無障礙規定之樓梯、昇降設備
18 機廂深度不足，應拆除部分樓板及正面電梯牆後，重新
19 裝置符合無障礙規定之昇降設備、新作一座無障礙廁所
20 盥洗室、新作一座無障礙停車位。…】

21 4.綜上，原告請求被告依兩造間之協議（即原證3）應將系
22 爭建物，分別按建築師公會112年8月24日全建師會（11
23 2）字第605號鑑定報告書內鑑定結論與建議(一)、(1)之方式
24 進行修改（即如附件所示），並委託建築師辦理變更使用
25 執照併室內裝修，將上開建物向澎湖縣政府申請變更為H-
26 1使用類組，作為得經營房數6間以上之民宿使用，相關費
27 用由被告負擔，為有理由，應予准許。

28 五、至被告聲請預供擔保免為假執行部分，因原告未聲請假執
29 行，自無命被告預供擔保免為假執行之必要，併此敘明。

30 六、本件待證事實已臻明瞭，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，對
31 判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌。

七、結論：原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中華民國 112 年 12 月 22 日
民事第二庭 法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後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 112 年 12 月 22 日
書記官 林政良

附表一：原告訴之聲明

編號	訴之聲明內容
1.	一、被告應給付原告黃彥霖、原告楊博策各254萬元，及自本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、第一審訴訟費用由被告負擔。 三、原告願供擔保，請准宣告准為假執行。
2.	先位聲明： 一、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號、澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號之建物，按建築法及民宿管理辦法規定（具體方式請求按鑑定報告之建議，再為更正），修改至得申請特色民宿之狀態，並協同原告向澎湖縣政府申請特色民宿。 二、第一審訴訟費用由被告負擔。 備位聲明： 一、被告應給付原告黃彥霖、原告楊博策各254萬元，及自本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、第一審訴訟費用由被告負擔。
3.	先位聲明： 一、被告應給付原告黃彥霖137萬元、原告楊博策131萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償，按年息百分之5計算之利息。 二、第一審訴訟費用由被告負擔。 備位聲明： 一、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號、澎湖縣○○市○○○路00巷00弄0號之建物，分別按建築師公會11

01

	2年8月24日全建師會（112）字第605號鑑定報告書內鑑定結論與建議(一)、(1)之方式進行修改，並委託建築師辦理變更使用執照併室內裝修，將上開建物向澎湖縣政府申請變更為H-1使用類組，作為得經營房數6間以上之民宿使用，相關費用由被告負擔。 二、第一審訴訟費用由被告負擔。
--	---

02

附表二：原告與林柏谷於109年3月23日之LINE對話內容	
林柏谷	剛剛開會決議的是要申請特色民宿的不符合規範的部分我們都會負責修改到好給你們。至於何時施工你們可以再給我一個確切時間。
原告	好。另外還有到時候特色民訴申請執照的費用以及罰單的部分，這個是要請你們法務打還是我們的法務？
林柏谷	申請特色民宿費用也會由我們支付。公司也表示基本上今年景氣特差澎湖不可能開罰民宿違規的部分，至於吸收罰單的部分恐怕比較沒辦法。但又說，若您這邊有介紹客戶來買的話，罰單都幫您吸收。抱歉，這些事不是我能決定的，若言詞有讓您不悅的部分請您見諒…。
原告	所有我今年只能用5間下去做嗎？那其餘空置房間的部分是不是就要改用求償的方式？
林柏谷	如果你們在旺季這段期間施工會方便嗎？因為目前包商這邊還有尾款在我們這邊，所以我們要請他們施工會比較容易，怕拖到淡季施工怕會叫不來。至於施工變更這段期間如果有罰單我們會一併吸收。還有目前詢問的資訊無障礙廁所好像只能做在一樓的樣子我們還在持續詢問相關規定和電梯的就像您說的公司也是怕會持嫌一直收到罰單，雖然我也跟他們告知基本上應該不會有，頂多是勸導單。
原告	可以。施工期間的問題我考慮一下。無障礙的部分是有聽說可以設定在4樓。今天縣府的人剛好來會刊我有大概問。我明天問確定的內容跟你說。
林柏谷	好的謝謝。基本上也是怕對房客對你們的觀感可能也會有影響，所以還在和公司溝通。我們公司是絕對會負責處理，但也只是擔心夜場夢多的罰單而已，所以基於兩種不同立場，我會需要多溝通協調。

03

附件：建築師公會112年8月24日全建師會（112）字第605號鑑定報告書內鑑定結論與建議(一)、(1)之方式：

04

05

(1)系爭建物若欲申請變更為H1使用類組，並作為經營客房數6間

01 以上之特色民宿使用，應進行下列項目之修改，始能符合建築
02 法及民宿管理相關法規之規定：（系爭建物兩戶修改項目一
03 樣）

04 （a）一至四樓樓梯間應增設一小時以上防火時效的防火牆與
05 室內其他空間區隔、一樓至屋頂樓梯間應增設5樘防火
06 門。

07 （b）一樓入口應設置斜坡、一樓至四樓之樓梯應拆除後，重
08 新施作符合無障礙規定之樓梯、昇降設備機廂深度不
09 足，應拆除部分樓板及正面電梯牆後，重新裝置符合無
10 障礙規定之昇降設備、新作一座無障礙廁所盥洗室、新
11 作一座無障礙停車位。