

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第617號

原告 朱韻竹

訴訟代理人 汪廷諭律師

被告 吉全開發建設有限公司

法定代理人 梁家銘

訴訟代理人 陳惠菊律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國111年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣26萬3,659元，及自民國111年5月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣10萬2,870元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣26萬3,659元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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項第3款定有明文。本件原告起訴時原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，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。嗣於本院審理中變更聲明如後述（見本院卷第135、157頁），核為減縮應受判決事項之聲明，程序上應予准許。

二、原告主張：原告於民國108年12月13日與訴外人簡崇聖、王誠銘簽訂預定土地買賣契約書，購買臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），買賣價款630萬元；另與被告簽訂預定房屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），向被告購買系爭土地上之「吉全海佃」預售建案（建照號碼：臺南市政府工務局建照執照107南工造字第04242號）編號A1房屋，約定買賣價款1,170萬元，編號A1房屋興建完成後，已辦理建

01 物登記為2169建號即門牌臺南市○○區○○路○段000○○號
02 (下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)。原告已依約付
03 清系爭房地買賣價金，並於109年10月5日辦理登記為所有權
04 人。本件係預售屋買賣，惟系爭買賣契約簽訂時，系爭土地
05 前之馬路旁，並未設置台灣電力股份有限公司(下稱台電公
06 司)變電箱，其後台電公司在系爭房屋前方設置變電箱(下稱
07 系爭變電箱)，此係嫌惡設施，會影響居住品質及房屋價
08 值，原告發現後即向被告反應，被告承諾會於交屋後3個月
09 內完成系爭變電箱移位，然系爭房屋於109年9月24日點交，
10 系爭變電箱迄今仍在原處，被告未履行系爭承諾書，致原告
11 受有損害，係屬有給付期限之給付遲延，若被告已無法移
12 位，顯已構成給付不能，應負債務不履行之損害賠償責任。
13 本件業經不動產估價師鑑定估價結果，系爭變電箱移動前
14 後，系爭土地價格差距263,659元，即為原告所受損害及所
15 失利益。爰依民法第226條第1項、第231條、第229條第1項
16 之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告263,
17 659元，及自起訴狀繕本送達時起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息。

19 三、被告抗辯：被告交屋時係允諾負責與台電公司申請系爭變電
20 箱移位至與隔壁全聯股份有限公司(下稱全聯)各半，期限為
21 交屋後3個月內完成，但如因台電公司施工延誤不得歸咎於
22 被告責任，被告並非允諾3個月內完成遷移系爭變電箱。被
23 告已依系爭承諾書之約定，以原告名義向台電公司申請遷移
24 系爭變電箱，並向台電公司繳納工料費85,930元，台電公司
25 已於110年9月28日安排停電施工，然因隔壁全聯之地主報警
26 阻礙施工，台電公司才未再施工，系爭變電箱須由台電公司
27 執行移位，迄今未遷移，不可歸責於被告，應係歸責於台電
28 公司之事由所致，被告並無給付遲延。系爭變電箱不屬於內
29 政部發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」所應記
30 載之「嫌惡設施」項目，原告主張系爭變電箱係嫌惡設施，
31 顯屬無據。又系爭變電箱係設置在道路上，在系爭房屋大門

01 右側，不妨礙系爭房屋之進出，系爭變電箱之設置不影響系
02 爭土地或系爭房屋之價格。況原告於108年12月13日購買系
03 爭土地價金630萬元，遠低於不動產估價師鑑定之土地價金9
04 35萬5,365元，可見系爭變電箱有無遷移，並無減損系爭土
05 地價值，原告並無受到任何損害等語。並聲明：原告之訴駁
06 回；如受不利判決，願供擔保准免為假執行。

07 四、兩造不爭執事項：(本院卷第158-159頁)

08 (一)原告於108年12月間以系爭房屋總價1,170萬元及系爭土地總
09 價630萬元，購買臺南市○○區○○段00000地號土地(即系
10 爭土地)上「吉全海佃」預售建案之編號A1透天房屋1棟，
11 並於108年12月13日簽訂預定土地賣賣合約書及預定房屋買
12 賣合約書。嗣編號A1房屋興建完成後，於109年6月20日辦
13 畢建物所有權第一次登記，建號為臺南市○○區○○段0000
14 號，門牌號碼臺南市○○區○○路○段000○0號(即系爭房
15 屋)，於109年9月24日交屋，於109年10月5日登記原告為系
16 爭房屋及系爭土地之所有權人。

17 (二)兩造於簽訂預定房屋買賣合約書後於109年9月24日交屋時，
18 簽訂原證3承諾書，約定「立書人吉全開發建設有限公司承
19 諾興建於台南市○○區○○路○段000○0號房屋前電箱移位
20 事宜。由吉全開發建設有限公司負責與台電公司申請移位至
21 予隔壁全聯個半。期限於交屋後3個月內完成，如因台電施
22 工時間延誤不得歸咎於本公司之責任。特此証明。」

23 (三)系爭房屋於109年9月24日點交予原告時，被告員工交付原證
24 4房屋驗收紀錄表給原告，該紀錄表上關於「施工缺失概
25 述」欄有記載「電箱移機，3個月內台電公文告示」。

26 (四)被告於110年5月間以原告名義向台電公司提出線路遷移申請
27 (申請地點：台南市○○區○○路○段00000號前)，所需工
28 程費核計為85,930元，經台灣電力公司於110年6月3日寄發
29 供電線路遷移工料費通知單給原告，由被告於110年7月2日
30 向台灣電力公司繳納85,930元完畢。台電公司於110年9月28
31 日安排停電施工，施工當日因隔壁用戶(海佃路三段138號全

01 聯福利中心)報警阻礙本處施工，未取得共識，就未再施
02 工。

03 五、本院判斷之理由：

04 (一)被告應於交屋後3個月內完成系爭變電箱移位：

05 1.按契約係基於當事人自治之原則，就私法領域中所得自行處
06 分之事項，由當事人本於自由意志、斟酌其雙方所應承擔之
07 風險及分配之利益、自行磋商後所形成之意思表示合致，旨
08 在成為該當事人間特定事項彼此遵循之具體規範，除有無效
09 之原因外，當事人及審理該事件之法院均同受其拘束，自可
10 作為當事人間私權之請求權基礎與審判上訴訟標的之法律關
11 係，且優先於法律之任意規定適用，是當事人締結契約一經
12 合意成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束(最
13 高法院110年度台上字第2833號判決意旨參照)。又解釋契
14 約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之
15 真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
16 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
17 則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價
18 值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之
19 觀察，以為判斷之基礎(最高法院111年度台上字第1155號判
20 決意旨參照)。解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固
21 不能拘泥文字致失真意。然如契約文義已明確，當以之作為
22 契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不
23 符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠
24 信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，
25 就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探
26 求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約
27 文義者，仍應先本於文義為真意之探究(最高法院108年度
28 台上字第370號判決意旨參照)。

29 2.原告於108年12月間以系爭房屋總價1,170萬元向被告購買系
30 爭土地上之「吉全海佃」預售建案之編號A1透天房屋1棟，
31 於108年12月13日簽訂預定系爭買賣合約書。嗣編號A1房屋

興建完成後，於109年6月20日辦畢建物所有權第一次登記，
編列為臺南市○○區○○段0000○號、門牌號碼臺南市○○
區○○路○段000○0號（即系爭房屋），兩造於109年9月24
日交屋時，就系爭房屋前之道路旁有系爭變電箱乙事，經被
告列為施工缺失，由被告員工在交屋驗收紀錄表關於「施工
缺失概述」欄記載「電箱移機，3個月內台電公文告示」，
且兩造於同日簽訂系爭承諾書，約定「立書人吉全開發建設
有限公司承諾興建於台南市○○區○○路○段000○0號房屋
前電箱移位事宜。由吉全開發建設有限公司負責與台電公司
申請移位至予隔壁全聯個半。期限於交屋後3個月內完成，
如因台電施工時間延誤不得歸咎於本公司之責任。特此証
明。」，系爭房地於109年10月5日登記為原告所有之事實
（不爭執事項（一）（二）（三）），有系爭買賣契約、交屋驗收紀錄表、
系爭承諾書在卷可證（補字卷第27-95頁）；復參酌當今不動
產買賣，四鄰或週遭鄰近區域如有電塔、基地台、墳墓、宮
廟神壇、焚化爐、垃圾場等等，通常認為會影響生活品質，
或對生命健康安全產生疑慮，一般人認為屬嫌惡設施，通常
房價也會因此有所影響。本院綜合系爭承諾書前後文義、簽
訂系爭承諾書緣由、主要目的及經驗法則客觀判斷，足認兩
造於109年9月24日交屋時，係約定被告應自交屋後3個月
內，完成系爭變電箱移位至系爭房屋與隔壁全聯各半，始合
於民法第354條第1項所定買賣標的物交付時無減少其價值之
瑕疵之規定。被告抗辯系爭承諾書係約定被告負責向台電公
司申請系爭變電箱移位，並非允諾被告完成系爭變電箱移位
云云，自無可採。

（二）被告未於期限內完成系爭變電箱移位，應負債務不履行損害
賠償責任：

1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
任；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229條第1項、第226條第1項分別定有明
文。而民法第226條第1項所稱給付不能，係指依社會觀念，

其給付已屬不能者而言（最高法院107年度台上字第1617號判決意旨參照）。換言之，給付不能，乃債務人所負之債務不能實現之謂，其給付不能，包括自始主觀不能、嗣後客觀或嗣後主觀不能（最高法院98年度台上字第921號判決意旨參照）。又債務人是否給付不能，祇須債務之履行期或債務人得為履行之期間，若有不能給付之情形，皆當然發生給付不能之效果；縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不能，亦無從變更此已發生之法定效果（最高法院102年度台上字第806號判決意旨參照），且債之關係發生後給付不能者，無論其不能之事由如何，債權人均不得請求債務人為原定之給付，此觀民法第225條及第226條之規定自明。倘債權人仍請求為原定之給付，即屬不應准許，此為法院應依職權調查之事項（最高法院103年度台上字第498號判決意旨參照）。被告負有於109年9月24日交屋後3個月內，完成系爭變電箱移位之義務，詳如前述，然系爭變電箱迄今仍未移位（不爭執事項四），足先被告未履行系爭承諾書之契約義務，且已陷於給付不能，堪可認定。從而，原告依民法第226條第1項規定，請求被告負給付不能之損害賠償責任，即屬有據。

2.被告雖抗辯系爭變電箱移位須由台電公司執行，而台電公司未執行移位，非可歸責於被告之事由云云，惟查：

①按債務人就其故意或過失之行為，應負責任，民法第220條第1項定有明文，故所謂不可歸責於債務人之事由，即指債務人無故意或過失之情形。具體言之，所謂不可歸責於債務人之事由，係指發生於外部而為債務人所未預見且與債務人無關之事故而言，苟債務人已經預見，或因債務人之內部準備工作不能如期完成，以致發生給付遲延時，即不能認為有不可歸責於債務人之事由，而使其免負遲延責任。雖該內部準備工作之不能如期完成，係出於第三人之行為，亦不能認為有不可歸責於債務人之事由，而使其免負遲延責任。其次，在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有

01 可歸責之事由存在為要件。故債權人苟證明債之關係存在，
02 債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債
03 務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務
04 人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自
05 不能免責(最高法院108年度台上字第2270號判決意旨參
06 照)。

07 ②被告於110年5月間始以原告名義向台電公司提出線路遷移申
08 請(申請地點：台南市○○區○○路○段00000號前)，所需
09 工程費核計為85,930元，經台灣電力公司於110年6月3日寄
10 發供電線路遷移工料費通知單給原告，由被告於110年7月2
11 日向台灣電力公司繳納85,930元完畢。台電公司於110年9月
12 28日安排停電施工，施工當日因隔壁用戶(海佃路三段138號
13 全聯福利中心)報警阻礙本處施工，未取得共識，就未再施
14 工(不爭執事項四)，足見被告係於109年9月24日交屋後8
15 個月，始向台電公司申請系爭變電箱移位，已逾被告允諾於
16 109年9月24日交屋後3個月內，完成系爭變電箱移位之期
17 限。又被告明知系爭變電箱移位須由台電公司負責執行，仍
18 願簽訂系爭承諾書，約明「期限於交屋後3個月內完成」，
19 理當已自行評估台電公司准駁系爭變電箱移位作業之相關因
20 素，始簽署系爭承諾書，且從承諾書載明「如因台電施工延
21 誤不得歸咎於本公司之責任」乙情，亦可得知被告已將「施
22 工延誤」之因素排除在不可歸責於己之事由之外，故被告應
23 負擔台電公司非施工延誤致其給付不能之風險。而系爭變電
24 箱未能遷移完成，係因隔壁用戶阻礙施工所致，此有台灣電
25 力股份有限公司台南區營業處111年5月31日台南字第111129
26 6642號函在卷可據(本院卷第77頁)，顯與台電公司施工延誤
27 無關，依上說明，此風險應由被告負擔，是被告就系爭變電
28 箱未於期限內完成移位，為有過失而具有可歸責之事由，甚
29 屬明確。被告此部分抗辯，為無可採。

30 (三)系爭變電箱未移位，造成系爭房屋價值減損：

31 1.按民法第226條第1項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠償

責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院110年度台上字第405號判決意旨參照）。

2. 本院就系爭變電箱有無移位至與隔壁全聯各半，對系爭房屋是否導致價值減損，如有，減損金額若干乙情，囑託樂陽不動產估價師事務所鑑定結果認定：系爭土地之地形為三角形，西南側臨約18公尺寬海佃路三段，系爭變電箱位於系爭房屋門前，實際主要影響為其正後方土地之對外出入，其對建築規劃之影響甚微，因此僅針對系爭土地進行估價，不考慮系爭房屋存在之有無及對系爭土地價值之影響，同時將系爭土地受系爭變電箱影響出入之部分劃分為A區塊，其他為B區塊，A1區塊土地於系爭變電箱移動前屬地形不佳、畸零狹小、不利開發之土地，在系爭變電箱移動後，相當於個別條件較差之宗地部分占整塊宗地之比例下降，因此系爭土地整體價值隨之提升，故先依系爭變電箱移動前之A1、B1進行估價，再加總A1、B1價值為電箱移動前土地價值。一般而言，土地合併後價值高於個別土地價值加總，惟A1土地面積畸零狹小且未臨路，其對A1+B1視為一體後之不動產價值貢獻度低，故逕以A1+B1視為電箱移動前土地整體價值，與電箱移動後土地整體價值之差距，即為電箱移動對系爭土地之價值影響。系爭變電箱移動前、移動後之各位置宗地條件不一，經綜合考量面寬、深度及面積等各項條件，擇定一虛擬宗地為比準宗地，針對電箱移動前、移動後各宗土地對於比準宗地面寬、深度、面積及規劃潛力性、臨路、形狀及位置條件等之差異加以修正調整土地單價，推估電箱

01 移動前、移動後個位置宗地之價值，再考量系爭土地之基本
02 資料，評估比準宗地於109年12月24日不動產市場條件合理
03 評估價值。經針對比準宗地產權、一般因素、區域因素、個
04 別因素、不動產市場現況及比準宗地依最有效使用分析情況
05 下，及本於專業意見分析後，綜合考量比準宗地不動產屬
06 性、地區特性，採用比較法及土地開發分析法評估比準宗地
07 地價，復按各宗地個別條件修正，評估電箱移動前、移動後
08 各位置宗地價值，決定系爭土地最終價格，於電箱移動前為
09 935萬5,365元、於電箱移動後為961萬9,024元，顯見系爭變
10 電箱移動後土地價值較移動前為高，兩者差額為26萬3,659
11 元，此有不動產估價報告書在卷可稽（外放）。本院復參酌
12 系爭土地買賣契約第15條第1項約定「本契約不得單獨成
13 立，應由買方與座落於本約土地上之建物所有權人，另行簽
14 署房屋買賣契約，並與該契約共同履行始生效力，其解約亦
15 同。其任何合約違反約定時，視為兩合約違約處理。」（補
16 字卷第35頁），及系爭房屋買賣契約第25條第1項約定「本
17 契約不得單獨成立，應由買方及本約房屋所座落之基地所有
18 權人，就其應有土地，另行簽署土地買賣契約，並與該契約
19 共同履行始生法律效力，其解約亦同，任何一方如有違反本
20 約定內容情事，該共同簽署之土地買賣契約亦併以違約論處，
21 雙方絕無異議。」（補字卷第63頁），可知系爭房屋及系
22 爭土地之買賣契約履行具有一體性，且事實上系爭房屋坐落
23 在系爭土地上，二者不能分開獨立使用，故認系爭土地及系
24 爭房屋同因系爭變電箱未移位而受有價值減損，原告依民法
25 第226條第1項規定，請求被告賠償系爭變電箱未遷移致系
26 爭房屋價值減損26萬3,659元，應為有理。

27 3.被告抗辯原告於108年12月13日購入系爭土地價格630萬元，
28 遠低於不動產估價師估定於109年12月24日系爭變電箱移動
29 前之系爭土地價值935萬5,365元，顯見系爭變電箱有無遷移
30 並未造成系爭土地價值減損云云，惟查，被告未履行系爭變
31 電箱移位之契約義務，致系爭房地價值減損，已如前述，縱

01 原告於購買系爭土地後，市場基於經濟、供需、成本等因素
02 致價格飛漲，應與系爭變電箱有無移位無關，尚不能以系爭
03 土地於109年12月24日土地價值高於原告購買時之土地價
04 格，即謂原告未受有系爭變電箱未移位之損害，被告此部分
05 抗辯，當無可採。

06 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
08 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第2
09 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
10 得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍
11 從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
12 律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233條第1項及
13 第203條所明定。本件原告請求被告賠償損害，係以支付金
14 錢為標的，且未約定確定清償期限或特定利率，則原告請求
15 自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年5月6日起（送達證書
16 見本院卷第41、43頁），按年利率5%計算之利息，亦屬有
17 據，應予准許。

18 六、綜上所述，被告未於約定期限內完成系爭變電箱移位，且迄
19 今仍未履行，為可歸責於被告之事由致給付不能，造成系爭
20 房屋價值減損26萬3,659元，原告主張被告應負債務不履行
21 損害賠償責任，依民法第226條第1項規定，請求被告給付26
22 萬3,659元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月6日起至清
23 償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。
24 又本件命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
25 條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條
26 第2項規定，依被告之聲請，酌定相當擔保金額宣告准免為
27 假執行。

28 七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
29 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
30 1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額確定為12,979元
31 （依原告減縮後之請求金額263,659元計算第一審裁判費為

01 2,870元，加計不動產估價師鑑定費用10萬元），依上開規
02 定，自應由敗訴之被告負擔，爰確定訴訟費用負擔如主文第
03 2項所示。至原告已繳納減縮請求之第一審裁判費，應由原
04 告自行負擔，不列入本件訴訟費用，併予敘明。

05 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日
07 臺灣臺南地方法院民事第三庭

08 法 官 張桂美

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
12 審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
14 書記官 林彥丞