

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第347號

原告 原巧珍

訴訟代理人 王芮翎

被告 翰唐建設有限公司

法定代理人 黎偉良

被告 黃芸茜

陳慶龍

共同

訴訟代理人 林錫恩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經民國114年2月7日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序部分

本件原告訴訟代理人原以其本人名義為原告起訴，嗣經被告
抗辯以原告訴訟代理人並非本件簽約當事人，經原告補正其
為本件訴訟之原告，被告同意原告上開補正，是本件當事人
為原告原巧珍。

二、原告主張

(一)原告與原告配偶王芮翎於民國110 年11月20日（日期下以
「00.00.00」格式）向被告翰唐建設有限公司（下稱【被告
公司】）銷售人員即被告黃芸茜、銷售經理即被告陳慶龍，
洽商購買「愛上遇景」第二期預售屋G5、G6房屋，要求將2
屋一樓隔牆取消、一樓梯換邊、預留電動車220V電源線，其
餘均維持2 屋原始設計及配備，經被告黃芸茜、陳慶龍告知

上開變更（下稱【系爭原告客變設計】）需加收新臺幣（下同）10萬元後，原告即於同日與被告黃芸茜、陳慶龍簽訂《房地訂購證明單》（下稱【系爭G5G6訂購單】），再經原告與被告黃芸茜於110.11.26以LINE討論確定格局，雙方依系爭G5G6訂購單約定，於110.11.29簽訂G5、G6之《土地預定買賣合約書》各1份（下稱【各戶買賣契約】。各份均有附件六建材設備表）、2戶變更設計合併為1戶之《協議書》（下稱【系爭變更設計協議書】，如附表之1 張協議書附加1張圖面，兩頁間有簽約騎縫章，參照本院卷第215-217頁之彩色影印本。另就協議書圖面，下稱【系爭變更設計協議書圖面】），並由原告標示因變更設計之調整牆面插座與保留二樓露臺隔牆圖面（下稱【系爭原告標示插座平面圖】，即原告提出之原證3〈本院卷第31頁〉之僅有原告簽名未有簽約騎縫章之標繪插座位置之平面圖，圖內記載：①廚具牆新增插座、②新增電動車開關閥、③原露台的牆留著）。

(二)詎於簽訂各戶買賣契約與系爭變更設計協議書後，被告公司除遲未將系爭房屋CAD圖（即房屋結構管線設備安裝路徑圖）交付外，經原告於112.04.09於現場發現化糞池短缺1個、天井位置不同，即拍照與被告翰唐建設公司聯絡反應要求處理，惟被告翰唐建設公司於112.04.14以永康郵局144號存證信函催告原告於112.04.21前聯繫專案經理簽訂工程確認變更單，若逾期確認視同原告放棄變更，被告翰唐建設公司將依原設計進行（下稱【系爭被告通知確認工程變更存證信函】），因被告翰唐建設公司未依約施工，原告遂未前往確認而於112.04.17向高雄市政府消保官提出申訴，經申訴後，始發覺被告翰唐建設公司未在系爭原告標示插座平面圖蓋騎縫章，而有蓄意規避之該約定圖面行為。其後於交第二期工程款時發現被告翰唐建設公司未通知即變更該二樓天井位置，且就系爭原告標示插座平面圖標示插座表示如要依圖設置插座需另行收費。

(三)依各戶買賣契約、系爭變更設計協議書、系爭原告標示插座

01 平面圖，被告翰唐建設公司應給付如系爭原告標示插座平面
02 圖房屋之保留二樓露臺隔牆、室內新增插座與天井位置，且
03 除該等變更外，就化糞池等設備均應依各戶買賣附件六建材
04 設備表給付（即共2套），原告亦未表示要將二戶門牌變更
05 為一門牌，被告翰唐建設公司未依約給付而將二戶門牌變更
06 為一門牌、屋內設備均僅一套，如欲將G5、G6房屋重新變更
07 回系爭原告標示插座平面圖與各戶買賣契約之2套化糞池等
08 之設備，經原告請廠商估價約需新臺幣（下同）158萬6200
09 元，且原告因處理上開購屋糾紛受有相當30萬元精神損失
10 費用。爰請求被告翰唐建設公司、黃芸茜、陳慶龍賠償原告
11 188萬6200元，及自起訴狀送達翌日起按法定利率計算之遲
12 延利息。

13 三、被告3人抗辯

14 (一)本件G5G6交易係變更建築執照為1戶出售

15 原告與被告翰唐建設公司簽訂各戶買賣契約、系爭變更設計
16 協議書，依系爭變更設計協議書記載係「辦理變更設計合併
17 為1戶」，故係由被告翰唐建設公司依建築法規定申請就原
18 為2戶之G5、G6建築執照辦理變更設計為1戶之建築執照，
19 非違法之G5、G6分別取得建築執照後再以未經建管之拆除建
20 物牆面之二次施工。原告之僅拆除牆面主張，係違法二次施
21 工，非系爭變更設計協議書約定之給付方式。

22 (二)本件交易過程

- 23 1.本件原告購買G5、G6交易過程，係原告欲將該2戶合併，於
24 110.11.20 由被告黃芸茜、陳慶龍經手簽立系爭G5G6訂購單
25 並載明「此戶變更合併戶，變更項目待公司確認」，被告即
26 製作合併圖說（即系爭變更設計協議書圖面），由被告黃芸
27 茜於110.11.26 以LINE與原告確認後，於110.11.29 簽立各
28 戶買賣契約、系爭變更設計協議書。
- 29 2.系爭變更設計協議書除載明「辦理變更設計合併為1戶」並
30 於第2條檢附圖面外，於第3點更載明「前條所示之變更工程
31 價格包含在合約總價內，惟日後買方若需其他工程（包含內

裝工程)變更,皆須另行估價且以變更期限內變更一次為限。」,因原告當天提出系爭原告標示插座平面圖,被告黃芸茜即請原告於該圖面簽名表示將送請公司依該圖面設計估價。

3.嗣G5G6變更設計於111.07.05發照,被告翰唐建設公司亦就系爭原告標示插座平面圖完成報價並製作圖面(下稱【系爭被告公司依原告客變報價單暨平面圖】),惟原告遲未前來確認,被告遂以112.04.14以系爭被告通知確認工程變更存證信函通知原告前來確認,惟原告遲未確認。

4.又原告就二樓露臺之隔牆,因原告主張保留,惟該方式與通常合併為一戶會拆除露臺隔牆不同,被告公司本欲待原告前來確認,因原告未前來確認,故被告公司即依核准建築圖說為建築,如原告要回復隔牆,被告公司可配合。

5.另原告於113.03前(依原告於廣告刊載預定完工日)即以系爭變更設計協議書圖面於永慶房屋仲網、好房網刊登「客變兩戶打成一戶,魔術大空間」廣告,可見原告對G5G6合併為1戶原無爭執,係因無法順利出售(原告刊登出售價每坪40萬元,總價約1398萬元),始為爭執。

(三)本件被告係依系爭變更設計協議書履行,並無違約之處。原告請求被告賠償為無理由,爰聲明:駁回原告之訴。

四、本院之判斷

(一)按契約之解釋,應以探求當事人之真意為目的,通觀契約全文,並參酌締約時之背景事實、交易習慣及誠信原則,採用文義解釋、體系解釋、歷史解釋及目的解釋等方法。若契約文義明確,原則上應依其文義解釋,除非有證據證明當事人真意與文義不符(最高法院103年度台上字第713號判決要旨)。又契約未明確規範某事項,依契約目的及當事人意圖顯然應有所約定時,法院得依誠信原則及交易習慣進行補充解釋,但不得逾越當事人合理預見之範圍(最高法院108年度台上字第123號判決要旨參照)。

(二)系爭變更設計協議書之定性與原告各項爭執之說明

01 1.原告與被告公司之銷售人員被告黃芸茜、陳慶龍就G5、G6
02 預售屋於110.11.20 簽訂系爭G5G6訂購單，經被告黃芸茜於
03 110.11.26以LINE將被告公司製作之系爭變更設計協議書圖
04 面提供與原告確認，原告與被告公司於110.11.29簽訂各戶
05 買賣契約、系爭變更設計協議書（以系爭變更設計協議書圖
06 面為附件），而原告於同日提出系爭原告標示插座平面圖之
07 過程，其後被告公司就G5G6合併為一戶於111.07.05取得變
08 更使用執照，有各該契約書與建築執照可查。

09 2.系爭變更設計協議書之定性

10 本件原告訂購之G5、G6戶，依各戶買賣契約雖原各為獨立戶
11 且均各有化糞池等之設備，原告依此爭執被告公司透過系爭
12 變更設計協議書短少一戶之插座、化糞池等設備且就系爭原
13 告標示插座平面圖要求另行付費，然以：

14 (1)依契約記載：系爭G5G6訂購單記載「此戶變更合併戶」、系
15 爭變更設計協議書亦載「辦理變更設計合併為1 戶」用語，
16 且系爭變更設計協議書圖面以1 戶方式繪製，被告公司其後
17 就G5、G6原各獨立戶以變更為1 戶進行變更使用執照申請，
18 考量二次施工係違反營建法令，容易衍生相關爭執，是如無
19 買方與建商之明示約定同意二次施工，應認建商給付應以符
20 合建管規定為給付內容，則應認系爭變更設計協議書係將原
21 兩戶約定改為一戶之變更設計契約。

22 (2)依訂約過程：①系爭變更設計協議書圖面僅繪製一套化糞
23 池，該圖面於110.11.26 已交由原告審閱，而原告與被告黃
24 芸茜於同日LINE對談內容未提及圖面僅1 座化糞池（主要在
25 談論二樓露臺隔牆是否保留），至110.11.29 簽約時均未有
26 原告對各獨立戶原約定設備數量所提出之要求或約定文件、
27 ②系爭原告標示插座平面圖於簽約時未經列為系爭變更設計
28 協議書之內容（即未經以騎縫章併入契約，僅系爭變更設計
29 協議書圖面蓋用騎縫章併入契約），而系爭變更設計協議書
30 第3 點有另行估價之約定，而原告就取得未將該圖面併入契
31 約之系爭變更設計協議書，至其自稱於112.04.09始發現化

01 糞池短少與於112.04.17 提起消費申訴時，其均未有向被告
02 公司提出質疑之事證。③依上開簽約狀況，原告顯知悉系爭
03 變更設計協議書係以1 套化糞池之1 戶設備為2 戶合併，且
04 系爭原告標示插座平面圖亦非系爭變更設計協議書內容，而
05 系爭原告客變設計均未在系爭變更設計協議書內為載明而有
06 經被告公司作為簽約內容，是原告主張系爭變更設計協議書
07 有違反系爭原告客變設計，客觀上顯難採認。

08 (3)綜合上開事證，系爭變更設計協議書應定性為兩造約定將原
09 G5、G6兩戶依建管程序變更設計為一戶之變更設計契約，而
10 雙方就變更為一戶之設備無特別約定（即化糞池、電表、插
11 座數量等）且系爭原告標示插座平面圖亦未列為契約內，則
12 被告公司依建管核准之變更建築執照圖說為系爭變更設計協
13 議書之給付，難認有違約之情形。

14 3.原告各項爭執之說明

15 (1)就原告主張之化糞池等設備短少1 份，依前述說明，系爭變
16 更設計協議書既定性為變更設計為一戶之變更設計契約，且
17 無設備數量之特別約定，則被告公司依核准變更設計圖說以
18 一戶單位為設備之提供，自難認有違約之情形。

19 (2)就系爭原告標示插座平面圖，並未經納入系爭變更設計協議
20 書之部分，依系爭變更設計協議書第3 點之其他工程（包含
21 內裝工程）變更之另行估價約定，則被告公司對該平面圖另
22 行報價並請原告確認，尚難認有違反約定之情形。

23 (3)就原告主張之二樓天井位置變更部分，系爭變更設計協議書
24 圖面之天井位置與變更使用執照圖說之天井位置，經查係有
25 不同，惟有關建築物天井位置，於建築技術規則建築設計施
26 工編第59、60、61條係有規定，而天井通常位於建築物的內
27 部核心區（例如：樓梯間旁或多個房間的交界處），以服務
28 多個空間的採光與通風需求，雖然法條未明確指定「固定位
29 置」（例如：建物東南角或中央），但其設置必須滿足採光
30 與通風的法定面積，且不得與防火區劃或逃生通道衝突，是
31 本件天井位置雖有系爭變更設計協議書圖面與變更使用執照

圖說不同之處，但考量上開變更可能係因建管規定或審查所致，且尚不影響房屋使用，而原告並無提出其他證據，是就此部分，依現有事證，尚難認有違約情形。

(4)至於，就二樓露臺隔牆部分，被告公司前以系爭被告通知確認工程變更存證信函通知原告前來確認，惟原告未確認，而被告表示可補築隔牆，則原告主張違約，亦難認有理。

(三)綜上所述，原告主張被告公司以系爭變更設計協議書規避系爭原告客變設計，未依約給付系爭原告客變設計，依現有事證，係難認有理，而被告公司就系爭變更設計協議書並無未依約給付之情形，則原告請求被告3人賠償，自屬無據。

五、本件原告起訴主張被告未依約給付系爭原告客變設計請求被告3人賠償其回復系爭原告客變設計之費用金額及精神損失費用，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔

本件原告全部敗訴，依民事訴訟法第78條規定，命由被告負擔訴訟費用。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

民事第五庭 法 官 陳世旻

附表：			
日期	事件		
109.10.06	本建案建築執照發照日	建照號碼：(109)南工造字第03618號	
110.07.09	本建案開工日		
110.11.20	原告訂購G5G6	【系爭G5G6訂購單】（內容參見備註）	
110.11.26	原告-黃芸茜LINE對話 （確認協議書圖面）	黃芸茜傳送系爭變更設計協議書圖面與原告確認，當日主要主要討論2樓露臺隔牆是否保留，未提到化糞池問題	
110.11.29	原告G5G6簽約	【G5G6各戶買賣契約、系爭變更設計協議書】（內容參見備註） ·原告與被告公司簽立上開買賣契約與變更設計協議書 【系爭原告標示插座平面圖】（內容參見備註） ·原告提出新增插座圖面需求	
111.07.05	G5G6變更設計發照日	【建造執照第01次變更設計（109）南工造字第00000-00號】 ·附表-加註事項（節錄） 1.本戶原申請G5、G6戶兩戶（分照），變更後合併為1戶，戶號為G5，原G6戶建照(109)南工造字第03619號繳回作廢。 13.各層平面變更，面積變更，立面變更，結構變更，門窗變更；節能變更，圍牆長度變更及高度變更。 14.變更圖面張數：全部更換。 15.其它不變。 16.工程進度：申報開工。	

(續上頁)

01

		17.實設6 人份污水處理設施1 座，日處理量1.35CMD。
112.04.09	原告指訴設備短少	原告稱發現化糞池僅1座
112.04.14	建商存證信函	被告催告原告於112.04.21前簽訂工程確認變更單，並註明若逾期未簽訂，視同放棄變更
112.04.17	原告消保申訴(一)	原告向高雄市政府消保官第一次申訴 要求建商提供CAD檔 變更格局增加插座及充電車充電
112.04.20	工務局申報勘驗紀錄	勘驗項目：基礎含圍牆勘驗
112.05.15	原告消保申訴(二)	原告向高雄消保官第二次申訴 申訴內容同第一次
112.06.30	工務局申報勘驗紀錄	勘驗項目：一樓頂版
112.08.25	工務局申報勘驗紀錄	勘驗項目：二樓頂版
113.02.26	原告起訴日	
113.08.05	竣工日	
113.10.31	使用執照發照日	
備註		
【系爭G5G6訂購單】（已付訂金、約定總價共958萬元，並約定於110.11.29/14:30簽約） 手寫約定條款： · 此為正式大定，雙方已確認地建坪總價及戶名，需配合簽約，不得違約，已供合約審閱範本。 · 此戶變更合併戶，變更項目待公司確認，若變更不成，則原金無息退還。		
【系爭變更設計協議書】 協議書 立協議書人：翰唐建設有限公司（以下簡稱賣方） 立協議書人：原巧珍（以下簡稱買方） 茲因賣方銷售位於玉井區芒子芒段667-159、667-160地號上新建房屋（戶號：G5及G6）共2戶予買方，今因建物須辦理變更設計合併為1戶，故雙方就客變條款協議如下： 1.茲因買、賣雙方同意變更產品規劃設計，因變更後與本案原先申請格局不相同，買方亦同意依約履行至交屋完成。 2.變更後設計格局，詳如附圖（建物面積以申請變更設計後登載面積為主）。 3.前條所示之變更工程價格包含在合約總價內，惟日後買方若需其他工程（包含內裝工程）變更，皆須另行估價且以變更期限內變更一次為限。 4.本協議書壹式貳分，買賣雙方各執壹份為憑。 立書協議人（賣方）：翰唐建設有限公司 負責人：黎偉良 立協議書人（買方）：原巧珍 中華民國 110 年 11 月 29 日		
【系爭原告標示插座平面圖】 圖內記載：①廚具牆新增插座、②新增220電動車開關閥、③原露台的牆留著		

02

上為正本係照原本作成。

03

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

04

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

05

20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

06

應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

08

書記官 林怡芳