

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第9號

上訴人 吉全開發建設有限公司

法定代理人 梁家銘

訴訟代理人 張簡明杰律師

複代理人 王怡璇律師

被上訴人 朱韻竹

訴訟代理人 汪廷諭律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年1月4日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴字第617號）提起上訴，本院於中華民國112年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國（下同）108年12月13日與上訴人及訴外人簡崇聖、王誠銘簽訂預定房屋、土地買賣契約，向簡崇聖、王誠銘購買坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），及向上訴人購買系爭土地上之「吉全海佃」預售建案編號A1房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），伊已付清系爭房地全部買賣價款。因系爭房屋前有台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）設置之電箱（下稱系爭電箱），致使系爭房地之價值減少新臺幣（下同）263,659元，經伊反應後，上訴人承諾於交屋後3個月內將其移位，並簽訂承諾書（下稱系爭承諾書）詎自109年9月24日交屋迄今系爭電箱仍在原處。爰依民法第226條第1項、第231條、第229條規定，求為命上訴人給付263,659元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。

二、上訴人則以：系爭電箱並非嫌惡設施，亦不妨礙被上訴人之

進出，自不影響系爭房地交易價格，縱使系爭房地因此而貶值，仍高於被上訴人之購買金額，被上訴人自未受有損害。又伊已向台電公司申請將系爭電箱移至相鄰之全聯股份有限公司（下稱全聯公司），惟因全聯公司阻礙施工，且被上訴人未積極與鄰居協調，致台電公司之遷移時程持續拖延，並非不能遷移。再縱認系爭電箱確係無法遷移，仍非可歸責於伊，被上訴人亦應向直接加害人即台電公司請求系爭房地損失之補償，被上訴人本件請求，自屬無據等語，資為抗辯，並求為判決駁回被上訴人本件請求。【原審判命上訴人應給付被上訴人263,659元，及自111年5月6日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。上訴人不服提起上訴，聲明：原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

三、兩造不爭執事項：

- (一)被上訴人於108年12月13日以630萬元向訴外人簡崇聖、王誠銘購買系爭土地，及以1,170萬元向上訴人購買系爭房屋，上訴人於109年9月24日交屋，並於109年10月5日登記被上訴人為系爭房地之所有權人。
- (二)兩造於109年9月24日交屋時簽訂系爭承諾書，記載「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與隔壁全聯各半。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。立此証明」。
- (三)系爭房屋於109年9月24日點交予被上訴人時，上訴人員工交付房屋驗收紀錄表予被上訴人，該紀錄表上關於「施工缺失概述」欄載稱「電箱移機，3個月內台電公文告示」。
- (四)上訴人於110年5月間以被上訴人名義向台電公司提出線路遷移申請(申請地點：臺南市○○區○○路○段00000號前)，所需工程費核計為85,930元，經台灣電力公司於110年6月3日寄發供電線路遷移工料費通知單給被上訴人，由上訴人於

110年7月2日向台灣電力公司繳納85,930元完畢。台電公司於110年9月28日安排停電施工，施工當日因隔壁用戶(○○路○○000號全聯公司)報警阻礙本處施工，未取得共識，迄今未再施工。

四、兩造爭執事項：

(一)系爭承諾書記載「台電施工時間延誤」是否包含「台電無法施工」等台電公司給付遲延或給付不能之情形？

(二)被上訴人對於無法遷移電箱，是否與有過失？

(三)被上訴人依民法第226條第1項，請求上訴人賠償263,659元本息之損害，是否有理由？

五、得心證之理由：

(一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、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則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院111年度台上字第1155號民事判決意旨參照）；又按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號民事判決意旨參照）。本件上訴人既出具系爭承諾書承諾將系爭電箱交屋後3個月內遷移，意指上訴人有排除電箱無法遷移因素之義務，且此項義務履行之障礙，於履行期限屆至時，自不能謂無法律上之障礙，此項障礙應包括於給付不能觀念之中（最高法院40年臺上字599號、37年上字第8141號判決意旨參照）。查依據

兩造不爭執事項(二)，系爭承諾書之明白文義已足認上訴人係允諾應於交屋後3個月內將系爭電箱遷移至與隔壁全聯公司各半之位置，倘若上訴人未能於交屋後3個月內將系爭電箱遷移至與隔壁全聯公司各半之位置，即無法達成系爭承諾書之目的，而構成給付不能之債務不履行。上訴人辯稱其僅係給付遲延云云，委無可採。

(二)上訴人雖又主張系爭承諾書所稱「台電施工時間延誤」，應包括台電公司無法施工之情在內等語，然為被上訴人所否認。查：

1.本件系爭電箱遷移作業，經函詢台電公司獲覆「本案於110年5月20日受理申請，用戶於110年7月2日完成繳費，中間需路證申請及行政流程，本處於110年9月28日安排停電施工，因施工當日隔壁用戶(○○路○○000號全聯公司)報警阻礙本處施工，因未取得共識，故未再施工」，有台電公司111年5月31日台南字第1111296642號函在卷(見原審卷第77頁)可憑，且為兩造所不爭(見不爭執事項(四))，堪認本件電箱遷移作業係因全聯公司阻攔而未曾施作。

2.系爭承諾書既已載明「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」，應認係台電公司已施作，僅施作時間超過3個月時，被上訴人始不得主張上訴人逾期之責任，難認所稱「施工時間延誤」，尚包含因其他因素致無法施工情形在內，上訴人上開所辯，難以憑信。

(三)上訴人復依台電公司受理民眾申請遷移配電線路設備作業原則(見本院卷第55至57頁)第9條第2款規定，主張被上訴人就無法遷移電箱與有過失等語。惟查：

1.上訴人雖主張被上訴人未勸諭全聯公司同意遷移變電箱，與有過失云云。然上訴人既出具系爭承諾書，本即負有協調全聯公司同意遷移之義務，且系爭承諾書並未約定被上訴人負有協調全聯公司同意遷移電箱之義務，自難認被上

01 訴人未協調全聯公司同意遷移電箱，係有過失。

02 2.又「本公司受理申請人遷移配電線路設備，如於設計、施
03 工過程中，因新遷地點鄰近住戶或第三人反對設置致無法
04 辦理，需請申請人會同溝通調處時，申請人應配合辦理，
05 必要時得請地方政府依『直轄市縣（市）主管機關處理發
06 電業及輸配電業用地爭議準則』協調處理」，此為台電公
07 司受理民眾申請遷移配電線路設備作業原則（見本院卷第
08 55至57頁）第9條第2款所明定。本件上訴人雖以被上訴人
09 之名義申請遷移系爭電箱，而因全聯公司阻攔致無法施
10 作，然上訴人既已出具系爭承諾書，承諾「負責」與台電
11 公司申請移位至與隔壁全聯公司各半，則該糾紛調處機制
12 自應由上訴人負責。上訴人復未舉證證明其就遷移電箱有
13 申請調處，且被上訴人有何未配合辦理之情，尚難認被上
14 訴人有何過失之處。

15 (四)綜合系爭承諾書前後文義、簽訂系爭承諾書緣由、主要目的
16 及經驗法則客觀判斷，足認兩造於109年9月24日交屋時，係
17 約定上訴人應自交屋後3個月內，完成系爭電箱移位至系爭
18 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
19 的物交付時無減少其價值之瑕疵之規定。上訴人抗辯系爭承
20 諾書係約定上訴人負責向台電公司申請系爭電箱移位，並非
21 允諾上訴人完成系爭電箱移位云云，自無可採。

22 (五)本件經送鑑定結果認：系爭土地之地形為三角形，西南側臨
23 約18公尺寬海佃路三段，系爭電箱位於系爭房屋門前，實際
24 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
25 甚微，因此僅針對系爭土地進行估價，不考慮系爭房屋存在
26 之有無及對系爭土地價值之影響，同時將系爭土地受系爭電
27 箱影響出入之部分劃分為A區塊，其他為B區塊，A1區塊
28 土地於系爭電箱移動前屬地形不佳、畸零狹小、不利開發之
29 土地，在系爭電箱移動後，相當於個別條件較差之宗地部分
30 占整塊宗地之比例下降，因此系爭土地整體價值隨之提升，
31 故先依系爭電箱移動前之A1、B1進行估價，再加總A1、

01 B1價值為電箱移動前土地價值。一般而言，土地合併後價
02 值高於個別土地價值加總，惟A1土地面積畸零狹小且未臨
03 路，其對A1+B1視為一體後之不動產價值貢獻度低，故逕
04 以A1+B1視為電箱移動前土地整體價值，與電箱移動後土
05 地整體價值之差距，即為電箱移動對系爭土地之價值影響。
06 系爭電箱移動前、移動後之各位置宗地條件不一，經綜合考
07 量面寬、深度及面積等各項條件，擇定一虛擬宗地為比準宗
08 地，針對電箱移動前、移動後各宗土地對於比準宗地面寬、
09 深度、面積及規劃潛力性、臨路、形狀及位置條件等之差異
10 加以修正調整土地單價，推估電箱移動前、移動後個位置宗
11 地之價值，再考量系爭土地之基本資料，評估比準宗地於10
12 9年12月24日不動產市場條件合理評估價值。經針對比準宗
13 地產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況
14 及比準宗地依最有效使用分析情況下，及本於專業意見分析
15 後，綜合考量比準宗地不動產屬性、地區特性，採用比較法
16 及土地開發分析法評估比準宗地地價，復按各宗地個別條件
17 修正，評估電箱移動前、移動後各位置宗地價值，決定系爭
18 土地最終價格，於電箱移動前為935萬5,365元、於電箱移動
19 後為961萬9,024元，顯見系爭電箱移動後土地價值較移動前
20 為高，兩者差額為26萬3,659元，此有樂陽不動產估價師事
21 務所不動產估價報告書在卷可稽。是被上訴人主張因上訴人
22 上開債務不履行受有26萬3,659元之損害，應堪採信。

23 (六)上訴人雖辯以被上訴人於108年12月13日購入系爭土地價格
24 為630萬元，遠低於不動產估價師估定於109年12月24日系爭
25 電箱移動前之系爭土地價值935萬5,365元，顯見系爭電箱有
26 無遷移並未造成系爭土地價值減損云云。惟查，上訴人未履
27 行系爭電箱移位之契約義務，致系爭房地價值減損，已如前
28 述，縱被上訴人於購買系爭土地後，市場基於經濟、供需、
29 成本等因素致價格飛漲，亦與系爭電箱有無移位無關，上訴
30 人以系爭土地於109年12月24日土地價值高於被上訴人購買
31 時之土地價格，即謂被上訴人未受有系爭電箱未移位之損

01 害，當屬無據。

02 六、另上訴人雖又主張本件鑑定費用應依被上訴人在原審減縮聲
03 明之比例計算云云。惟按當事人於訴訟程序中，聲請法院鑑
04 定，其鑑定事項與伸張或防禦自己之權利有關，無從為一部
05 之劃分，所支出之鑑定費用自不能按減縮聲明之比例計算
06 （最高法院94年度台抗字第781號民事裁定意旨參照）。上
07 訴人上開主張，依上開說明，難認有據。

08 七、綜上，被上訴人依債務不履行之法律關係，請求上訴人賠償
09 263,659元本息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴
10 之判決，並就該部分依職權及上訴人之聲請，分別酌定擔保
11 金額宣告假執行及免假執行，經核並無不合。上訴論旨指摘
12 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
14 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論
15 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

16 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
19 民事第三庭 審判長法官 王金龍

20 法官 郭貞秀

21 法官 洪挺梧

22 上為正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日

25 書記官 蔡曉卿