臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第32號

原　　告　陳宏定

訴訟代理人　謝世瑩律師

　　江淑齡

被　　告　宏普建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　段津華

訴訟代理人　陸正康律師

　　郭展瑋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣叁拾伍萬壹仟元，及自民國一百零八年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣叁拾伍萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明或經被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款定有明文。原告起訴原聲明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，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行，嗣於本院審理中變更聲明為被告應給付原告37萬5,550元，及自民國108年5月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假

執行(見本院卷第325頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，並經被告同意（見本院卷第325頁），依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於99年8月11日與被告簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購得門牌號碼為新北市○○區○○街00巷00號6樓（下稱系爭建物）之宏普NEW ONE TAIPEI柏悅府預售屋，並於102年11月24日交屋。依系爭契約第24條約定：「本契約之附件視為本契約之一部分，與本約具有相同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部份不履行時，視同全部違約」，另依系爭契約附件九之九約定，將6樓之「B2戶梯廳」（下稱系爭梯廳）約定為原告專用，惟伊欲將系爭梯廳作為專用使用時，卻遭社區管理委員會以系爭梯廳約定專用已違反公寓大廈管理條例第7條第2款規定而予禁止，致伊無法將系爭梯廳作為專用使用。另伊與被告簽訂系爭契約前，被告曾提供傢俱配置參考圖（下稱系爭配置參考圖）廣告文宣予伊，並向伊說明系爭配置參考圖所示客廳、客廳旁浴室、主臥室及浴室之窗戶外均有綠化植栽及自動灑水之自來水管及噴管設備（下稱系爭綠化植栽及設備），伊認系爭綠化植栽及設備景觀相當優美且便利，遂決意與被告簽訂系爭契約，依消費者保護法第2條第7款及第9款、第11條、第22條及消費者保護法施行細則第23條規定，系爭配置參考圖已構成兩造買賣契約內容之一部，然被告交付系爭建物時並未依系爭配置參考圖及債之本旨給付系爭綠化植栽及設備，致系爭建物減少契約預定之效用。是被告雖已給付系爭建物，然被告未依上開契約約定及債之本旨為給付，自屬不完全給付，且該不完全給付係屬可歸責被告之事由致給付不能，被告應負損害賠償責任，爰依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告賠償系爭梯廳無法約定專用之損害35萬1,000元及未配置系爭綠化植栽及設備之損害2萬4,550元等語。並聲明：被告應給付原告37萬5,550

元，及自108年5月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二：被告則以：系爭梯廳僅為各戶門前小部分區域，並非為連通數個專有部分之走廊或樓梯、或其通往室外之通路或門廳而依公寓大廈管理條例第7條第2款屬不得作為約定專用，且兩造就系爭梯廳約定專用，固僅供各住戶通行自家門口，避免影響其他區分所有權人之居住品質，是縱原告被管委會禁止將系爭梯廳約定專用，亦無妨礙原告通行，是原告應無任何損害可言。另伊雖有配合法令需求就宏普柏悅府大廈樓層外觀作垂直綠化，然兩造並未就該建案客廳、客廳旁浴室、主臥室及浴室之窗戶外均有綠化植栽及設備達成合意，且經兩造磋商後，確無將系爭配置參考圖訂入系爭契約之附件，依系爭契約第22條第2項約定，並不構成買賣契約內容之一部，況大廈樓層外觀垂直綠化部分係屬公共設施，屬伊點交予宏普柏悅府大廈管理委員會(下稱宏普柏悅府管委會)之範圍，且伊已與宏普柏悅府管委會於另案達成和解，伊自無給付綠化植栽及設備予原告之義務。是原告請求伊賠償系爭梯廳無法約定專用及未給付系爭綠化植栽及設備之損害均無理由等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；願供擔保請准宣告免假執行。

三、查原告向被告購買系爭建物，依系爭契約約定，系爭建物門前即系爭梯廳為約定專用部分等情，為兩造所不爭執，堪信為真正。

四、原告主張被告未履行系爭梯廳約定為專用部分之約定，且未依約設置系爭綠化植栽及設備，屬不完全給付之給付不能，應賠償原告所受損害37萬5,550元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按約定專用部分係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，公寓大廈管理條例第3條第4款定有明文。又公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：二、連通數個專有部分之走

廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄，同條例第7條第2款亦有明定。

㈡本件兩造約定系爭梯廳專用部分係位於系爭建物門前之空間，面積4.45平方公尺，有原告提出之平面圖在卷可稽(見臺灣新北地方法院108年度重簡字第371號卷，下稱新北地院簡易庭卷，第165頁），並經新北市新莊地政事務所測量後，製有土地複丈成果圖在卷可參，復為兩造所不爭執，而綜觀該空間為原告區分所有之系爭建物通往該樓層公共電梯、樓梯之通道，屬專有部分通往室外之通路及連通數個專有部分間之走廊，依公寓大廈管理條例第7條第2款規定，不得為約定專用。而該部分既不得約定專用而約定為專用，即屬未依債之本旨所為給付，且客觀上屬給付不能，原告自得依民法第227條第1項及第226條第1項規定，請求被告賠償因無法約定專用所生之損害。

㈢被告雖抗辯所謂約定專用是限於通行，即是僅供各住戶通行自家門口，讓其他住戶不能隨便走到那裡，並非供設置鞋櫃，縱經管理委員會禁止約定專用，亦無礙原告通行，應認原告無任何損害可言等語，惟查，系爭建物門前之系爭梯廳係屬共用不得約定專用部分，既不得約定專用，不論約定專用之目的為何，該項約定均已違反公寓大廈管理條例第7條第2款規定，因而無法達成約定專用之目的，並致原告受有損害，被告上開抗辯，顯非可採。又系爭梯廳無法約定專用所致原告之損害，經本院囑託之財團法人新北市不動產估價師公會鑑定結果，原告因此所受損害為35萬1,000元，有估價報告書在卷可稽，是以，原告就此部分請求被告賠償35萬1,000元，應屬有據。

㈣原告另主張依被告提供之系爭配置參考圖（見新北地院簡易庭卷第167頁）及都市設計審議報告書之壁面垂直綠化設計及檢討圖、現場陽台綠化植栽照片(見本院卷第153至169頁)，原告應提供客廳、客廳旁臥室、主臥室及浴室之窗戶外綠化植栽及自動化灑水之自來水管及噴冠設備即系爭綠化

植栽及設備等語，惟查：

1.被告已否認系爭配置參考圖為其交付之廣告文宣，原告雖提出訴外人李秉勳部落格資料（見本院卷第193至213頁）欲證明系爭配置參考圖為被告所交付之情，惟被告亦否認該部落格資料之真正，原告復未另提出其他證據證明之，原告主張系爭配置參考圖為原告所交付等語，已難採信。況系爭配置參考圖其上已載明「實際格局以合約附圖為準，設計公司保有修正之權利」，兩造亦不爭執系爭配置參考圖並未列為合約附圖等情（見本院卷第174頁），而系爭契約第22條㈡復約定：「甲乙雙方均完全充分瞭解有關本約買賣之詳細內容，並同意完全按本書面買賣契約及其附件約定所載為依據，不受其他任何口頭陳述或有關樣品屋內擺飾等影響，後者如與前者有所牴觸或差異時，仍以雙方簽訂之書面買賣契及其附件約定為準。有關本案在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽約時一併提出，並以書面文字方式列入本不動產預定買賣契約書，始生效力」（見新北地院簡易庭卷第147、148頁），則兩造於簽訂系爭契約時已就廣告文宣另為斟酌、約定，即廣告文書未成為書面買賣契約之內容，即非系爭契約之一部分，是以，原告主張被告依系爭契約約定應提供系爭配置參考圖所示之系爭綠化植栽及設備等語，自非有據。

2.又依都市設計審議報告書之壁面垂直綠化設計及檢討圖、現場陽台綠化植栽照片（見本院卷第157、163、165頁）可見於系爭建物客廳部分壁面應有垂直綠化，此亦為被告所不爭執，惟依宏普柏悅府大廈第六屆第一次臨時區分所有權人會議四、會議議題可知，宏普柏悅府大廈之區分所有權人會議已經決議同意將公設瑕疵請求賠償之權利即包含各樓層外觀垂直綠化補正費用讓與宏普柏悅府管委會，並授權該管委會提出訴訟，此有該次會議紀錄記載：「案由一、區分所有權人是否同意將公設瑕疵請求賠償之權利讓與管委會，並授權管委會提出訴訟。說明、依第五屆區權會決議目前宏普公設

點交事宜已進入法律訴訟階段。5/3法院來文通知須於14天內補上區分所有權人同意將公設缺失的訴訟和求償權利授權予管委會的區權會會議記錄，若未於區權會通過授權，管委會的原告資格將不適法。因管委會和建商並沒有存在買賣契約。買賣契約是由區分所有權人和建商所簽署。而公設包含在契約之內，所以要將公設瑕疵賠償請求權讓與管委會訴訟請求。這僅是目前的權宜措施，待確定取得勝訴判決後，也可再以會議方式分配予各區分所有權人或充為社區公共基金。請求權基礎：補正樓梯及平臺寬度、因樓梯平臺寬度不足減損之價額、支出汽車車道鐵捲門修繕費用、支出園藝景觀整修費用、大型植栽枯死補種估價費用、大樓外觀垂直綠化補正費用、支出監控系統、對講機系統、車道控制系統修繕費用、游泳池防漏修繕估價費用、鑑定檢測費用、未修繕細項之預估修繕費用。方案一：同意將公設瑕疵請求賠償之權利讓與管委會，並授權管委會提出訴訟。/67票。方案二：不同意將公設瑕疵請求賠償之權利讓與管委會，亦不授權管委會提出訴訟。/0票」可參（見本院卷第217至219、223至225頁），而原告於該次區分所有權人亦有出席參與表決，有出席簽到表在卷可稽（見本院卷第235頁），堪認原告確已同意將關於系爭建物外觀垂直綠化部分之損害賠償權利讓與宏普柏悅府管委會。至原告雖主張該次區分所有權人會議伊並未同意將系爭建物外觀垂直綠化部分之損害賠償權利讓與宏普柏悅府管委會等語，然與上開會議之記錄不同意者為0票顯不相符，當非可採。

3.又宏普柏悅府管委會對被告、訴外人一吉營造股份有限公司、沈杏蘭等提出之履行契約等訴訟（即本院108年度消字第11號，下稱另案訴訟），宏普柏悅府管委會起訴即有主張被告應賠償大廈各樓層外觀垂直綠化被告未施作交付之補正費用11萬3,600元，嗣於訴訟中，宏普柏悅府管委會與被告及一吉營造股份有限公司、沈杏蘭亦成立和解，和解內容第二項為被告應給付宏普柏悅府管委會93萬元，除第一項以外

之公設，視同已依債之本旨全部點交給宏普柏悅府管委會，而原告另案訴訟中亦以利害關係人身分參加訴訟，以上各情，業經本院調閱另案訴訟全卷查明實，並有和解筆錄在卷可稽（見本院卷第239至243頁）。則宏普柏悅府管委會受讓包含原告在內之區分所有權人所讓與之外觀垂直綠化損害賠償權利後，亦已與被告成立和解，是原告再以被告未施作垂直綠化而請求被告賠償2萬4,550元，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告賠償系爭梯廳無法約定專用之損害35萬1,000元，洵屬有據，至原告請求被告賠償未依約設置系爭綠化植栽及設備之損害2萬4,550元，則屬無據。從而，原告請求被告給付35萬1,000元，及自108年5月28日民事準備書狀㈠繕本送達被告之翌日即108年5月29日（見本院卷第324頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　3　　日

民事第八庭　　法　官　鄭佾瑩

以上正本係照原本作成。

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。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　　110　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　巫玉媛