

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第158號

原告 謝明叡

謝昭弘

共同

訴訟代理人 周志羽律師

朱怡瑄律師

被告 樂揚建設股份有限公司

法定代理人 段幼龍

訴訟代理人 黃聖堯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告等連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決之聲明事項，或不甚礙被告之防禦及訴訟終結之情形，原告得將原訴變更或追加他訴，為民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款所明定。次按請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，避免重複審理，以符訴訟經濟者屬之。另不甚礙被告之防禦及訴訟終結，如法院無須調查其他訴訟資料，利用原訴之訴訟資料即得予以裁判之情形（最高法院109年度台抗字第1509號民事裁定參照）；所謂不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，係指凡不須另蒐集新訴訟資料，或僅須調查少數之其他訴訟

資料，即得加以裁判者而言。查本件原告起訴時聲明原為：
「1.被告應給付原告新台幣（下同）4,362,910元，及自起
訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第
11頁）。嗣於民國111年3月4日以民事擴張訴之聲明狀暨爭
點整理狀擴張訴之聲明為：「1.先位聲明：(1)被告應於收
受確定判決後10日內發函通知中山文華管理委員會及原告，
說明依臺北市○○區○○路0段00號17樓之1房屋使用執照竣
工圖及被告原設計規劃，前開房屋兩處陽台均可擺放冷氣空
調室外機。(2)願供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：
(1)被告應給付原告4,362,910元，及自起訴狀繕本送達之翌
日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔
保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第335-336頁）。
核原告所為訴之變更追加，均係基於兩造間之買賣契約，基
礎事實尚屬同一，且證據資料之利用亦有一體性，亦不甚礙
被告之防禦及訴訟終結，揆諸前開說明，自應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

- (一)原告謝昭弘前於103年10月31日，與被告簽立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，購買被告為起造人，門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號17樓之1之房屋(下稱系爭房屋)，並由原告謝昭叡於104年1月17日承受系爭買賣契約。
- (二)依據系爭買賣契約及系爭房屋之使用執照竣工圖，應可知被告之原設計規劃，應未有限制冷氣空調室外機應擺放於系爭房屋陽台特定位置之情事，是以，原告基於系爭房屋之所有權能，自得自由選擇冷氣空調室外機之所欲擺放之位置。惟訴外人中山文華管理委員會竟於108年12月20日，以原告冷氣空調室外機之擺放位置違反社區規約(下稱系爭規約)為由，起訴請求原告拆除已安裝之冷氣空調室外機，並經臺灣士林地方法院以109年度簡上字第167號判決准許在案，已嚴重侵害原告就系爭房屋之所有權，應足認被告就系爭房屋之

給付，有可歸責於己之不完全給付或給付不能之情事。

(三)從而，原告爰依民法第227條第1項及第213條第1項，先位聲明請求被告應於收受確定判決後10日內，發函通知中山文華管理委員會及原告，說明依系爭房屋使用執照竣工圖及被告原設計規劃，系爭房屋兩處陽台均可擺放冷氣空調室外機；又若本院認原告之先位聲明為無理由，因被告有可歸責於己之不完全給付或給付不能之情事，詳如上述，則原告尚得依民法第227條第1項、第226條第1項等規定，請求被告應給付原告不能自由使用系爭房屋陽台及拆除冷氣室外機之損害，金額合計為4,362,910元。

(四)並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告應於收受確定判決後10日內發函通知中山文華管理委員會及原告，說明依臺北市○○區○○路0段00號17樓之1房屋使用執照竣工圖及被告原設計規劃，前開房屋兩處陽台均可擺放冷氣空調室外機。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

(1)被告應給付原告4,362,910元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告應已依系爭買賣契約之約定，符合債之本旨交付系爭房屋予原告，自無可歸責於己致債務不履行情事。原告於另案判決應將設置之空調室外機拆除，應係中山文華社區之區分所有權人會議所決議通過之系爭規約之法律效果使然，屬原告與中山文華社區間之問題，而與被告依系爭買賣契約之權利義務無涉。

(二)又縱令被告依原告之請求，發函予中山文華管理委員會，仍無從變更系爭規約之效力或影響另案確定判決之結果，從而，原告之先位聲明應難認有權利保護之必要，為無理由，

01 應予駁回。

02 (三)另被告應未有可歸責於己致債務不履行之情事，詳如上述，
03 又原告有關損害額之計算基礎，應有所違誤，從而，原告備
04 位聲明請求被告賠償其不能使用系爭房屋兩個陽台之損害
05 4,362,910元等情，亦屬無據，亦應予駁回等語，資為抗
06 辯。

07 (四)並聲明：

08 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

09 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免假執行。

10 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第352頁）：

11 (一)原告謝昭弘於103年10月31日與被告簽訂原證一所示之房地
12 預定買賣契約，買賣價金為新台幣（下同）62,180,000元。

13 原告謝明叡於104年1月17日自謝昭弘承受系爭買賣契約。

14 (二)原告謝昭弘於104年11月3日在客戶變更圖簽名（原證三之附
15 件、原證十二之附件）。

16 (三)臺灣士林地方法院109年度簡上字第167號確定判決認定，原
17 告應將空調室外機設置於其房屋專有部分A 陽台，並認定原
18 告違反中山文華社區住戶規約，判命原告應將設置於其專有
19 部分之B位置陽台之空調室外機移除。

20 四、本件爭點如下（見本院卷第352頁）：

21 (一)原告於起訴狀送達被告後追加先位之訴是否合法？

22 (二)依系爭買賣契約及系爭房屋竣工圖說，被告原規劃設計有無
23 限制冷氣空調室外機應擺放於系爭房屋陽台特定位置？

24 (三)原告主張請求被告應於收受確定判決後十日內發函通知山文
25 華管理委員會及原告，說明依臺北市○○區○○路0段00號1
26 7 樓之房屋使用執照竣圖及被告原設計規劃，前開房屋兩處
27 陽台均可擺放冷氣室外機，有無理由？

28 (四)原告主張被告應給付原告4,362,910元，有無理由？

29 五、得心證之理由：

30 (一)按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間
31 相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。公寓大廈管

理條例第23條第1項定有明文。揆諸前開條文，應可知區分所有權人會議，基於加強公寓大廈之管理維護、居住品質提昇之目的，應得以規約之方式，適當限制個別區分所有權人之權利。又因前開規定，係立法者所明文賦予區分所有權人會議之特別權限，是以，於起造人未有為特別品質保證之情形下，區分所有權人就其專有部分之使用權利縱因管理規約而有所限制，仍難認有可歸責於起造人之不完全給付或給付不能之情事。

(二)經查，原告於起訴狀中應已自承：「系爭買賣契約並未約定冷氣空調室外機應擺放於系爭房屋兩個陽台任何處所」等語（見本院卷第12頁）；又依據原告所提出中山文華管理委員會中山文華字第1080125002號函附圖，兩造就冷氣室外機之預定位置，係繪製於附圖左下角之陽台，就原告所欲加裝冷氣室外機之附圖右下角陽台，僅以文字註記「配合客戶預留套管，若日後冷氣裝設管委會提出異議，由屋主自行溝通處理」等語，（見本院卷第117頁），應足認被告未有保證原告得將冷氣室外機擺放於附圖右下角陽台之意思，且已盡告知原告相關不利後果之附隨義務。準此，於原告未提出具體事證以證明被告確有特別保證原告得自由擺放冷氣室外機之情形下，原告因公寓大廈管理條例第23條第1項、系爭規約第2條第6項等規定，而不得自由選擇冷氣室外機之擺放位置，應難認係可歸責於被告之給付不能或不完全給付，從而，原告依給付不能或不完全給付之法律關係，先位聲明請求被告應於收受確定判決後10日內發函通知中山文華管理委員會及原告，說明依系爭房屋使用執照竣工圖及被告之原設計規劃，系爭房屋兩處陽台均可擺放冷氣空調室外機；備位聲明請求被告應負損害賠償責任等情，均屬無據，均應予駁回。

六、據上論結，原告先位聲明請求被告應於收受確定判決後10日內發函通知中山文華管理委員會及原告，說明依系爭房屋使用執照竣工圖及被告之原設計規劃，前開房屋兩處陽台均可擺放冷氣空調室外機；備位聲明請求被告應給付原告

01 4,362,910元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
02 按年息百分之5計算之利息等情，均屬無據，均應予駁回。
03 另原告之訴既經本院判決駁回，其假執行之聲請亦失所附
04 麗，應併予駁回之，附此敘明。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
06 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
08 段。

09 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
10 民事第二庭 法 官 陳雅瑩

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
15 書記官 陳薇晴