

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1773號

原告 陳正甫

訴訟代理人 劉凡聖律師

被告 昌瑞建設有限公司

法定代理人 李恒義

訴訟代理人 謝啓明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，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壹拾萬肆仟玖佰貳拾元，及自民國一百一
十年十月二十三日起至清償日止，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（除減縮部分外）由被告負擔百分之三，餘由原告負
擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬肆仟玖佰貳拾元為原
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：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，本件依兩造於民國105年4月6日
所簽立之合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約）第21條
約定：「雙方如有違約爭議未能和平協調解決而產生訴訟，
雙方同意以本院為第一審管轄法院」（見本院卷第24頁），
本件係因系爭何建契約所生爭訟，本院就本件訴訟自有管轄

01 權。

02 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
03 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
04 5條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明請求：「被告
05 應給付原告新臺幣（下同）396萬4,447元及其法定遲延利
06 息」（見新北地院卷第11頁），嗣於111年8月3日具狀減縮
07 聲明為329萬5,237元及其法定遲延利息（見本院卷第155
08 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，
09 應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 兩造於105年4月6日簽立系爭合建契約，約定由原告提供其
13 名下所有坐落臺北市○○區○○段000○0○000○0地號土地
14 （下分稱系爭甲、乙土地，並合稱系爭土地）作為建築基
15 地，由被告負責出資於系爭土地上興建大樓（下稱系爭建
16 案），然建築範圍不及於相鄰而同為原告所有之同段630、6
17 30之1、632地號土地（下分稱系爭丙、丁、戊土地，嗣後系
18 爭丙土地已依都市計畫容積移轉實施法相關規定，辦理容積
19 移轉並贈與新北市政府）。於系爭建案興建過程，原告固曾
20 同意被告可自系爭丙、丁、戊土地通行，然此僅為暫時性允
21 許被告通行使用，並非供被告作為建築基地，不料被告竟逾
22 越原告之同意範圍，擅自將系爭建案之排水設施鋪設於系爭
23 丁、戊土地，占用面積分別為3.83、13.85平方公尺，造成
24 原告無法使用系爭丁、戊土地前開遭占用部分，受有損害；
25 依被告所提出之合建土地營業稅計算相關文件，應以每平方
26 公尺15萬6,985元為標準，換算被告占用系爭丁、戊土地之
27 利益為如附表編號1所示277萬5,512元【計算式：156,985×
28 (3.83+13.85)=2,775,512】。又依系爭合建契約第11條第
29 1項關於移交房屋之約定：「乙方（即被告，下同）於建築
30 使用執照領到後，水電接通、門牌設立後，且辦妥第一次登
31 記日起七日內，由乙方負責移交房屋予甲方（即原告，下

同)。甲方應於乙方書面通知日起二週內與乙方辦理交屋，逾時視同交屋完畢。乙方不負保管之責。」而系爭建築施工完畢後，原告於108年1月2日依約取得址設新北市○○區○○街00號、73號2樓、73號2樓之1、73號3樓、73號3樓之1房屋（下合稱系爭房屋）之所有權並辦理第一次登記後，被告可能因不滿兩造履約期間內因營業稅負擔所生爭執，竟妨害原告取得系爭房屋鑰匙，並妨礙原告進出系爭房屋，原告只能自行委請鎖匠更換門鎖，致受有如附表編號2至6所示開鎖、換鎖費用之損害合計為10萬4,920元，被告應依民法第231條第1項之規定賠償原告上開遲延損害。另被告交付系爭房屋時仍未施工完成，現場有諸多瑕疵待修補，然被告不願負責處理，導致原告須再委託他人進行相關修繕工程而支出如附表編號7至8所示合計41萬4,805元，受有該部分損害。為此，爰依民法第179條第1項規定請求被告返還不當得利27萬5,512元、依民法第231條第1項之規定請求被告賠償因給付遲延而生之損害10萬4,920元、依民法第398條準用民法第360條，及依同法第227條之規定，請求被告減少價金或賠償損害41萬4,805元等語。並聲明：(一)被告應給付原告329萬5,237元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告係經由訴外人林和叡仲介而與原告洽談本件合建案，惟原告早於104年間即已透過訴外人中雋建設股份有限公司取得建造執照，其後始以150萬元代價將上開建造執照轉讓予被告。該建造執照上有記載：「基地之主要出入口及車道出入口至已開闢道路之通路，須於建照辦理放樣勘驗前自行與地主協調開闢4M通路以供公眾通行」等語，此事涉系爭建築能否順利進行，被告乃經向仲介林和叡探詢後，得知系爭丁、戊土地為原告所有，且經原告同意提供被告使用，兩造才簽訂系爭合建契約，被告進而得於105年間在系爭丁、戊土地上闢建4M通路以供公眾通行，俾以順利開工，進而竣

01 工。又系爭建案臨接系爭丁、戊土地上設有無障礙坡道、無
02 障礙車位及休旅車升降機等出入口等情，在系爭建案一層平
03 面圖之設計圖說上已有繪明，原告於105年5月23日即在系爭
04 建案一層平面圖之設計圖說上簽名，更徵原告於系爭建案規
05 劃設計階段，即已知悉系爭建案占用系爭丁、戊土地之事
06 實，被告係經原告同意而得無償使用系爭丁、戊土地，並非
07 無權使用，自無不當得利可言。又兩造於108年1月間就公共
08 建設基金及管理費、各持有戶籍公有設施之水電費以及營業
09 稅等費用等情發生爭執，並對於系爭房屋之點交，存有諸多
10 爭議，故雖系爭合建契約第11條原有約定移交房屋之日期，
11 然經由兩造後續之協議，已更改系爭合建契約第11條之約
12 定，必於原告已負擔其給付責任後，被告始有交屋之義務，
13 詎原告不顧被告之反對，於108年農曆年假期間（即108年2
14 月2日至10日間）擅自侵入系爭房屋，並擅自變更房門密碼
15 鎖密碼，未經合法點交程序即自行取得系爭房屋，不符合民
16 法第151條自助行為之要件，乃係以不合法且損害被告之方
17 式為之，屬於權利濫用，其權利自不應受保障；且原告於10
18 8年2月18日已起訴請求被告交付系爭房屋之鑰匙，經被告於
19 108年8月21日當庭交付系爭房屋鑰匙後，經原告於108年9月
20 5日撤回起訴，足見原告並無開鎖、換鎖之必要，原告請求
21 被告賠償換鎖、開鎖之費用10萬4,920元，即無理由。另原
22 告不顧被告之反對擅自侵入系爭房屋並擅自開鎖、換鎖而取
23 得系爭房屋後，亦從未通知被告有何瑕疵之情形，迄今已過
24 了2、3年，則依民法第398條及356條第1、2項之規定，應視
25 為承認其所受領之物，原告現請求被告減少價金或賠償系爭
26 房屋之瑕疵41萬4,805元，於法即無理由等語，資為抗辯。
27 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利
28 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 原告主張兩造於105年4月6日簽立系爭合建契約，約定由原
31 告提供其名下系爭土地作為建築基地，由被告負責出資完成

系爭建案；而被告於系爭建案施工期間即105年後至107年9月25日前，確有於系爭丁、戊土地上鋪設道路及興建排水設施，占用面積分別為3.83、13.85平方公尺等情，業據原告提出系爭合建契約及現場照片為憑（見新北地院卷第19至30、33、35頁），並有新北市樹林地政事務所111年6月16日新北樹地測字第1116208942號函暨檢附土地複丈成果圖表1份在卷可稽（見本院129至131頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第104頁），堪以憑信。至原告主張被告占用系爭丁、戊土地未經原告同意，且妨害原告取得系爭房屋鑰匙，屬未依系爭合建契約第11條約定之期限交付系爭房屋之給付遲延；又所交付之系爭房屋有數項瑕疵，致原告因而受有如附表所示之各項損害等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者厥為：(一)原告依民法第179條第1項之規定，請求被告返還如附表編號1所示之不當得利277萬5,512元，有無理由？(二)原告依民法第231條第1項之規定，請求被告賠償如附表編號2至6所示金額合計10萬4,920元，有無理由？(三)原告依民法第398條準用民法第360條、及依同法第227條之規定，請求被告給付如附表編號7至8所示金額合計41萬4,805元，有無理由？茲分述如下：

(一)原告依民法第179條第1項之規定，請求被告返還如附表編號1所示之不當得利277萬5,512元，有無理由？

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照），故無權占用他人之房屋之加害人應返還之不當得利之範圍，以相當於租金之利益計算為適當。

2、原告固主張被告逾越原告之同意範圍，擅自將系爭建案之排

01 水設施鋪設於系爭丁、戊土地，無權占用系爭丁、戊土地而
02 受有不當得利等語。然查，原告前以上開同一事實向臺灣新
03 北地方檢察署（下稱新北地檢）檢察官對被告之法定代理人
04 李恒義提起竊佔系爭丁、戊土地之告訴，業經新北地檢以10
05 9年度偵續字第261號為不起訴處分在案，此有上開不起訴處
06 分書1份在卷可參（見本院卷第67至71頁）。而於該案偵查
07 中，證人即仲介林和叡已到庭具結證稱：地主就是要提供建
08 商使用公共設施等，包含地主的道路用地，因為是合建案；
09 當時李恒義有問計畫道路是不是原告的，因為確定道路用地
10 是原告的，被告才敢跟原告合建；李恒義有到原告楊梅家中
11 確認系爭戊土地路權問題，路權沒解決即無法簽合建，無法
12 開工；原告說地跟路權都是伊的，就供被告使用；保證金15
13 0萬元是原告要求補貼建照費還有路的使用權，伊不記得有
14 無說過要作為使用系爭戊土地之對價；原告常去現場，也有
15 派一名專門監督的人；車道就是從系爭丁、戊土地上這條路
16 出去，否則無法進出停車場，所以才會強調道路使用權很重
17 要，如果地主不同意使用，就不會願意合建等語（見本院卷
18 第191至193頁），核與被告前開所辯其乃經向林和叡探詢
19 後，得知系爭丁、戊土地為原告所有，經原告同意提供其使
20 用，兩造才簽訂系爭合建契約等語相符，顯見被告前開所
21 辯，尚非無憑。又系爭建案之建造執照上有記載：「基地之
22 主要出入口及車道出入口至已開闢道路之通路，須於建照辦
23 理放樣勘驗前自行與地主協調開闢4M通路以供公眾通行」等
24 語，有上開建造執照在卷可稽（見本院卷第55至65頁），而
25 依系爭合建契約第8條之約定：「保證金：新台幣150萬元，
26 甲方（即原告，下同）不需退還，做為甲方原建照費及土質
27 鑽探費之補償，於雙方簽約同時乙方（即被告，下同）支付
28 全部保證金給予甲方。」（見新北地院卷第21頁），可見上
29 開建造執照確如被告所辯，係由原告轉讓予被告者，原告就
30 上開建造執照上所載上開記事，即難諉為不知。又系爭建案
31 於設計規劃階段，即已設計於系爭建案臨接系爭丁、戊土地

01 上設有無障礙坡道、無障礙車位及休旅車升降機等出入口，
02 原告並有於105年5月23日在畫有該等出入口圖示之上開建案
03 一層平面圖簽名等情，亦據被告提出系爭建案一層平面圖影
04 本1紙在卷可憑（見本院卷第73頁），依系爭建案一層平面
05 圖說，已明確可見有上開設施出入口之規劃，且該等出入口
06 前方之土地系爭丁、戊土地上必須開闢足以供行動不便者輪
07 椅方便出入、休旅車可以順利轉入升降機之道路，方足以供
08 通行之用。再依內政部102年2月6日台內營字第1020800210
09 號令所載：「……建築基地鄰接之道路應具備排水及出入
10 通行之功能……（二）申請使用執照前應施工完成排水系
11 統，並完成出入通路路面鋪設。」等節（見本院卷第173
12 頁），可知建築基地鄰接之道路應具備排水系統，方能取得
13 建案之使用執照。則原告既明知上情又已於劃設有該等出入
14 口圖示之上開建案一層平面圖簽名表示同意，足認其於系爭
15 建案興建時，已有同意被告在系爭丁、戊土地上闢建4M通路
16 以供公眾通行，俾利系爭建案順利開工，進而竣工。從而，
17 原告主張被告無權占用系爭丁、戊土地，受有不當得利，而
18 依民法第179條第1項之規定，請求被告返還如附表編號1所
19 示之不當得利277萬5,512元，即無理由。

20 （二）原告依民法第231條第1項之規定，請求被告賠償如附表編號
21 2至6所示金額合計10萬4,920元，有無理由？

22 1、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
24 害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
25 補債權人所受損害及所失利益為限，民法第229條第1項、第
26 231條第1項、第216條第1項分別定有明文。

27 2、經查，依據系爭合建契約第11條第1項關於移交房屋之約
28 定：「乙方（及被告，下同）於建築使用執照領到後，水電
29 接通、門牌設立後，且辦妥第一次登記日起七日內，由乙方
30 負責移交房屋予甲方（即原告，下同）。甲方應於乙方書面
31 通知日起二週內與乙方辦理交屋，逾時視同交屋完畢。乙方

不負保管之責。」（見新北地院卷第22頁），是被告交屋責任發生之時點，應為「系爭房屋辦妥第一次登記日起7日內」，被告雖爭執該時點，並辯稱經由兩造後續之協議，已更改系爭合建契約第11條之約定，必於原告已負擔其給付責任後，被告始有交屋之義務云云，然被告就此部分並未提出相關證據以資證明，所辯即不可採。而依系爭合建契約第11條第1項之約定，被告之交屋責任包含交付系爭房屋鑰匙；原告於108年1月2日登記為系爭房屋之所有權人；而被告並未於108年1月2日起7日內交屋予原告等節，為兩造所不爭執（見本院卷第106、139、179至180頁），則被告既未依上開約定條款於108年1月2日系爭房屋辦妥第一次登記日起7日內，將系爭房屋之鑰匙交付原告以履行其交屋之契約責任，自應自108年1月10日起，對原告負給付遲延之責任。

3、原告主張以如附表編號2至6所示開鎖、換鎖費用合計10萬4,920元為其所受遲延損害，業據提出收據5紙在卷為憑（見新北地院卷第83至87頁）。被告雖以原告不顧其反對，於108年農曆年假期間擅自侵入系爭房屋，並擅自變更房門密碼鎖密碼，未經合法點交程序即自行取得系爭房屋，不符合民法第151條自助行為之要件，屬於權利濫用云云資為抗辯。然查，系爭合建契約第11條第1項約定兩造移交房屋之程序，後段「逾時視同交屋完畢」之約定，雖係緊接於甲方即原告辦理交屋義務之文字記載之後，然同條項前段既亦訂有約定乙方即被告之交屋義務，則解釋當事人之真意，應認此一「逾時視同交屋完畢」之約定，係兩造約定於契約雙方各一方發生逾時交屋時，均同等發生之法律效果；而系爭房屋係於108年1月2日辦妥第一次登記，已認定如前，則自該日起算7日加計2周，乙方即被告於108年1月22日逾時交屋後，法律效果依約即應為「視同交屋完畢」。從而，原告於視同交屋完畢之108年1月22日後進入系爭房屋，為其權利之合法行使，並無權利濫用之可言；原告以被告未依約履行交屋之義務，而須支出如附表編號2至6所示各項開鎖、換鎖費用，為

其所受遲延損害，請求被告依民法第231條第1項之規定賠償上開費用，即有理由。至原告雖曾於108年2月18日起訴請求被告交付系爭房屋之鑰匙，經被告於108年8月21日當庭交付系爭房屋鑰匙，而經原告於108年9月5日撤回起訴，有民事起訴狀、民事撤回起訴狀及本院簡易庭108年9月13日通知撤回起訴函在卷可參（見本院卷第145至151頁），然此並不影響原告前於108年2月、4月間為進入系爭房屋而花費開鎖、換鎖費用之事實，被告此部分所辯，並無理由。從而，原告依民法第231條第1項之規定，請求被告賠償如附表編號2至6所示金額合計10萬4,920元，為有理由。

(三)原告依民法第398條準用民法第360條、及依同法第227條之規定，請求被告給付如附表編號7至8所示金額合計41萬4,805元，有無理由？

1、按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第398條、第368條、第227條分別定有明文。又買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，同法第356條第1項、第2項亦有明文。

2、經查，原告主張被告交付系爭房屋時仍未施工完成，現場有諸多瑕疵待修補，然被告不願負責處理，導致原告須再委託他人進行相關修繕工程而支出如附表編號7至8所示金額合計41萬4,805元乙節，雖據提出系爭房屋缺失單、施工照片、收據、收款證明暨工程標單明細表各1份為憑（見新北地院卷第89至187、190至192頁），然依上開缺失單所載，原告

01 係為出售系爭房屋，而自行委請訴外人兆廣工程有限公司進
02 行驗屋檢查，並未經被告同意或參與驗屋過程，是上開單據
03 所列各項缺失是否確與兩造依系爭合建契約約定之品質不
04 符，或有滅失、減少其價值與通常效用之瑕疵，已非無疑；
05 再細繹上開缺失單所列缺失瑕疵項目，包含「外面無招牌設
06 置，卻有招牌燈」、「臨時水未切除」、「主臥鋁窗美
07 容」、「重新油漆」等項（見新北地院卷第89、107、122、
08 146、169頁），與一般所理解欠缺約定品質或有滅失、減少
09 其價值與通常效用之瑕疵不符，更難認原告上開所主張各項
10 缺失確已該當民法上之瑕疵擔保責任或有不完全給付之情
11 況。又兩造現實上雖未進行交屋之舉動，然原告已自行開
12 鎖、換鎖進入並占有系爭房屋乙節，為兩造所不爭執（見本
13 院卷第179至180頁），又依原告之主張，兩造視同交屋之日
14 期為108年1月22日，而原告已於108年4月30日換鎖後實際占
15 有系爭房屋（見本院卷第262至263頁），佐以原告前開所提
16 出之開鎖、換鎖收據與施工照片（見新北地院卷第83至187
17 頁），顯示原告至遲於108年2月15日、4月22日及同月30
18 日，即已分別換鎖、開鎖進入系爭房屋，又於108年3、4月
19 間已僱工進入系爭房屋進行油漆等工程，足認本件原告至遲
20 於108年4月間即已現實上受領系爭房屋，且已得依通常程序
21 從速檢查所受領之系爭房屋，然原告於110年9月8日始向臺
22 灣新北地方法院（下稱新北地院）提起本件訴訟，請求被告
23 依民法第398條準用民法第360條、及依同法第227條之規定
24 減少價金或賠償損害賠償，此有民事起訴狀上新北地院收文
25 戳章在卷可稽（見新北地院卷第11頁）；而自108年4月間起
26 至110年9月8日，已經過2年數月之相當期間，在此期間原告
27 均未以上情向被告為任何相關請求，是依民法第356條第2項
28 之規定，應視為原告已承認其所受領之系爭房屋，而不得再
29 主張系爭房屋存在瑕疵。從而，原告依民法第398條準用民
30 法第360條、及依同法第227條之規定，請求被告給付如附表
31 編號7至8所示金額合計41萬4,805元，為無理由。

01 (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
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
08 第203條分別定有明文。查本件原告請求被告賠償之遲延損
09 害為未約定確定期限之債，且係以支付金錢為標的，依前揭
10 法律規定，原告請求被告就上開應給付之金額，同時給付自
11 起訴狀繕本送達翌日即110年10月23日（見新北地院卷第201
12 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬
13 有據。

14 四、綜上所述，原告依民法第231條第1項之規定，請求被告給付
15 10萬4,920元，及自110年10月23日起至清償日止，按週年利
16 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，
17 則屬無據，應予駁回。

18 五、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
19 訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原
20 告聲請願供擔保宣告假執行，僅具督促法院職權發動之效
21 力，爰不另為准駁之諭知；而被告陳明願供擔保請准宣告免
22 為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金宣告之。至原告
23 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

24 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
25 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
28 民事第一庭 法 官 呂俐雯

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
02 書記官 吳芳玉

03 附表：
04

編號	項目	細項	損害額
1	無權占有系爭丁、戊土地	鋪設道路並興建排水設施	2,775,512元
2	更換門鎖	安裝電子鎖4戶	88,000元
3		開、更換鐵捲門開關及遙控器	10,000元
4		開配鎖	1,000元
5		開配房間鎖	4,500元
6		感應器、鑰匙	1,420元
7	瑕疵修繕	冷氣管道改道2戶	40,000元
8		室內工程瑕疵修繕4戶	374,805元