

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第41號

01
02
03 原 告 劉翔琿
04 于玉霞
05 林煥堯
06 丁千芳
07 黃星雅
08 吳蓓芬
09 楊錦鐘
10 吳懿倫
11 0000000000000000
12 廖欣弟
13 陳錫銘
14 梁陵玉
15 宋博涵
16 倪麗美
17 黃燕雪
18 曾永明
19 鄭貴蘭
20 羅麗華
21 顏任沂
22 周碧玉
23 武震裕 (即吳淑敏之繼承人)
24 0000000000000000
25 武宣佑 (即吳淑敏之繼承人)
26 0000000000000000
27 吳宣緯 (即吳淑敏之繼承人)
28 0000000000000000
29 陳志成
30 王希忠
31 李佩芳

01	梁日春
02	李嘉富
03	陳嘉琦
04	周至清
05	涂美智
06	徐徇律
07	0000000000000000
08	林麗娜
09	詹雅雯
10	張朝明
11	張瓊文
12	張肇麟
13	吳儒芳
14	林育生
15	劉淑英
16	蔡金珠
17	劉有娟
18	凌瑪茹
19	沈潔蕾
20	王瑪蘭
21	蔣斌得
22	黃久芬
23	林畹芬
24	賀立夫
25	陳致勳
26	蔡治宇
27	蔡治洋
28	柯玉玲
29	0000000000000000
30	劉家男
31	林心華

01 李德顯
02 共 同
03 訴訟代理人 毛英富律師
04 被 告 德盛開發股份有限公司

05 0000000000000000
06 法定代理人 何清祥
07 被 告 郭兆祥
08 趙子雲
09 翁興木
10 林長隆

11 共 同
12 訴訟代理人 林凱倫律師
13 吳美萱律師

14 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月19日言
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、被告德盛開發股份有限公司應給付原告如附表三「系爭房地
18 因系爭公設減損之價額」欄所示之金額，及自民國112年10
19 月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
20 二、被告丁○○、戊○○、丙○○、乙○○應給付原告如附表三
21 「系爭房地因系爭公設減損之價額」欄所示之金額，及均自
22 民國112年10月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。
24 三、前項所命給付，如任一被告為其應給付金額時，被告德盛開
25 發股份有限公司於其給付範圍內，免除其給付義務。
26 四、原告其餘之訴駁回。
27 五、訴訟費用由原告負擔38/100，餘由被告德盛開發股份有限公
28 司與被告丁○○、戊○○、乙○○、翁木興連帶負擔。
29 六、本判決原告勝訴部分，於原告分別以如附表三「原告供擔保
30 金額」欄所示之金額，為被告供擔保後得假執行；但被告如
31 以如附表三「系爭房地因系爭公設減損之價額」欄所示之金

01 額，分別為原告預供擔保，得免為假執行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告起訴主張：被告德盛開發股份有限公司（下稱德盛公
05 司）於民國99年間出資興建坐落新北市新店區寶橋路78巷
06 「玉上園」預售屋（該建案及社區下分稱系爭建案、系爭社
07 區），並於廣告刊登於A、B棟屋突（下稱系爭屋突）設有童
08 歡世界、綠景滑梯、書藝講堂、博閱書坊、兒博學坊、讀書
09 中心、Lounge Bar、睦誼大廳、英式撞球區、KTV星光廳、K
10 TV歌藝廳、KTV雅宴廳、KTV盛宴廳等公共設施（即廣告圖說
11 標示公設標示⑤至⑩、⑭至⑳，下稱系爭公設），原告因德
12 盛公司現場銷售人員之遊說及廣告敘述系爭建案有多項公共
13 設施符合原告買屋休閒娛樂之需求，乃分別與德盛公司簽立
14 房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、與土地所
15 有人即被告丁○○、戊○○、丙○○、乙○○（下稱丁○○
16 等4人）簽立土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契
17 約），購買該預售屋暨其基地持分，並已依約給付全部價
18 金。惟交屋後，系爭公設遭檢舉屬非法使用，經新北市政府
19 工務局於105年8月19日會勘，認定A、B棟頂樓比對原竣工圖
20 為屋突3層，核准用途為機房，現況為社區KTV室等社區活動
21 空間，涉及違規使用。德盛公司於預售屋銷售階段蓄意以屋
22 突規畫的樓梯間、機房、水箱訛詐為供社區住戶休憩之公
23 設，欺騙預售屋之購買戶。系爭公設違反建築法第73條第2
24 項規定，迄今未能補正，並遭主管機關勘查確屬不合法之違
25 章，依通常交易觀念，其物之交換價值應有所減損。兩造於
26 締約時已約定原告所購買房屋與土地（下分稱系爭房屋、系
27 爭土地，合稱系爭房地）間應共同履行，屬聯立契約，被告
28 就系爭房屋及土地買賣契約之履行，屬不真正連帶債務責
29 任。爰依民法359條、第179條、第227條規定，請求被告賠
30 償系爭房地之市場交易價值減損、公共設施違規使用之價值
31 減損（以原告購入系爭房地價格5%計算）等語。並聲明：

01 (一)、德盛公司應各給付原告如附表一「請求金額」欄所示之
02 金錢，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率
03 5%計算之利息。(二)、丁○○等4人應各連帶給付原告如附表
04 一「請求金額」欄所示之金錢，及各自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)、前二項所命給
06 付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除
07 其給付責任。(四)、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：德盛公司並未變更機房、水箱之用途，並無新北
09 市政府工務局105年11月23日新北工使字第1052261539號函
10 所認違反建築法第73條第2項規定之情事。且依內政部108年
11 8月15日台內營字第1080812309號函釋（下稱系爭函釋），
12 屋突一層機房得兼放置非固定式休閒設施使用，系爭建案使
13 用執照雖記載A棟屋突一層（即廣告圖說標示公設標示⑤至
14 ⑥、⑭至⑯）為「樓梯間」，然使用執照所載之用途為機
15 房，且適用系爭函釋，可見屋突一層非單純之「樓梯間」，
16 僅是使用執照漏載「機房」，故A棟屋突一層得放置非固定
17 式休閒設施，縱屋突一層之公共設施屬瑕疵，亦非不能補
18 正，原告未盡協力義務，自不得逕請求損害賠償。另系爭土
19 地買賣契約未就系爭房屋買賣契約之違約為連帶責任之明文
20 約定，亦無合於法定連帶債務規定之情事，縱系爭房屋買賣
21 契約有系爭公設之瑕疵，土地出賣人即丁○○等4人亦毋庸
22 與德盛公司負連帶責任。再系爭公設具有瑕疵，對系爭房地
23 買賣價格之影響，應以各戶買賣簽約日作為估價之價格日
24 期，而非以起訴時為準。原告請求減少價金或損害賠償之金
25 額，應扣除屋突一層部分之價值減損金額。原告遲至112年1
26 0月5日始提起本件訴訟，其減少價金請求權已罹於時效，且
27 原告怠於通知義務之履行，依法不得主張減少價金及債務不
28 履行之損害賠償責任等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴及假
29 執行之聲請均駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣
30 告免為假執行。

31 三、本院之判斷

01 (一)、德盛公司就系爭社區有關係爭公設之給付，是否有原告所指
02 不符使用執照用途之違章情事，而有不完全給付或存有物之
03 瑕疵（價值減損及不具預定效用）之情形：

04 1. 觀諸新北市政府工務局於105年8月19日以系爭社區之建物涉
05 及違反建築法等相關規定到場會勘，並製成會勘紀錄，於10
06 5年9月2日以新北工使字第1051691668號函檢送予系爭社區
07 管理委員會；並於105年11月23日通知系爭社區管理委員會
08 所管地下1樓及屋突1至3層等建築物，涉及「未經核准擅自
09 變更使用及室內裝修」一案，應停止一切違規行為並於105
10 年12月30日前以書面向工務局陳述意見，如未停止違規行為
11 或屆期未陳述意見或陳述理由不正當者，得依建築法等相關
12 規定辦理；屋突原核准用途為「機房、水箱」；經工務局派
13 員勘查，現場涉及違反建築法第73條、第77條第1項、第77
14 條之2規定：……屋突未經核准擅自變更為社區KTV室及撞球
15 休閒場所等情，有卷附前揭各工務局函文及附件對照表等件
16 可參（見本院卷一第71至78頁）。另系爭社區管理委員會就系
17 爭公設是否為違建及其使用合法疑義，於105年6月間委託中
18 華民國全國建築師公會（下稱全建會）鑑定，結果為：「現
19 況（A棟）屋突一層：樓梯間、機房、撞球室、吧檯。屋突
20 二層：KTV室3間。屋突三層：KTV室1間。（B棟）屋突一
21 層：樓梯間、機房、兒童遊戲區。屋突二層：圖書室。屋突
22 三層：視聽室。……(二)現況屋突一、二、三層研判已屬非法
23 使用」等語，有全建會「玉上園社區社區內建築物相關疑義
24 事項鑑定報告書」（下稱全建會鑑定報告，見本院卷一第85
25 頁）可參。

26 2. 又依新北市政府工務局108年10月16日新北工使字第1081938
27 559號函略以：二、系爭公設位置對應本局核發之98店建字
28 第205號建造執照及102店使字第393號使用執照所載之用途
29 如附件（即附表二）所示。三、…本案頂樓公共設施現況使
30 用情形（項次1.至13.項）均不符合建築法規之用途規定：本
31 案使用執照登載住宅棟屋頂突出物1至3層原核准用途為「樓

01 梯間、機房、水箱」，惟現況變更改用途為「社區KTV室」及
02 「撞球休閒場所」…等，均非屬建築技術規則規定之附屬建
03 築物及雜項工作物，且屋突各層原未計入容積樓地板面積及
04 建築物高度，倘變更使用用途已涉及建築法第9條規定之增
05 建行為；依法應依建築法第28條規定辦理增建執照或恢復原
06 使用用途。…六、…項次1.至13.項之休閒設施，分別設置於
07 屋突1至3層，其中屋突2至3層尚無系爭函釋之適用，至於屋
08 突1層之休閒設施設置情形因涉及現況事實認定，應請由申
09 請人委請建築師檢討簽證，說明符合系爭函釋各點條件，及
10 函知本局知悉，則符合函釋放寬規定，始得於屋頂突出物機
11 房（機械房）放置「非固定式」休閒設施等語（見本院卷一
12 第95至99頁）。

13 3. 再觀系爭建案之廣告圖說（見本院卷一第61頁），其上就系
14 爭建案公設標示部分載有如附表二「廣告圖說序號（公設標
15 示）」欄所載⑤童歡世界、⑥綠景滑梯、⑦書藝講堂、⑧博
16 閱書坊、⑨兒博學坊、⑩讀書中心、⑭Lounge Bar、⑮睦誼
17 大廳、⑯英式撞球區、⑰KTV星光廳、⑱KTV歌藝廳、⑲KTV
18 雅宴廳、⑳KTV盛宴廳等（按即系爭公設），均置於系爭屋
19 突，且系爭公設經全建會鑑定係屬非法使用，主管機關新北
20 市政府工務局亦認使用不符合建築法規之用途規定，則原告
21 主張系爭公設所在公共設施空間涉及違規使用而違反建築法
22 第73條第2項規定等情，應屬實在。

23 4. 被告雖辯稱未變更機房、水箱用途云云。經查：

24 (1) 德盛公司於系爭建案廣告已明載有包含系爭公設在內之20項
25 公設標示，並於旁以大字載「動以養生，靜以養心。家，是
26 一場立體的生活盛宴」，下以小字載「給生活最繽紛的樂
27 趣，給家人最頂級的渡假村，一樓有庭園俱樂部，頂樓有空
28 中休閒會所，整合運動、娛樂、教育、技藝、交誼等面向，
29 演映園上有園，空中有院的生活奇趣」（見本院卷一第61
30 頁）。顯見德盛公司於推銷系爭建案時，確實以包含系爭公
31 設在內之相關公共設施吸引消費者，其中頂樓部分，並含有

01 違法使用之系爭公設，可認係於建案完成後供住戶使用之設
02 施。被告辯稱未變更機房、水箱用途云云，顯無足取。

03 (2)被告雖引用系爭函釋，辯稱機房內設置非固定式設施並未違
04 反規定云云。然系爭函釋內容為：「二、屋頂突出物之『機
05 械房』符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設
06 施及設置廁所：(一)以取得合法使用執照並已成立管理委員會
07 之建築物為限。(二)依法設有屋頂綠化設施者。(三)經管理委員
08 會同意且納入共用設施管理者。(四)與機電設施機體有適當區
09 隔者。(五)須有直通樓梯通達。(六)限於屋頂突出物一層。(七)適
10 足之消防設備：放置非固定式休閒設施之樓地板面積未滿10
11 0平方公尺，應設置滅火器及火警自動警報設備；100平方公
12 尺以上及天花板下方80公分範圍內之有效通風面積未達該機
13 械房樓地板面積2%者，除以上設備外，應再增設排煙設
14 備。」（見本院卷三第53頁）。從而，放置非固定式休閒設
15 施僅限於屋頂突出物1層之機械房，且不得違反建築技術規
16 則建築設計施工編第1條第1項第10款規定。而本件業經主管
17 機關新北市政府工務局認系爭公設之使用不符合建築法規之
18 用途規定，認系爭社區未經核准擅自變更屋頂突出物使用用
19 途與原核准內容不符，已違反建築法第73條第2項規定，業
20 如上述，且系爭公設並非僅存在屋突一層，而屋突一層部分
21 依使用執照所載亦非機械房（詳後述），系爭公設既未符合
22 上開規定要件，則被告辯稱依系爭函釋，於系爭屋突設置系
23 爭公設並未違反規定；其未變更機房、水箱用途云云，自無
24 足取。

25 (二)、原告因前述不完全給付情事，就價值減損部分，得請求被告
26 賠償之數額：

27 1.債務人因債務不履行，依民法第227條第1項、第226條第1項
28 規定，對於債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償之原
29 則，且屬「履行利益」之損害賠償責任。該損害賠償之目
30 的，在於填補債權人因而所生之損害。其應回復者，並非
31 「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之

01 變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，當以債務人應為
02 給付之時為準。債權人請求賠償時，債務人即有給付之義
03 務。是以，算定標的物價格，應以起訴時之市價為準；債權
04 人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法
05 第213條第1項及第216條規定即明。

06 2.系爭公設經新北市政府工務局認其使用不符合建築法規之用
07 途規定，乃因可歸責於德盛公司之事由，交付具該瑕疵之系
08 爭房屋予原告，因系爭公設違規致價值減損，則原告請求德
09 盛公司賠償未提供合法之系爭公設所造成價格減損之損害，
10 自屬有據。再者，系爭房屋坐落之基地，本係原告連同向丁
11 ○○等4人購買，將來不能分離出售，該基地既係供系爭房
12 屋使用，則系爭房屋正常價格之減損，應包含坐落基地減損
13 價值，始符一般交易常情。被告辯稱應扣除土地之價值，即
14 以系爭房屋價值計算云云。惟建物之使用與土地之使用不可
15 分離，於集合住宅式之建物，因使用年限甚長，所有權人眾
16 多，改建不易，其土地之使用本受有相當之限制，故土地價
17 值實難與其上建物價值完全割裂而獨立認定（最高法院93年
18 度台上字第381號判決參照）。系爭房屋既屬集合式住宅，
19 房屋買賣之交易恆與土地併同為之，系爭房屋價值受損，自
20 影響系爭土地之交易價值，故被告辯稱應以系爭房屋計算減
21 損價值云云，並非可取。

22 3.又德盛公司所交付之系爭公設確有違反建築法第73條第2項
23 之違法而為非法設置，已如前述，且系爭建案之使用執照上
24 記載系爭建案屋突一層之使用用途為「樓梯間」，並無系爭
25 函釋之適用乙節，有內政部國土管理署113年2月19日國署建
26 管字第1130015431號函在卷可證（見本院卷三第483至487
27 頁），故系爭建案屋突一層既非機械房，自無系爭函釋之適
28 用，被告辯稱：依系爭函釋，屋突一層之機房得兼放置非固
29 定式休閒設施使用，且只要符合該函所列要件，即可放置非
30 固定式休閒設施，毋庸向主管機關申請辦理容許，亦無涉及
31 使用執照核准用途之變更，故屋突一層所示瑕疵並非不能補

01 正云云，即無足採。被告復辯稱：使用執照於屋突一層記載
02 使用用途為「樓梯間」，係漏載「機房」云云，並舉新北市政府
03 政府工務局108年10月16日新北工使字第1081938559號函之
04 附件即附表二及該局承辦人鄭証源所述為參云云，然系爭建
05 案之使用執照均無標示A棟屋突一層為機房之紀錄，至B棟屋
06 突一層竣工圖雖有標示機房及樓梯間，然此如有所漏列或筆
07 誤，為確保使用執照內容之正確，得由申請人檢附權利證
08 明、更正後圖說及合格開業建築師等相關文件辦理更正，且
09 屋突一層倘欲依系爭函釋放置非固定式休閒設施，已有變更
10 與原使用執照不同用途之情形，應依建築法第73條第2項規
11 定由申請人檢附相關文件向新北市政府工務局辦理變更使用
12 執照等情，有新北市政府工務局112年11月9日新北工使字第
13 1122223084號函可參（見本院卷三第325至327頁），是以，
14 新北市政府工務局108年10月16日新北工使字第1081938559
15 號函附件所載既與使用執照上不同，仍應以使用執照之記載
16 為憑，無從逕以上開附件或承辦人所述為有利被告之認定。

17 4.本件經囑託社團法人臺北市不動產估價師公會就本件因系爭
18 公設違規使用，致房屋及土地價值減損情形鑑定，經估價師
19 葉美麗輪值辦理，其鑑定結果略以：「本次評估過程採比較
20 法及收益法推估起訴日當時比準戶價格，依據比準戶與比較
21 案例公共設施項目等差異推估公共設施減損之價值比例（覆
22 5）。...1.本次以寶橋路78巷76號十一樓為比準戶，評估過
23 程採比較法及收益法推估比準戶合理市場行情，經比較、分
24 析，最後決定比準戶起訴日民國112年10月5日當時正常價格
25 為606,000元/坪（取至千位數）。2.所蒐集同樣具有泳池公
26 共設施之三個比較標的，依比準戶與比較標的經情況因素、
27 價格日期、區域因素及個別因素調整後，求出比較標的之試
28 算價格，可類推為除了公設項目外，其他條件皆已調整為一
29 致的標準，因此以三個案例的試算價格與比準戶之間的價差
30 作為反應公共設施項目數量差異產生之差額，將此差額推定
31 為公共設施項目減少產生之瑕疵價值減損金額，將三個比較

01 標的推估的試算價格與比準戶之價差及公共設施項目的多寡
02 做比較後，賦予相對權重比例，最終推算減少公共設施項目
03 產生的價差為14,059元/坪，做為公共設施減少的瑕疵價值
04 減損之依據。瑕疵價值減損金額14,059元/坪，占勘估標的
05 正常價格606,000元/坪之比例為2.3199%，即為起訴日之瑕
06 疵價值減損比例（摘4、摘5）」等語，有葉美麗不動產估價
07 師聯合事務所113年10月17日不動產估價報告書（下稱系爭
08 估價報告）可參。是各戶於起訴日因系爭公設違規使用之價
09 值減損即為：起訴時正常價格606,000元/坪（此為系爭房地
10 併計之價格），乘以各戶系爭房屋之坪數，再以此價格計算
11 各戶因系爭公設違規使用之價值減損1.508%【計算式：2.31
12 99%÷20（系爭建案廣告圖說標示共20項公共設施）×13（系
13 爭公設之數量）=1.508%，小數點後4位四捨五入】（各戶
14 系爭公設違規使用之價值減損計算結果如附表三），則原告
15 請求德盛公司給付如附表三「系爭房地因系爭公設減損之價
16 額」欄所示之金額，為有理由。原告逾此範圍之請求，則屬
17 無據，應予駁回。

18 5.至原告就系爭估價報告之比準戶如何選定、意義為何，有所
19 質疑（見本院卷三第625頁）。惟依葉美麗不動產估價師聯
20 合事務所113年7月29日不動產估價報告書略以：「本次選定
21 新店區寶橋路78巷76號十一樓為比準戶，此戶位於社區棟別
22 編號為D棟，樓高為27層，位於面社區花園位置，座向為坐
23 東南朝西北向，雙面採光，樓層為本棟建築物之中間樓層，
24 一般條件，故選為評估瑕疵減損之比準戶。估價方法採用比
25 較法及收益法進行評估」等語（見該報告書第33頁），可知
26 系爭估價報告已說明比準戶之選定是因該戶樓層為本棟建築
27 物之中間樓層，一般條件，又系爭估價報告嗣以比準戶起訴
28 時每坪之正常價格，並依前述4.所載之方式推算減少公共設
29 施項目產生的價差，做為公共設施減少的瑕疵價值減損之依
30 據，進而計算瑕疵價值減損金額占勘估標的（即比準戶）正
31 常價格之比例為2.3199%。從而，原告上開主張，並非可採。

01 至兩造其餘對葉美麗不動產估價師聯合事務所出具上開2份
02 不動產估價報告之意見，因本院未採納除上開4.所述有關以
03 外之內容，不另贅述。

04 6.原告另主張系爭公設之瑕疵除造成房地價值減損外，亦造成
05 市場交易價值之減損云云。經查，原告因德盛公司不完全給
06 付致受有損害，係以系爭房地於起訴時之實際價值，是否低
07 於交易正常價格為斷，與系爭房地交易漲跌之獲利或虧損無
08 涉，是原告請求被告給付交易價值減損，及就此部分送鑑定
09 部分，並非可採。是原告主張其等因系爭公設之瑕疵受有交
10 易價值減損部分，尚非有據。

11 7.至被告抗辯：原告甲○○並非新北市○○區○○路00巷00號
12 10樓之買賣契約當事人云云。惟查，前開房地之買賣契約書
13 當事人原為甲○○，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣
14 契約書在卷可稽（見本院卷二第1031至1090頁），而甲○○
15 於102年8月30日出具轉讓切結書，將其就前開房地之權利自
16 該日起轉讓予劉真吟，由劉真吟概括承受前開房地買賣契約
17 一切權利與義務（見本院卷三第287至289頁），惟劉真吟復
18 將其對被告之不當得利、損害賠償債權讓與甲○○，甲○○
19 更於112年11月20日將上開債權讓與一事通知被告（見本院
20 卷三第291至298頁），故甲○○業已取得對被告之損害賠償
21 債權。是被告辯稱甲○○並非買賣契約當事人等語，縱然屬
22 實，仍無從憑為有利於被告之認定。

23 8.又系爭房屋買賣契約第24條（部分契約為第26條）約定：
24 「一、…甲方（按即原告）與本約房屋基地所有權人簽立
25 『土地預定買賣契約書』和本約有不可分之連帶關係。故乙
26 方（按即德盛公司）同意就其對本約房屋基地所有權人依
27 『土地預定買賣契約書』所應履行之義務與本約之義務負連
28 帶責任。」、系爭土地買賣契約第14條（部分契約為第15
29 條）約定：「一、…本契約不得單獨成立，應與『房屋預定
30 買賣契約書』及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效
31 力，其解除時亦同。任何一方如有違反本約規定內容情事，

01 該共同簽署之『房屋預定買賣契約書』亦併以違約之規定論
02 處，……」，則如德盛公司有違反契約義務情事而負賠償或
03 返還價金責任時，係由基地所有權人依系爭土地買賣契約與
04 之負連帶責任。按連帶債務之債權人，得對於債務人中之
05 一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，民
06 法第273條第1項定有明文。本件依前開所述，德盛公司因系
07 爭公設有瑕疵而對原告負不完全給付之債務不履行責任，原
08 告得請求德盛公司給付如附表三「系爭房地因系爭公設減損
09 之價額」欄所示之金額，已如前述。則原告依前開約定，請
10 求丁○○等4人給付如附表三「系爭房地因系爭公設減損之
11 價額」欄所示之金額，並與德盛公司負不真正連帶給付責
12 任，尚非無據。

13 9.至原告各別與丁○○等4人簽訂之系爭土地買賣契約，有關
14 出售後移轉土地「應有土地持分」部分予各原告之義務，就
15 其債之標的內容而言，應由丁○○等4人共同履行，原屬不
16 可分之債性質，依民法第292條準用第273條規定，原告即得
17 請求丁○○等4人履行全部義務。惟本件係因德盛公司就系
18 爭房屋買賣契約之履行有不完全給付情形，原告請求以金錢
19 賠償時，即變更為可分之債，依民法第271條規定，即應平
20 均分擔之，至系爭房屋買賣契約第24條雖約定就其對本約房
21 屋基地所有權人依「土地預定買賣契約書」所應履行之義務
22 與本約之義務負連帶責任，並不因此約定使丁○○等4人間
23 負連帶賠償責任，即丁○○等4人間就本件對原告所負債務
24 不履行賠償責任應依民法第271條規定平均分擔，是原告請
25 求丁○○等4人就系爭房地因系爭公設所造成價值減損負連
26 帶賠償責任，尚屬無據。

27 10.末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
28 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
29 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
30 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
31 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
03 段、第203條亦有明文，則原告請求被告給付如附表三「系
04 爭房地因系爭公設減損之價額」欄所示之金額，及德盛公司
05 自112年10月19日起（見本院卷三第15頁）、丁○○等4人自
06 112年10月27日起（見本院卷三第17至23頁），均至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

08 (三)、至原告另依民法第359條、第179條規定請求，無從獲更有利
09 之判決，此部分即不另贅述。

10 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、系爭房屋買賣契約第
11 24條（第26條）第1項、系爭土地買賣契約第14條（第15
12 條）第1項約定，請求被告各給付如附表三「系爭房地因系
13 爭公設減損之價額」欄所示之金額，及德盛公司自112年10
14 月19日起、丁○○等4人自112年10月27日起，均至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息，德勝公司與丁○○等4人並
16 負不真正連帶給付責任，為有理由，應予准許。原告逾上開
17 部分之請求，為無理由，應予駁回。

18 五、又兩造分別聲請供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
19 原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。
20 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁
21 回。

22 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
23 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
24 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

27 民事第四庭 法官 蕭涵勻

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

