

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1451號

上訴人 謝明叡

訴訟代理人 周志羽律師

複代理人 鐘秉萱律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年9月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第158號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。又按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項及第255條第1項第2款定有明文。查，上訴人及謝昭弘在原審提起本件訴訟，先位依民法第227條第1項及第213條第1項規定，請求被上訴人發函通知受告知訴訟人中山文華管理委員會（下稱系爭管委會）及上訴人、謝昭弘說明依門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00號17樓之1號房屋（下稱系爭房屋）之使用執照竣工圖及被上訴人原設計規劃，系爭房屋如附圖所示A、B兩處陽台（下分稱A、B陽台）均可擺放冷氣空調室外機（下稱空調主機）（以上合稱系爭說明）；備位依民法第227條第1項及第226條第1

項規定，請求被上訴人給付渠等新臺幣（下同）4,362,910元本息；嗣上訴人及謝昭弘提起上訴後，謝昭弘撤回其起訴（見本院卷第272頁），經被上訴人同意（見本院卷第315頁），上訴人則就備位部分依同前規定，追加請求被上訴人另給付2,181,455元本息（見本院卷第448頁），均合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：謝昭弘於民國103年10月31日與被上訴人簽立買賣契約（下稱系爭契約），購買被上訴人起造之系爭房屋（含基地），嗣於104年1月17日由伊承受契約。系爭契約及系爭房屋之使用執照竣工圖均未限制空調主機之擺放位置，伊本得自由選擇，被上訴人違反系爭契約之附隨義務即未提供完整圖說予系爭管委會並說明空調主機統一規劃位置依據，致系爭管委會於108年間以伊空調主機擺放位置違反社區規約（下稱系爭規約）第2條第6項各戶空調主機由起造人統一規劃放置位置之約定為由，起訴請求伊拆除空調主機，經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）以109年度士簡字第203號、109年度簡上字第167號判命伊將系爭房屋設置於B陽台之空調主機移除確定（下稱前案），已嚴重侵害伊對系爭房屋所有權。爰先位依民法第227條第1項及第213條第1項規定，求為命被上訴人發函通知系爭管委會及上訴人為系爭說明；備位依民法第227條第1項及第226條第1項規定，求為命被上訴人給付2,181,455元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加）。上訴聲明：(一)原審判決不利於上訴人部分廢棄。(二)先位：被上訴人應於收受本件確定判決後10日內發函通知系爭管委會及上訴人為系爭說明。備位：被上訴人應給付上訴人2,181,455元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。追加之訴聲明：(一)被上訴人應另給付上訴人2,181,455元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

01 償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
02 行。

03 二、被上訴人則以：A陽台有空調主機圖例之標示，前案業已認
04 定上訴人依系爭規約不得裝設空調主機於B陽台，縱伊為系
05 爭說明，亦無法改變，上訴人此項請求無權利保護必要，且
06 兩造未合意變更空調主機位置於B陽台；上訴人不能將空調
07 主機擺放在B陽台，係因系爭規約之限制，與系爭契約無
08 涉，自不得認有可歸責於伊之事由致給付不能或不完全給
09 付。況上訴人仍可將空調主機擺放在A陽台，並無A、B陽台
10 均無法使用之損害，伊已依系爭契約債之本旨為給付，上訴
11 人無權請求伊為系爭說明或負損害賠償責任等語置辯。答辯
12 聲明：上訴及追加之訴均駁回。

13 三、經查，謝昭弘於103年10月31日與被上訴人簽立系爭契約，
14 購買系爭房屋，嗣於104年1月17日由上訴人承受契約；系爭
15 管委會前以上訴人將空調主機擺放在B陽台，違反系爭規約
16 第2條第6項約定為由，起訴請求上訴人移除，經前案判決系
17 爭管委會勝訴確定等情，此為兩造不爭執（見本院卷第203
18 至204頁），並有系爭契約、契約承受具結書、更名申請
19 書、前案起訴狀（含附件）及判決（見原審卷第23至111、1
20 19至171頁）足證，且經本院調閱前案卷宗核閱無訛，堪認
21 屬實。

22 四、上訴人主張被上訴人違反系爭契約之附隨義務即未提供完整
23 圖說予系爭管委會並說明空調主機統一規劃位置依據，致伊
24 無法將空調主機擺放在B陽台，構成不完全給付或給付不
25 能，先位依民法第227條第1項及第213條第1項規定，請求被
26 上訴人發函為系爭說明；備位依民法第227條第1項及第226
27 條第1項規定，請求被上訴人負損害賠償責任等語，為被上
28 訴人否認，並以前揭詞置辯。本院審認如下：

29 (一)、按契約關係在發展過程中，債務人除應負契約所約定之義務
30 外，依其情事，為達成給付結果或契約目的所必要，以確保
31 債權人之契約目的或契約利益（債權人透過債務人之給付所

可能獲得之利益），得以圓滿實現或滿足；或為保護當事人之生命、身體、健康、所有權或其他財產法益遭受侵害，基於誠信原則，尚可發生如協力、告知、通知、保護、保管、照顧、忠實、守密等附隨義務。倘債務人未盡此項義務，債權人固得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利。惟稱買賣者，乃當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，於買賣標的為公寓大廈所屬區分所有建物，買受人就其取得專有部分之使用，依公寓大廈管理條例第15條第1項、第23條第1項規定應受規約之限制，此為民法第765條第1項所有人行使所有權應受法令之限制，除出買人於買賣時有以特約保證不存在該項限制或約定負有排除義務者外，尚難認出買人就此限制應負債務不履行責任，或為履行給付義務或保護買受人人身、財產上之利益，另負有向買受人或管委會說明該項限制（含規約文義涵攝範圍）之附隨義務，洵堪認定。

(二)、查兩造於系爭契約第32條前段約定：「為維護本大樓外觀之一致性及社區整體價值，除一樓店面招牌及各戶空調主機放置位置由賣方統一規劃設置外，買方不得於外牆、窗戶及社區周圍懸掛或設置任何廣告物、空調主機，或有任何加蓋及違建等事宜」，且於附件七「住戶管理規約」第2條第6項約定：「為維護本大樓外觀之一致性及社區整體價值，除一樓店面招牌及各戶空調主機放置位置由起造人統一規劃設置外，非經規約或區分所有權人會議之決議，任何區分所有權人不得於外牆、窗戶或社區周圍懸掛或設置任何廣告物、空調主機，或有任何加蓋及違建等事宜」；並為交屋後該社區於107年3月25日訂定之系爭規約第2條第6項約定全文援用，有系爭契約暨附件七及系爭規約可按（見原審卷第67、94頁、147頁），足認兩造於買賣時已約明被上訴人出售之各戶建物（含系爭房屋）空調主機放置位置，應由被上訴人統一規劃設置，並於依法視同規約之規約草約（公寓大廈管理條例第56條第2項參照）為相同之約定，復為嗣訂定之系爭

01 規約所援用，故被上訴人依前開約定應統一規劃空調主機裝
02 設之位置，各買戶亦應依買賣契約、規約（含草約）按照被
03 上訴人統一規劃之位置裝設空調主機。

04 (三)、被上訴人就系爭房屋與各戶統一規劃設置之空調主機放置位
05 置位於A陽台即廚房側之工作陽台，非臥室旁邊之B陽台一
06 節，業經證人即被上訴人公司承辦人謝政宏於前案二審審理
07 時證稱：我們公司預定空調主機放在工作陽台（A陽台），
08 先檢討設備合理安裝位置，考量設備散熱是否會影響到鄰
09 居，且會向客戶告知空調主機位置統一設置位置；本件建案
10 規約有提到空調主機是統一擺放，我們設計本棟建案圖面時
11 已經討論過空調主機位置是否會影響到相鄰住戶等語明確
12 （見前案二審卷第214至221頁），核與該同側大樓之其他買
13 戶如13樓、16樓空調主機預定位置相同（見前案一審卷第48
14 至49頁），此亦為上訴人與系爭管委會間就系爭規約所定空
15 調主機裝設位置涉訟之前案確定判決所肯認，自足認定。

16 (四)、上訴人雖主張系爭規約所稱由被上訴人統一規劃設置之空調
17 主機放置位置，應包含A、B陽台兩處云云，並提出系爭契約
18 附件二之買方指示變更房屋平面圖、系爭房屋之廣告平面圖
19 及竣工圖（見原審卷第75、173及179至181頁）為證。惟該
20 廣告平面圖載明「此平面配置圖僅供參考，實際依契約圖為
21 準」；系爭契約所附之平面圖及該竣工圖，固未有空調主機
22 裝設位置之標示，但該平面圖僅為系爭房屋空間房間配置之
23 簡圖，而竣工圖係系爭房屋所在樓層之各建物、室內、公共
24 空間、陽台、梯廳、雨遮等規劃、面積之計算及室內裝修之
25 圖說，顯與系爭房屋空調主機配置位置及相關電源線路及管
26 路等無涉，自不會有空調主機裝設位置之標示。故上訴人前
27 開主張，核屬無據。

28 (五)、另上訴人主張附圖上手寫註記「配合屋主預留套管若日後冷
29 氣裝設，管委會提出異議，由屋主自行溝通處理」係未經伊
30 同意，伊未授權謝昭弘與被上訴人洽談客變云云。然參酌證
31 人謝昭弘於前案二審審理時證稱：104年10月29日，我與被

01 上訴人洽談客變空調主機位置在B陽台，增加B陽台220V電
02 源、排水及穿管等語（見前案二審卷第212頁），核與謝政
03 宏證稱：謝昭弘辦理客戶變更將空調主機變更至主臥室外陽
04 台（B陽台），與公司原則不合，但謝昭弘一再要求變更，
05 考量謝昭弘變更位置可能將來與管委會發生衝突，所以有跟
06 謝昭弘溝通其所要求變更之位置非被上訴人可以決定，將來
07 要跟管委會協調，客變部分依謝昭弘需求作穿樑及電源處
08 理；104年10月29日客變圖（即前案二審卷第230至234頁）
09 是當初我跟謝昭弘討論，我以電腦繪製雙方討論的底稿，但
10 尚未經公司內部簽核同意，非最後確認版本，最後確認版本
11 即本件判決之附圖，經過協理王鴻培、總經理王弘堯簽認，
12 我手寫註記「配合屋主預留套管若日後冷氣裝設，管委會提
13 出異議，由屋主自行溝通處理」後請謝昭弘簽名，謝昭弘10
14 4年11月3日簽認後我才送主管簽核，主管簽核的圖面除了有
15 新增之穿樑套管圖例及配合屋主等記載，消防部分當時沒有
16 記載；104年10月29日討論時，謝昭弘說只放空調主機1台，
17 B陽台繪製穿樑套管2個（分別是浴室排氣、依謝昭弘所需空
18 調主機之套管），後來謝昭弘說要改空調主機2台放在B陽
19 台，所以於B陽台多劃1個穿樑套管位置；消防問題是105年1
20 1月18日前提出，詢問機電人員可否如此施作，確後可以後
21 才會於圖面加註文字並請謝昭弘簽名，是在同一張圖面即附
22 圖簽名，簽不同日期等語大致相合，並有工程追加減作業明
23 細表及存款憑條（見前案二審卷第118至120頁）可證，苟上
24 訴人未授權謝昭弘辦理前開客變者，何以上訴人給付被上訴
25 人前開客變而增加之費用？且被上訴人未事先告知空調主機
26 預定位置在A陽台者，何以謝昭弘會與被上訴人洽談欲變更
27 位置於B陽台並增設套管？是上訴人前開主張，顯屬無據。
28 又謝昭弘104年8月20日手寫資料（見前案二審卷第228頁）
29 載稱：依照日立空調主機安裝指示說明，主臥室陽台的配置
30 也是很理想的，不會有原位的缺點等語，並於該資料繪製標
31 示出空調主機原預定位置及變更後之新位置，益徵被上訴人

業已事先告知上訴人空調主機統一規劃預定位置在A陽台，上訴人授權謝昭弘與被上訴人洽談客變，被上訴人僅依謝昭弘要求空調主機欲擺放在B陽台而增設套管，並於附圖為前開手寫註記，經謝昭弘簽名確認，嗣被上訴人主管簽認後依附圖施作，且上訴人亦不爭執兩造並無合意變更空調主機位置，堪認被上訴人就空調主機擺放位置並無特約保證上訴人得不受規約限制。

(六)、因此，被上訴人依約統一規劃空調主機擺放在A陽台，上訴人依系爭契約及系爭規約之約定本應受其限制，被上訴人未以特約向上訴人保證不存在此項限制或約定負有排除義務，自難認被上訴人就空調主機擺放位置之限制應負債務不履行責任或為系爭說明之附隨義務存在。則上訴人主張被上訴人負有為系爭說明之附隨義務或不完全給付、給付不能之損害賠償責任云云，均委無足採。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第227條第1項及第213條第1項規定，請求被上訴人發函為系爭說明；備位依民法第227條第1項及第226條第1項規定，請求被上訴人給付2,181,455元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴人上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院審理時就備位部分追加依同前規定，請求被上訴人另給付2,181,455元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦為無理由，該部分假執行之聲請即失所附麗，均應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第七庭

01 審判長法 官 林翠華

02 法 官 陳蒨儀

03 法 官 饒金鳳

04 正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
06 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
07 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
08 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
09 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
10 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

13 書記官 陳泰寧