

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度消字第5號

原告 倪冬梅

姚泰郎

共同

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 君邑建設有限公司

法定代理人 徐雅惠

訴訟代理人 陽文瑜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國111年11月7日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告倪冬梅新臺幣捌拾萬元，及自民國一一一年一月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告姚泰郎新臺幣玖拾貳萬陸仟元，及自民國一一一年一月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告倪冬梅以新臺幣貳拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元為被告預供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾萬元為原告倪冬梅預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告姚泰郎以新臺幣參拾萬捌仟陸佰陸拾柒元為被告預供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾貳萬陸仟元為原告姚泰郎預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告所興建址設於桃園市○○區○○路000號之「慕朵微風」大樓(下稱系爭大樓)，以頂樓270度環景健身房作為宣傳，並有銷售人員保證一切合法安全，吸引原告倪冬梅於民國108年6月26日與被告及訴外人即被告之董事長鍾文欽簽訂

01 房屋土地買賣契約書，以購買系爭大樓中門牌號碼桃園市○
02 ○區○○路000號13樓之房屋及其坐落土地（下稱系爭13樓
03 房屋），由原告姚泰郎於108年9月24日與被告及鍾文欽簽訂
04 房屋土地買賣契約書，以購買系爭大樓中門牌號碼桃園市○
05 ○區○○路000號14樓之房屋及其坐落土地（下稱系爭14樓
06 房屋）。詎系爭大樓設置於屋突二層建物之健身房（下稱系
07 爭健身房）於110年5月間遭桃園市政府建築管理處認定其設
08 置與使用執照圖說不符，系爭大樓社區管理委員會為顧及住
09 戶及大樓結構安全，遂於110年7月間移除頂樓健身房設施。

10 (二)而被告於銷售廣告中既強調系爭大樓有頂樓270度環景健身
11 房，依約即應交付包含合法頂樓健身房之建物，然該頂樓健
12 身房既已遭桃園市建築管理處認定為違規使用，而該瑕疵補
13 正在客觀上顯有困難，且對系爭大樓之房地市場價格有所影
14 響，原告爰主張：1. 依民法第359條、第179條之規定請求減
15 少價金並返還該減少之價金，或依民法第227條之規定請求
16 不完全給付之損害賠償，並依消費者保護法（下稱消保法）
17 第51條之規定請求懲罰性賠償金，或主張2. 依公平交易法
18 （下稱公平法）第30條之規定請求損害賠償，並依公平法第
19 31條之規定懲罰性賠償金，請法院擇一為有利之判決；而就
20 原告倪冬梅之部分先一部請求給付80萬元，就原告姚泰郎之
21 部分則先一部請求給付92萬6,000元等語。並聲明：1. 被告
22 應給付原告倪冬梅80萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告應給付
24 原告姚泰郎92萬6,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
25 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保，
26 請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)系爭大樓之健身房位置為頂樓屋突建築，係合法之建築，亦
29 無因放置健身設施影響大樓結構安全而無法再使用之情形，
30 故非屬違建。而系爭健身房於110年7月遭移除，是因為原告
31 倪冬梅擔任系爭大樓社區管委會主任委員期間，不顧社區住

01 戶多數人反對之意見而堅持移除，該健身器材於不久後即經
02 區分所有權人會議決議回復放置於頂樓屋突處供住戶使用。
03 兩造間房屋買賣契約書第9條第7項已約定「乙方（即被告）
04 依據附件五『法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃
05 約定書』就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場
06 完成之現況點交予管理人接管，就此部分，甲方（即原
07 告）、社區管理委員會或管理負責人均無要求乙方為任何特
08 定施作或施作標準之權利，亦不得就已施作交付之設施設備
09 情狀、性質或政府機關認定違章（規）或處分，向乙方要求
10 回復原狀或為任何請求與主張」，而系爭健身房之設置業經
11 社區住戶之區分所有權人會決議設置，故被告並無違約之情
12 形。況原告倪冬梅業已於110年8月以1,740萬元售出系爭大
13 樓之房屋，其購入價格為1,600萬元，亦無損害可言。

14 (二)另原告主張若有損害，應依房屋及土地價金總和計算減損之
15 價額，並非適法，且以系爭大樓房地總價之5%為計算賠償
16 之比例亦顯然過高，原告因此請求懲罰性賠償金，亦非可採
17 等語資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判
18 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)被告就系爭大樓之建案銷售廣告中有提及建物頂樓設置有健
21 身房。

22 (二)原告倪冬梅於108年6月26日分別與被告及鍾文欽簽立房屋買
23 賣契約書及土地買賣契約書，以購買系爭13樓房屋，契約之
24 附件五為「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約
25 定書」。

26 (三)原告姚泰郎於108年9月8日分別與被告及鍾文欽簽立買賣契
27 約書及土地買賣契約書，以購買系爭14樓房屋，契約之附件
28 五為「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定
29 書」。

30 (四)桃園市政府曾以110年5月21日府都建使字第1100120244號
31 函，要求慕朵微風社區管理委員會就屋突二層建物擅自變更

01 用途一事陳述意見（原證六）。

02 (五)系爭健身房於110年7月7日經慕朵微風社區管理委員會拆
03 除。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告依民法第359條之規定向被告主張減少買賣價金，為有
06 理由。

07 1. 按「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
08 義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
09 容，於契約成立後，應確實履行」，消保法第22條定有明
10 文。次按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應
11 負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金」，
12 民法第359條前段定有明文。

13 2. 經查，被告就系爭大樓之建案廣告中有提及建物頂樓設置有
14 健身房等情，為兩造所不爭執，是依消保法第22條之規定，
15 應認「公共設施中設有頂樓健身房」為兩造間買賣契約之內
16 容。然原告所購買之房屋，於頂樓屋突二層建物雖設置有系
17 爭健身房，惟系爭大樓於申請使用執照時，就突出物二層之
18 使用類組乃記載為「梯間、機房」，之後並無申請變更使用
19 執照之紀錄，有桃園市政府建築管理處110年12月7日桃建使
20 字第1100087550號函可參（見本院卷第95頁），而系爭大樓
21 就屋突二層建物因未依內政部108年8月15日台內營字第1080
22 812309號令釋示之內容設置系爭健身房，有擅自變更用途之
23 情形，業經桃園市政府函請管理委員會限期改善，如未限期
24 函報，將依建築法第91條第1項第1款之規定裁處，甚有可能
25 強制拆除等情，有桃園市政府110年5月21日府都建使字第11
26 000120244號函可憑（見本院卷第103頁），可知系爭健身房
27 在屋突二層建物之設置與使用執照圖說所標示之內容不符，
28 且依建築法之規定，有隨時被拆除之風險，足認被告所交付
29 之房屋確有瑕疵存在，故原告依民法第359條前段之規定，
30 向被告主張減少價金，乃屬有據。

31 3. 被告雖辯稱：系爭健身房於110年7月遭移除不久後，業經區

分所有權人會議決議回復放置於頂樓屋突處供住戶使用，故被告並無違約云云。然縱使該社區區分所有權人會議決議回復系爭健身房之設置，惟此決議仍無法補正系爭健身房之設置與使用執照所載不符之情況，而系爭健身房既仍有違反建築法第73條第2項「建築物應依核定之使用類組使用」規定之情形，依建築法第91條第1項第1款之規定，即仍有隨時遭主管單位「處以罰鍰」、「停止供水供電」、「封閉」、「命其於期限內自行拆除」、「恢復原狀」或「強制拆除」之風險，是應認系爭健身房與使用執照所載使用類組不符之瑕疵仍存在，被告辯稱其未違約，並非可採。

4. 至兩造間於房屋買賣契約書第9條第7項雖有約定：「乙方（即被告）依據附件五『法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書』就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理人接管，就此部分，甲方（即原告）、社區管理委員會或管理負責人均無要求乙方為任何特定施作或施作標準之權利，亦不得就已施作交付之設施設備情狀、性質或政府機關認定違章（規）或處分，向乙方要求回復原狀或為任何請求與主張」等語，有房屋買賣契約可參（見本院卷第42頁）；惟前述房屋買賣契約第9條第7項之約定就排除瑕疵擔保請求權之範圍僅空泛記載「公共空間」一詞，該契約之附件五「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」（見本院卷第83頁）中，就排除賣方擔保責任之範圍亦僅以「公設、開放空間（含有、無頂蓋）管理室、基地內通路及其他便利或增進使用機能之設施」為其範圍，其用詞過於空泛模糊，且難以特定，尚難明確認定其排除之範圍是否有包含到「系爭健身房」；而本院審酌上開約定既係被告為銷售系爭大樓房地所製作之定型化契約條款，依消費者保護法第11條第2項：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」之規定，本件就上開排除瑕疵擔保責任之範圍應從嚴解釋，而無從擴張認為有包含系爭健身房，是認被告以上開約定主張其並無違約，

01 亦難謂有據。

02 (二)原告倪冬梅、姚泰郎就系爭13樓房屋及系爭14樓房屋因系爭
03 健身房不符合使用執照之用途，所得主張減少之價金分別為
04 93萬元、95萬元。

05 1. 按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結
06 合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參
07 照）。次按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本
08 於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務
09 人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法
10 院101年度台上字第367號判決意旨參照）。

11 2. 本件原告雖分別與被告簽立「房屋買賣契約書」、與鍾文欽
12 簽立「土地買賣契約書」，而上開2契約之標的物分別為房
13 屋及其坐落之基地，惟觀諸上開兩契約之第13條均約定：
14 「甲方所同時簽立之二份房屋與土地買賣契約有不可分之並
15 存關係，兩契約應同時簽署及生效，任一甲乙當事人違約
16 者，皆視為房屋與土地買賣契約全部違約。無違約之一方可
17 向違約之當事人依本約第11條主張權利，對任一契約之解
18 除，效力及於兩契約全部」或相同意旨之內容（見本院卷第
19 33至70頁），足見上開2份契約乃屬聯立契約，給付目的係
20 屬同一，均係在使原告同時取得系爭房屋及其基地之所有
21 權。是如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目
22 的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯
23 之牽連關係。換言之，被告及鍾文欽對原告應負上開房屋、
24 土地買賣契約所約定之全部給付義務，其2人中1人之違約，
25 均可視為另一人之違約，被告及鍾文欽間就本件房屋、土地
26 之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦
27 然。是如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任，惟如其
28 中一人為給付，另一人即可免給付義務（臺灣高等法院106
29 年度上字第790號民事判決、最高法院108年度台上字第2530
30 號裁定意旨可資參照）。

31 3. 經本院囑託銘傑不動產估價師事務所就「系爭13樓房屋、系

01 爭14樓房屋在系爭健身房之設置不符合使用執照所載用途
02 『梯間、機房』之情況，相較於該健身房符合使用執照所載
03 用途之情況，其價差為何？是僅有房屋價值受有影響，還是
04 土地價值亦受有影響？如兩者均受有影響，則房屋及土地個
05 別之價差為何？」一事進行鑑定之結果，認為房屋及土地之
06 價值均會受到影響，其中就系爭13樓房屋於上開情況所減少
07 之價值為93萬元（包含建物價值減損33萬4,000元及土地價
08 值減損59萬6,000元），而系爭14樓房屋於上開情況所減少
09 之價值為95萬元（包含建物價值減損37萬2,000元及土地價
10 值減損57萬8,000元），有不動產估價報告書可參（見該報
11 告書摘要第iv頁）。而本件房屋買賣契約及土地買賣契約既
12 屬聯立契約，依上開之說明，被告及鍾文欽均應對原告負房
13 屋、土地買賣契約所約定之全部給付義務，屬不真正連帶債
14 務責任，故原告倪冬梅、姚泰郎分別向被告主張房屋及土地
15 所減少價值之總價93萬元、95萬元，即屬有據。

- 16 4. 被告雖辯稱：銘傑不動產估價師事務所之估價報告書是鑑定
17 「有RF健身房」之情況相較於「無RF健身房」之情況的價
18 差，與本院囑託鑑定之項目不符，故其鑑定結果不可採云
19 云。然查，銘傑不動產估價師事務所於估價報告書（下稱銘
20 傑估價書）中，業已說明：「本案於法院委託估價條件下，
21 評估勘估標的所在社區之屋頂屋突二層之健身房『符合』與
22 『不符合』使用執照所載用途『梯間、機房』之兩種情況
23 下，勘估標的之價差。本案若健身房『符合』使用執照所載
24 用途，意即建築規劃符合建築相關法規之規定取得主管機關
25 核准，得於屋突設置景觀健身房，勘估標的所在社區有景觀
26 健身房為估價前提，本案評估為『有RF健身房』。本案若健
27 身房『不符合』使用執照所載用途，意即建築規劃不符合建
28 築相關法規之規定無主管機關核准，則不得於屋突二層設置
29 景觀健身房，勘估標的所在社區無景觀健身房為估價前提，
30 本案評估為『無RF健身房』」等語（見估價報告書第28
31 頁），可知銘傑不動產估價師事務所乃是以健身房如不符合

01 使用執照所載用途，實質上即意味「不得於屋突二層設置景
02 觀健身房」，因而以「無景觀健身房之社區」作為關於「健
03 身房不符合使用執照所載用途」情況之勘估標的，此判斷過
04 程與建築法規意旨相符，尚屬合理，故自難以此認定該估價
05 報告書有何不可採之情形。

- 06 5. 被告雖另行委請天下不動產估價師聯合事務所就上開委託鑑
07 定之內容進行估價，並抗辯應依該事務所之不動產估價報告
08 書估價之結果即「系爭13樓房屋建物價值減損2萬4,402元、
09 土地價值減損1萬3,677元，系爭14樓房屋建物價值減損2萬
10 3,904元、土地價值減損1萬3,563元」作為減少價金之認定
11 依據云云。然查，該估價報告中所載估價之方法，乃是以：
12 「一般大樓社區設有休閒設施如健身房等係供其住戶等特定
13 人使用，非社區住戶之第三人通常難以從外觀探知，加上類
14 似地區與勘估標的同質性之產品而使照上登載有健身房者更
15 是付之闕如；果爾，亦遑論案例對照例，不得不另闢新徑而
16 嘗試以『無健身房的社區大樓』房價為基礎，分以成本構築
17 及經濟收益等面向進行價格堆疊，從而推估『與使用執照所
18 載用途相符』之健身房之房價，並藉此計算該對照例與使用
19 執照所載用途『不相符』健身房之價差」為由，而以「經評
20 估無健身房之價格加計建構合法健身房之成本，求得勘估標
21 的係擁有完全合法健身房之房價，再與社區含非合法健身房
22 之房價相減」而取得兩者之價差，有天下估計書可參（見本
23 院卷第309頁、第381頁）；然「有健身房之房屋」與「無健
24 身房之房屋」之市價差別，應不能僅以「建構健身房之成
25 本」作為計算，蓋一定金額之成本亦可能產生出較高或較低
26 金額之價值，故成本與價值並非完全等同，是上開估價報告
27 以「無健身房之價格加計建構合法健身房之成本」作為「有
28 完全合法健身房之房價」之計算基礎，並非妥當，是認該估
29 價書以此估算而得之結果，尚非可採。

- 30 (三)原告主張被告應返還80萬元予倪冬梅、返還92萬6,000元予
31 姚泰郎，為有理由。

01 1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
03 法第179條定有明文。又民第179條規定所謂無法律上之原因
04 而受利益，就受損害人之給付情形而言，對給付原因之欠缺，
05 目的之不能達到，亦屬給付原因欠缺形態之一種，即給
06 付原因初固有效存在，然因其他障礙不能達到目的者是。出
07 賣人就其出賣之房屋，如有應負瑕疵擔保責任之情形，買受
08 人得請求減少價金，出賣人自受有溢領價金之利益，應依不
09 當得利之規定返還其利益。

10 2. 經查，原告倪冬梅、姚泰郎因系爭13樓房屋、系爭14樓房屋
11 具有「系爭健身房與使用執照所載用途不符」之瑕疵，而得
12 分別向被告主張減少買賣價金93萬元、95萬元，業經本院認
13 定如前，是被告就上開原告溢付之金額即負有依不當得利之
14 規定返還之義務，而本件原告倪冬梅、姚泰郎請求被告返還
15 之金額分別為80萬元、92萬6,000元，均未超過上開得請求
16 之金額，是認原告上開主張為可採。

17 (四)本件原告依民法第359條、第179條之規定請求被告返還原告
18 倪冬梅80萬元、返還原告姚泰郎92萬6,000元部分，既經本
19 院認定為全部有理由，則就原告基於選擇合併而主張之民法
20 第227條不完全給付損害賠償請求權、公平法第30條之損害
21 賠償請求權，本院即毋庸再為審酌。又原告雖亦主張被告應
22 依消保法第51條或公平法第31條給付懲罰性損害賠償金，惟
23 本件原告訴之聲明主張一部請求之金額，既業經本院認定全
24 部有理由而准許，則本院自亦毋庸再就原告請求懲罰性損害
25 賠償之部分，另為審究，附此敘明。

26 五、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
27 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
28 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
29 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
30 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
31 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可

據者，週年利率為百分之五」，民法第229條第2項、第223條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依不當得利之法律關係請求被告賠償前揭金額，未定給付期限，則被告自受催告時起，負遲延責任；而本件起訴狀繕本係於111年1月5日送達被告法定代理人，有送達證書附卷可參（見本院卷第92之1頁），則原告向被告請求給付自111年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第359條前段、第179條之規定，請求被告給付原告倪冬梅80萬元、給付原告姚泰郎92萬6,000元，及均自111年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於法核無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 18 日
民事第三庭 法 官 許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 111 年 11 月 21 日
書記官 邱佑儒