

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2341號

原告 黃士群

鄒明政

李鈺涵

邱艷玲

邱顯瑋

葉曉蓉

共同

訴訟代理人 李宏文律師

被告 翔陽建設有限公司

法定代理人 鍾迪安

被告 鍾昌賜

共同

訴訟代理人 陳鄭權律師

郭瑋峻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告翔陽建設有限公司應給付原告黃士群新臺幣玖拾伍萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週
年利率百分之五計算之利息。

二、被告鍾昌賜應給付原告黃士群新臺幣玖拾伍萬元，及自民國
一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

三、本判決第一、二項所命給付，如其中任一被告為給付時，其
他被告於給付之範圍內，免除給付責任。

四、被告翔陽建設有限公司應給付原告鄒明政、李鈺涵新臺幣肆

拾伍萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被告鍾昌賜應給付原告鄒明政、李鈺涵新臺幣肆拾伍萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

六、本判決第四、五項所命給付，如其中任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。

七、被告翔陽建設有限公司應給付原告邱艷玲新臺幣肆拾萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

八、被告鍾昌賜應給付原告邱艷玲新臺幣肆拾萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

九、本判決第七、八項所命給付，如其中任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。

十、被告翔陽建設有限公司應給付原告邱顯璋、葉曉蓉新臺幣伍拾萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十一、被告鍾昌賜應給付原告邱顯璋、葉曉蓉新臺幣伍拾萬元，及自民國一百一十四年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十二、本判決第十、十一項所命給付，如其中任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。

十三、原告其餘之訴駁回。

十四、訴訟費用由被告負擔。

十五、本判決第一、二項於原告黃士群以新臺幣參拾貳萬元為被告翔陽建設有限公司、鍾昌賜供擔保後，得假執行；但被告翔陽建設有限公司、鍾昌賜如以新臺幣玖拾伍萬元為原告黃士群預供擔保，得免為假執行。

十六、本判決第四、五項於原告鄒明政、李鈺涵以新臺幣壹拾伍萬元為被告翔陽建設有限公司、鍾昌賜供擔保後，得假執

01 行；但被告翔陽建設有限公司、鍾昌賜如以新臺幣肆拾伍
02 萬元為原告鄒明政、李鈺涵預供擔保，得免為假執行。

03 十七、本判決第七、八項於原告邱艷玲以新臺幣壹拾參萬元為被
04 告翔陽建設有限公司、鍾昌賜供擔保後，得假執行；但被
05 告翔陽建設有限公司、鍾昌賜如以新臺幣肆拾萬元為原告
06 邱艷玲預供擔保，得免為假執行。

07 十八、本判決第十、十一項於原告邱顯璋、葉曉蓉以新臺幣壹拾
08 柒萬元為被告翔陽建設有限公司、鍾昌賜供擔保後，得假
09 執行；但被告翔陽建設有限公司、鍾昌賜如以新臺幣伍拾
10 萬元為原告邱顯璋、葉曉蓉預供擔保，得免為假執行。

11 十九、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 一、原告主張：如附表編號1至4所示之原告（以下分稱其名，合
14 稱原告）各於如附表編號1至4「簽約日期」欄所示之日期，
15 分別與被告翔陽建設有限公司（下稱翔陽公司）、鍾昌賜
16 （下稱鍾昌賜，與翔陽公司合稱被告）簽立房屋買賣契約書
17 （以下合稱系爭房屋買賣契約）、土地買賣契約書（以下合
18 稱系爭土地買賣契約），以如附表編號1至4「停車位價款」
19 欄所示之價格向被告購買翔陽捷運棧社區（後更名為捷韻站
20 社區，下稱系爭社區）如附表編號1至4「停車位位置」欄所
21 示之停車位（以下合稱系爭停車位）。詎原告購買系爭停車
22 位後，始發現系爭停車位有二次施工違法劃設之情形，無法
23 按原先預設之方式使用，故被告就系爭停車位之給付顯未符
24 合債之本旨，且因違反建築法規而無從補正，致原告受有價
25 值減損之損害，爰依民法第227條第1項、第226條第1項之規
26 定、系爭土地買賣契約第13條之約定請求被告連帶賠償，並
27 聲明：(一)被告應連帶給付黃士群新臺幣（下同）95萬元及自
28 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
29 算之利息。(二)被告應連帶給付鄒明政、李鈺涵45萬元及自起
30 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
31 之利息。(三)被告應連帶給付邱艷玲40萬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。(四)被告應連帶給付邱顯璋、葉曉蓉50萬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。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：(一)系爭房屋買賣契約第4條第4項已記載「本社區地上及地下一、二層所規劃之汽車停車位係由賣方依據使用需要與便利重新配置，共有29個車位，與建築執照及使用執照核准之配置圖不同」，故原告均明知其所購買之系爭停車位與建築執照、使用執照核准之配置圖不同，被告之給付並未違債之本旨；(二)縱認被告應負債務不履行之損害賠償責任，系爭土地買賣契約第13條之約定僅為聯立契約，並非連帶之約定，系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約亦屬個別價款之約定，被告間不應負「連帶」賠償責任等語，資為抗辯，並聲明：⊖原告之訴及假執行之聲請均駁回。⊕如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第269至270頁，並由本院依論述需要酌作文字修正）：

(一)如附表編號1至4所示之原告各於如附表編號1至4「簽約日期」欄所示之日期，分別與翔陽公司、鍾昌賜簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，以如附表編號1至4「停車位價款」所示之價格向被告購買系爭社區如附表編號1至4「停車位位置」欄所示之停車位。

(二)系爭停車位經桃園市政府建築管理處派員稽查，確認與圖說不符，而經發函限期改善，目前系爭停車位均無法依原先方式使用。

四、得心證之理由（即本院就本件爭點之判斷，見本院卷第270頁）：

(一)被告就系爭停車位是否未依債之本旨給付，而應負債務不履行之責？

1. 按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；因可歸責於

債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷。

2. 經查，如附表編號1至4所示之原告分別購買如附表編號1至4「停車位位置」欄所示之平面式停車位作為停車空間，此觀系爭房屋買賣契約第2條第1、2項、系爭土地買賣契約第2條第1項即明（見本院卷第23、49、63、89、105、131、145、171頁），則衡諸常情，系爭停車位自應具備可實際供停車之空間與功能。然如附表編號1、4「停車位位置」欄所示之停車位經桃園市政府建築管理處確認與圖說不符，目前無法停放車輛；如附表編號2、3「停車位位置」欄所示之停車位亦經桃園市政府建築管理處確認與圖說不符，目前僅得作為一般停車位（而非子母停車位）使用，且均無法改善等情，既為被告所不爭執（見不爭執事項(二)、本院卷第268至269頁），則被告所為關於系爭停車位之給付顯不符債之本旨，而屬不完全給付，且無從補正，原告依民法第227條第1項、第226條第1項之規定請求被告負債務不履行之損害賠償責任，實屬有理。

3. 被告固以前詞辯稱：原告買受系爭停車位時即已知悉系爭停車位與建築執照、使照核准之配置圖不同，仍同意買受，其所為之給付即未違債之本旨云云。經查，系爭房屋買賣契約固於第4條第4項記載「本社區地上及地下一、二層所規劃之汽車停車位係由賣方依據使用需要與便利重新配置，共有29個車位，與建築執照及使用執照核准之配置圖不同」等語（見本院卷第25、65、107、147頁）；然除此之外，系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約並無任何其他約定表明系爭停車位可能難以合法使用，此為被告所不爭執（見本院卷第280頁），則僅憑上開避重就輕之文字內容，是否足以使不具不動產專業知識之一般消費者聯想系爭停車位業經違法之二次施工，無從為合法使用之事？顯非無疑。是以，被告以

01 上開契約之約定內容辯稱原告於購買系爭停車位時，即明知
02 系爭停車位確係違法設置云云，尚非可採。

03 (二)被告應賠償之金額如何計算？

04 原告主張就如附表編號1、4「停車位位置」欄所示之停車位
05 因已無法停放車輛，應按當初購買停車位之價金全額計算損
06 害；如附表編號2、3「停車位位置」欄所示之停車位則因僅
07 得作為一般停車位使用，故應依子母停車位與一般停車位之
08 價差計算損害等情。考量如附表編號1、4「停車位位置」欄
09 所示之停車位確已喪失全部使用功能；如附表編號2、3「停
10 車位位置」欄所示之停車位，雖尚得以一般方式停車，惟其
11 功能性及使用便利性顯與原先子母車位之設計有所差距；復
12 衡以原告係於民國105至106年間購買系爭停車位，而近年不
13 動產價格普遍上漲，停車位之市場行情亦隨之調升，原告以
14 當初購買之價格為計算標準，對被告實無不利；況被告亦未
15 提出其他更為合理之損害賠償計算方式（見本院卷第280
16 頁），堪認原告所主張之上開損害賠償計算方式，應屬可
17 採。基此，被告就系爭停車位應賠償之數額即如附表編號1
18 至4「損害之計算」欄所示。

19 (三)被告是否應連帶負賠償責任？

20 1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合
21 之關係而言（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參
22 照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行
23 為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具
24 體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準，即依當事人之意
25 思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存
26 在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但
27 設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個
28 契約亦應同其命運。再按不真正連帶債務，係指數債務人以
29 同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之
30 義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任
31 之債務而言（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參

照)。

2.查系爭房屋買賣契約第23條第1項約定：「本約及買方另簽訂本房屋所屬基地之土地買賣契約書具有連帶關係，兩件契約互相關連，一方對本契約違約時，視為兩契約全部違約，對本契約之解除，其效力均及於兩契約全部」（見本院卷第38、78、120、160頁）；系爭土地買賣契約第13條第1款亦約定：「本約及買方另簽訂本基地上建物之房屋買賣契約書具有連帶關係，兩件契約互相關連，一方對本契約如有違約時，視為兩契約全部違約，對本契約之解除，其效力均及於兩契約全部」（見本院卷第57、97、139、179頁）。足見兩造於締約時已約定系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約，具連帶不可分性，應共同履行；佐以系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之給付目的同一，均在使原告同時取得基地及其上建物之所有權，如有任一契約無法履約，系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之契約目的即均屬不達，在契約履行義務上，有明顯之依存關係，堪認系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約屬聯立契約無訛。則被告對系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之履行，即應負不真正連帶債務責任，如有違反契約義務情事而需負賠償責任之情事，被告應各對原告負全部之責任。是以，原告請求被告就其因系爭停車位之不完全給付所受之損害均負賠償之責，應屬可採，爰依前述說明，宣告被告中如有任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內同免給付義務。

3.至原告請求被告連帶負賠償責任云云。按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，無該項明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。是連帶債務，必當事人間有明示或法律有規定，始能成立。又不真正連帶債務與連帶債務在性質上並不相同，民法有關連帶債務之規定，多不適用於不真正連帶債務，且其判決主文亦不得逕以「被告應連帶給付」之記載方式為之，否則即與不真正連帶債務本旨不符（最高法院89

01 年度台上字第2240號判決意旨參照)。是以，原告請求被告
02 「連帶」賠償損害，洵屬無據。

03 (四)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
10 第203條分別定有明文。本件原告對被告主張不完全給付之
11 損害賠償請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起訴
12 訟，其起訴狀繕本於114年3月12日經被告收受（見本院卷第
13 215、219頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告併請
14 求自起訴狀繕本送達翌日即114年3月13日起至清償日止，按
15 週年利率百分之5計算之利息，核無不合，應予准許。

16 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項之規定
17 請求被告給付黃士群95萬元、鄒明政及李鈺涵45萬元、邱艷
18 玲40萬元、邱顯璋及葉曉蓉50萬元，及均自114年3月13日起
19 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由；
20 又被告間為不真正連帶債務關係，是原告聲明請求被告連帶
21 給付部分，則於法不合，為無理由，應予駁回。

22 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
23 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告
24 之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依
25 據，不予准許。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
28 明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
30 文。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

民事第四庭 法官 傅思綺

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 114 年 7 月 1 日

書記官 許芝芸

附表

編號	原告	簽約日期	停車位 價 款	停車位位置	被告不完全給付之情形	損害之計算
1	黃士群	106年8月6日	95萬元	地下1樓編號23號平面車位	為二次施工違法劃設之停車位，不能作為停車位使用。	95萬元（即購買該停車位之價款）
2	鄒明政、 李鈺涵	106年9月17日	140萬元	地下1樓編號18號子母平面車位	為二次施工違法劃設之子母停車格，實際僅得作為一般停車位使用。	45萬元（即該停車位與一般停車位之價差）
3	邱艷玲	105年7月16日	135萬元	地下1樓編號19號子母平面車位	為二次施工違法劃設之子母停車格，實際僅得作為一般停車位使用。	40萬元（即該停車位與一般停車位之價差）
4	邱顯璋、 葉曉蓉	105年2月24日	50萬元	地下2樓編號15號平面車位	為二次施工違法劃設之停車位，不能作為停車位使用。	50萬元（即購買該停車位之價款）