臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡上字第162號

上　訴　人　葉宗昊
訴訟代理人　葉永成
被上訴人　　瑞鎮建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　羅福來
被上訴人　　楊萬全
共　　同
訴訟代理人　郭惠珊
　　蔡尚樺律師
複代理人　　錢佳瑩律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國114年3月7日本院桃園簡易庭110年度桃簡字第1454號第一審判決，提起上訴，本院於115年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人瑞鎮建設有限公司應依兩造於民國一〇九年三月二十九日簽訂之「閱讀翡冷翠8」房屋預定買賣契約書第四十一頁所載如附表所示之內容為給付。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用均由被上訴人瑞鎮建設有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上開規定依同法第436條之2規定，於簡易訴訟之第二審程序，亦適用之。而其中所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有

其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。查上訴人於原審係依民法第359條規定請求被上訴人給付上訴人新臺幣（下同）457,800元及其法定遲延利息。上訴人於上訴後變更其請求權基礎為民法第348條及契約之法律關係，先位請求被上訴人應依兩造於民國109年3月29日簽訂之「閱讀翡冷翠8」房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第41頁所載如附表所示之電器設備、電視電話設備（下合稱系爭設施）內容為給付；再依系爭契約及不當得利之法律關係，備位請求被上訴人應給付上訴人314,500元（見本院卷第11頁、第78頁、第100頁）。核上訴人所為訴之變更、追加，與原審主張之基礎事實同係主張被上訴人未依約給付系爭設施，兩者之主要爭點具共同性，且先後請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一紛爭，可謂其請求之基礎事實同一，且所為上開聲明變更，僅係擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，上訴人前開變更、追加其請求權基礎及聲明，自均應准許。

貳、實體事項：

一、上訴人起訴主張及提起上訴略稱：

㈠、起訴主張：上訴人於109年3月12日向被上訴人瑞鎮建設有限公司（下稱瑞鎮公司，與被上訴人楊萬全合稱為被上訴人）買受門牌號碼桃園市○鎮區○○路000巷000弄00號房屋（含所坐落土地，以下簡稱系爭房屋），並於109年3月29日簽訂系爭契約。詎被上訴人瑞鎮公司未依系爭契約之約定為系爭房屋裝設系爭設施，不具契約預定效用而有瑕疵。又被上訴人楊萬全斯時為被上訴人瑞鎮公司之法定代理人，亦應與被上訴人瑞鎮公司共同負責。為此，依民法第359條之規定起訴等語。並於原審聲明：被上訴人應連帶給付上訴人457,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息。

㈡、提起上訴略稱：

１、先位依民法第348條及系爭契約之法律關係請求被上訴人給付系爭設施。

２、系爭設施依天下不動產估價師聯合事務所113年4月15日以天估桃字第113041501號函附不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定系爭設施之重建成本為314,500元，而被上訴人未依約興建系爭設施因此受有不當得利，應將向上訴人溢收之價金返還予上訴人，備位依不當得利及系爭契約之法律關係請求被上訴人返還314,500元。

３、系爭契約簽定時，被上訴人楊萬全代理被上訴人瑞鎮公司簽約，為被上訴人瑞鎮公司之法定代理人，依公司法第23條及民法第28條規定，被上訴人楊萬全應與被上訴人瑞鎮公司對上訴人負連帶賠償責任。

二、被上訴人於原審答辯及上訴補充略以：

㈠、原審答辯略以：被上訴人瑞鎮公司員工於預售階段誤將前建案即「閱讀翡冷翠7」之契約條款沿用於系爭契約，然系爭房屋無地下室空間得以配置發電機設備，被上訴人願改以提供上訴人移動式不斷電系統，並於系爭房屋1至5樓電梯口安裝不斷電照明燈之方案替代，應已達成原契約解釋之相同效益。又電話插座係裝設於牆面之明顯位置，系爭房屋點交時，上訴人應已知悉未裝設電話插座，卻未通知被上訴人而逕為裝潢，致被上訴人僅能以拆除上訴人裝潢方式始能施作電話插座工程，此顯係因上訴人任意行為所增加之施作成本，已逾必要合理範圍等語資為抗辯。

㈡、二審補充略以：

１、系爭房屋業已交付並移轉登記所有權予上訴人，故上訴人先位依民法第348條第2項規定為請求，應無理由。

２、系爭房屋之價值減損應依系爭鑑定報告認定之185,585元。

３、被上訴人楊萬全並非系爭契約之當事人，上訴人亦未敘明被上訴人楊萬全有何違反法令之行為，故上訴人請求被上訴人

楊萬全應負連帶賠償責任，亦無理由。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人對原判決聲明不服，提起上訴，上訴聲明：㈠先位：原判決廢棄；被上訴人應依系爭契約第41頁所載「電器設備」：各樓層電梯口電燈加裝不斷電照明線路及一樓、二樓緊急備用插座、「電視電話設備」：廚房預留電話插座內容為給付。㈡備位：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人314,500元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

上訴人依系爭契約及民法第348條第2項之規定，先位聲明請求被上訴人履行給付系爭設施之義務；備位聲明依系爭契約及民法不當得利之法律關係請求被上訴人返還系爭設施之重建成本314,500元，是否有理由？若有理由，被上訴人應給付之數額為何?

㈠、關於被上訴人瑞鎮公司部分，上訴人得依系爭契約之法律關係請求被上訴人瑞鎮公司給付系爭設施：

１、系爭契約第1條約定：「賣方（即被上訴人瑞鎮公司，下同）應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分」；第10條第1項約定：「一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約（如附件五）之建材及設備說明施工，除經買方（即上訴人，下同）同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品代替，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」；附件㈤閱讀翡冷翠8建材設備「電氣設備」之內容為：採用單相三線式110V/220供電，每戶設2組獨立電表，採暗管配線，所有配管均採用南亞正字標記PVC管，電線採用太平洋或華新麗華等正字標記廠牌，開關插座均採用國際牌產品，大型面板並附夜間指示開關。雙電表迴路設計，免除電路負載過熱及減少用

電度數超載之費用，各樓層電梯口電燈加裝不斷電照明線路及一樓、二樓緊急備用插座。「電視電話設備」之內容則為：每戶客廳、餐廳及各臥室，主臥浴室均預留電話管線插座，客廳及各臥室並預留寬頻網路插座，廚房並預留電話插座」（見原審卷一第19頁、第23頁反面、第39頁、第122頁反面、第118頁、第105頁反面）。是附件㈤閱讀翡冷翠8建材設備依系爭契約第1條、第10條之約定為系爭契約之一部分，被上訴人瑞鎮公司依約應依前開設備說明為系爭房屋施工，應堪認定。被上訴人瑞鎮公司未依前開約定給付系爭設施之事實，既為被上訴人所不爭執（見原審卷一第102頁），則上訴人依系爭契約之前開約定及民法第348條之規定，主張被上訴人瑞鎮公司應給付系爭設施，即屬有據。

2、被上訴人雖辯稱系爭契約係錯誤延用閱讀翡冷翠7之契約版本，系爭契約所載「各樓層電梯口電燈加裝不斷電照明線路」及「一樓、二樓緊急備用插座」須配合有地下室發電機設備之建案方得配置，然系爭房屋之建案即閱讀翡冷翠8建案無地下室，無法設置發電機，故被上訴人同意提供每戶兩台不斷電系統或係退費15,000元，及提供1至5樓安裝不斷電照明設備或係退費6,000元之補償方案，已達成與原契約解釋之相同效益等語（被上訴人於111年1月17日民事答辯狀，原審卷一第102頁），並提出「移動式不斷電系統」補償說明及住戶簽收回條、移動式不斷電系統型號說明、「一至五樓安裝不斷電照明」補償說明及住戶簽收回條、一至五樓安裝不斷電照明型號說明、補償統計及支票簽收單等件為佐（見原審卷一第123-185頁），惟依據系爭契約之約定被上訴人瑞鎮公司應給付系爭設施如前述，被上訴人瑞鎮公司自不得片面更改契約內容，以他項給付替代系爭設施，縱本建案之其他承購戶同意被上訴人以移動式不斷電系統設備為替代方案或係以退費方式處理，亦無不同，上訴人既已表明不同意（見被上訴人111年1月17日民事答辯狀第4頁，原審卷一第102頁反面），被上訴人瑞鎮公司即應依約給付系爭設

施，且依系爭契約第10條第1項之約定，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品代替。

3、至被上訴人陳稱係因被上訴人員工誤將閱讀翡冷翠7之契約版本沿用作為本建案簽約使用，實則本建案無地下室等情即便屬實，亦係被上訴人瑞鎮公司因可歸責於己之事由致無法供應原契約所約定之建材設備，而被上訴人瑞鎮公司更換之設備價值或補償價值（15,000元、6,000元），顯低於原建材設備，此觀諸系爭鑑定報告書鑑定結果認為系爭房屋因無系爭設施即已減少價額185,585元；系爭設施採儲能式之供電系統之建置成本共為101,750元、採發電機之供電系統之建置成本則共為314,500元（見原審卷二第4-51頁）即明，是被上訴人瑞鎮公司辯稱其已提出合理之補償方案，達成與原契約解釋之相同效益等語，並不可採。

4、被上訴人另以上訴人於109年11月間擅將系爭房屋外牆予以拆除及鑽打，致原有結構安全、防水及電線線路變更，故無法再依上訴人之主張為施工等語，固據其提出上訴人施工照片、被上訴人函文、LINE對話紀錄、上訴人訴訟代理人簽立之切結書等件為佐（見原審卷一第186-193頁），然據前開照片及切結書之內容觀之，上訴人拆除及鑽打者為系爭房屋之2至4樓外牆，尚難認與系爭設施為於各樓層電梯口加裝照明線路或係插座有何關聯，被上訴人就此既未舉證以實其說，自亦難為有利於被上訴人之認定。

5、從而，上訴人依系爭契約及民法第348條之法律關係，請求被上訴人瑞鎮公司給付系爭設施為有理由，應予准許。又上訴人先位聲明請求被上訴人瑞鎮公司履行契約義務部分既獲准許，則其備位請求即無審酌之必要，附此敘明。

㈡、關於被上訴人楊萬全部分：

1、按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。公司法第23條第2 項定有明文；法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。

民法第28條亦有明文。而公司法第23條第2項規定之公司負責人責任，係以公司負責人「對於公司業務之執行」、「違反法令」等構成要件該當行為，為其成立要件之一部，該法令則指一般人相互間之行為規範。而構成要件該當之行為，除有阻卻違法事由之情形，原則即屬違法性行為。是公司法第23條第2項規定之「違反法令」，乃因違背一般人相互間之行為規範義務，具違法性要件之概念，其致他人受有損害而負損害賠償責任，應屬侵權行為責任之性質（最高法院113年度台上字第1號民事判決參照）。又民法第28條規定法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。係就法人侵權行為責任所作之特別規定（最高法院101年度台抗字第861號民事裁判參照）。

2、上訴人主張被上訴人楊萬全依公司法第23條第2項、民法第28條之規定，與被上訴人瑞鎮公司同負其責，自應就被上訴人楊萬全對於瑞鎮公司業務之執行有違反法令之事實負舉證之責，然上訴人就此並未舉證以實其說，已難認其主張為可採。況且，上訴人所主張其對被上訴人瑞鎮公司關於給付系爭設施之請求，係依系爭契約及民法第348條之規定為請求，而系爭契約之當事人為上訴人及被上訴人瑞鎮公司（見原審卷一第107頁），被上訴人楊萬全並非系爭契約之當事人，並無法律規定且系爭契約亦無約定被上訴人瑞鎮公司當時之負責人即被上訴人楊萬全亦應負共同給付之責任，故難認被上訴人楊萬全具與被上訴人瑞鎮公司共同給付系爭設施（先位）或返還不當得利（備位）之義務，上訴人請求被上訴人楊萬全應與被上訴人瑞鎮公司共同給付系爭設施或314,500元予上訴人，均屬無據，不應准許。

五、綜上所述，上訴人依據系爭契約及民法第348條之法律關係，請求如主文第2項所示，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項

所示。至上訴人請求被上訴人與被上訴人瑞鎮公司共同給付系爭設施或314,500元，並無理由，原審判決駁回上訴人此部分請求，並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　游智棋

法　官　張菀庭

法　官　卓立婷

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　張致禎

附表：系爭契約第41頁（見原審卷一第105頁背面）

一、「電氣設備」：

㈠、各樓層電梯口電燈加裝不斷電照明線路。

㈡、一樓、二樓緊急備用插座。

二、「電視電話設備」：廚房預留電話插座。