

01

最高法院民事判決

02

108年度台上字第2147號

03

上訴人 漢翔開發有限公司

04

法定代理人 范乾進

05

訴訟代理人 侯傑中律師

06

被上訴人 林素娟

07

蕭煥政

08

羅嘉生

09

呂俊賢

10

高貴娥

11

李彥霖

12

陳秀菊

13

范志誠

14

戴玉足

15

周曉暉

16

葉澤清

17

葉宣嫚

18

林佳玉

19

黃小珊

20

黃羿綺

21

吳浩瑋

22

匯埕國際有限公司

23

上列一人

24

法定代理人 翁惠美

25

共同

26

訴訟代理人 枋啟民律師

27

被上訴人 林雲蓮

28

劉麗蓉

29

黃伯宇

30

丘瑋禎

31

陳康宜

32

王懋森

01 歐陽亞君

02 吳延慶

03 石中傑

04 廖娟敏

05 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國 106年10
06 月26日臺灣高等法院第二審判決（105年度消上字第7號），提起
07 上訴，本院判決如下：

08 主 文

09 原判決關於命上訴人再給付及駁回上訴人之上訴，暨各該訴訟費
10 用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

11 理 由

12 本件被上訴人主張：上訴人於民國99年間在坐落新北市○○區○
13 ○段○○○○號土地上，興建門牌號○○○區○○路○段○○○○號、2-
14 17號、2-18號、2-19號、2-20號之地上13層、地下3層之「○○
15 ○○」大樓（下稱系爭大樓）出售，並於銷售廣告等資料宣傳大
16 樓社區有交誼廳、健身房、棋藝室公共設施（下合稱系爭公共設
17 施），致伊信而各自買受系爭大樓如原判決附表（下稱附表）5
18 所示房地。迨伊入住後始發現上訴人未興建系爭公共設施，均屬
19 可歸責於上訴人之事由而為不完全給付或給付不能，伊因而受有
20 如附表5之D欄所示價金之損害，被上訴人林素娟以次17人（下稱
21 林素娟等人）依104年6月17日修正前消費者保護法（下稱消保法
22 ）第51條規定得請求1倍懲罰性賠償金等情，爰依民法第227條第
23 1項、第226條第1項、第353條、第179條、第184條第1項後段、
24 第2項、第188條第1項，消保法第51條規定，求為命上訴人分別
25 給付如附表5之C欄所示金額，及加計起訴狀繕本送達翌日即102
26 年11月19日起算法定遲延利息之判決（被上訴人於第一審原請求
27 如附表2「請求金額」欄所示，逾上述金額本息之部分，分經第
28 一審、原審判決駁回其訴或上訴、附帶上訴後，未據聲明不服，
29 另第一審共同原告陳文吉於上訴人上訴本院後，因與上訴人和解
30 已具狀撤回起訴，不予贅列）。

31 上訴人則以：伊有權變更設計，規劃是否施作系爭公共設施，由

伊贈與承購戶，系爭公共設施非兩造買賣標的物，且承購戶於訂約時即知悉系爭公共設施係違章建築，嗣因碧潭捷市社區（下稱系爭社區）區分所有權人會議於102年7月13日決議認定系爭公共設施係違建，而給付不能，並拒絕伊施作，伊僅須回饋系爭社區美化費用新臺幣（下同）70萬元。縱伊應賠償，僅得依被上訴人購買房屋價格之減損價值比例計算其損害，本件不符合消保法第51條懲罰性賠償金要件等語，資為抗辯。

原審將第一審所為駁回林素娟等人（除被上訴人林雲蓮、劉麗蓉、黃伯宇、丘瑋禎、陳康宜、王懋森、歐陽亞君、吳延慶、石中傑、廖娟敏外）請求如附表5E欄本息部分之判決廢棄，改判命上訴人如數給付，維持被上訴人請求如上D欄本息之判決，駁回上訴人該部分之上訴，無非以：上訴人興建系爭大樓出售，被上訴人與上訴人簽訂房屋預定買賣合約書（下稱房屋買賣契約）；與訴外人張高祥簽訂土地預定買賣合約書（下稱土地買賣契約），分別購買如附表3所示房地（房屋、車位代號如附表5所示），已於101年3月23日辦理所有權移轉登記。綜觀房屋買賣契約第1條、第2條、第3條、第6條、第23條第2項約定內容，及該契約附件(ㄊ)「頂樓公共空間美化示意圖」（下稱美化示意圖），就系爭公共設施逐一標示其在屋頂與屋突之位置，可認系爭公共設施為買賣標的所在系爭大樓應設置者，非無償贈與被上訴人。附件(ㄎ)「法定空地、社區大廳、頂樓公共空間、外觀美化約定書」（下稱系爭約定書）第7條、第9條約定，僅合意由上訴人依情況變更系爭公共設施之設計，於美化工程施作前，須獲得區分所有權人決議通過始可施工，非上訴人得刪除系爭公共設施之工程，或無庸提供系爭公共設施。附件(ㄒ)「頂樓公共空間建造核准圖」（下稱系爭核准圖），係上訴人如何履行契約義務之方法，被上訴人無從干涉，與美化示意圖所示系爭公共設施是否列入系爭核准圖無涉，上訴人依房屋買賣契約之約定，應提供系爭公共設施予被上訴人。上訴人交付系爭大樓樓頂、頂樓及屋突公共空間，未施作系爭公共設施，為兩造所不爭，系爭社區區分所有權人會議於102年7月13日決議系爭公共設施縱施作亦屬違建，已屬給付不能。

上訴人為專業不動產交易公司，於房屋買賣契約草率列入系爭公共設施，吸引承購戶購買系爭大樓，事後無法循變更設計等途徑合法興建系爭公共設施，屬可歸責於上訴人之事由致不完全給付，應依民法第227條第1項、第226條第1項負不完全給付責任。依房屋買賣契約第23條第1項、土地買賣契約第12條第1項約定，兩契約間為相互依存之契約聯立，任一契約之效力消滅，另一契約亦視為消滅，房屋與基地難以割裂而獨自發揮經濟效用，房屋或土地任一出賣人違約時，均導致另一份契約遭受不利影響，上訴人就系爭公共設施有不完全給付情形，應以被上訴人所購房地（包括車位）價值為基礎，再按未附加系爭公共設施所減損之市價計算其損害。參照訴外人台北市不動產估價師公會鑑定之不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告），未給付系爭公共設施價值減損比例（交誼廳、健身房、棋藝室各0.47%），系爭鑑定報告係以比較法及收益法評估其合理價格，再依樓層別效用比及個別效用比，分別計算其他各層樓價格，並參酌系爭建案區域環境、附近建物屋齡、整體交通運輸條件等因素而做成，所評估價格與減損比例應屬可採。上訴人交付房屋時，欠缺系爭公共設施所造成房地價值減損比例合計為1.41%，被上訴人所受價值減損之損害分別如附表5之D欄（與A欄金額相同）所示。上訴人係企業經營者，與林素娟等人訂立房屋買賣契約，明知系爭大樓頂樓與屋突興建工程，應受房屋買賣契約附件系爭核准圖所拘束，然系爭核准圖不包括系爭公共設施，於美化示意圖標註系爭公共設施，未以合法方式興建系爭公共設施，顯係故意違反買賣契約，林素娟等人得請求支付1倍懲罰性賠償金如附表5之E欄所示。從而，被上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求上訴人給付各如附表5之C欄所示金額（即D欄加E欄）本息，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎

。查房屋買賣契約第23條第2項約定，契約附件視為本約之一部分，而房屋買賣契約附件之系爭核准圖無系爭公共設施標示；美化示意圖則有系爭公共設施之具體位置標示，對照系爭約定書第9條約定：「頂樓公共空間於管理委員會成立後，經區分所有權人大會決議同意後，始進行美化施作；若區分所有權人會議決議不通過，賣方則回饋社區公共空間美化費用七十萬元整」內容，兩造似於簽訂房屋買賣契約時，確認系爭公共設施待上訴人依系爭核准圖施工完成交屋後，經區分所有權人大會決議同意後，始進行興建，果爾，系爭公共設施似為取得使用執照後非依系爭核准圖施作之增建或改建工程，則被上訴人對於系爭公共設施可能因違反營建法規致遭主管機關取締拆除之危險，能否謂毫無所悉？上訴人抗辯依約無給付非違章建築之系爭公共設施之義務，是否全然無據？均非無研求餘地。原審遽認上訴人依房屋買賣契約應給付合法之系爭公共設施，未免速斷。次查上訴人因系爭社區區分所有權人會議決議不施作系爭公共設施，非客觀上不能以二次施工增建或改建方式施作系爭公共設施，上訴人未依約給付系爭公共設施，有無可歸責事由？被上訴人有無催告補正？攸關被上訴人得否請求上訴人賠償給付不完全之損害，原審未違詳加調查審究，遽認系爭社區區分所有權人會議於102年7月13日決議系爭公共設施縱施作亦屬違建，已屬給付不能，自屬可議。又房屋買賣契約與土地買賣契約為聯立之契約，任一契約因不成立、無效、解除或撤銷而效力消滅，另一契約亦同其命運歸於消滅。惟各別契約權利義務及債務不履行關係，倘無特別約定，仍應依各別契約之約定而定之。上訴人就房屋買賣契約有未給付系爭公共設施之不完全給付情事，然就停車位、土地部分並無給付不完全可言，似無造成被上訴人各該部分價值減損，系爭鑑定報告合併車位、土地價值計算損害賠償額，是否允當？亦有再釐清必要。而上訴人未施作系爭公共設施，如無可歸責事由，上訴人有無故意或過失致林素娟等人受有損害？林素娟等人受有如何之損害？均與林素娟等人得否依消保法第51條規定請求損害額1倍之懲罰性賠償金？所關頗切，併有究明之必要。原審遽認上訴人違反房屋

買賣契約，而以上揭理由，為上訴人不利之判斷，並有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 16 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 張 恩 賜

法官 林 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 7 月 28 日