

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度中簡字第2118號

原告 紀桂銓
被告 豐穀建設開發股份有限公司
法定代理人 陳三奇

兼
訴訟代理人 陳志修

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國109年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)其前向被告豐穀建設開發股份有限公司（下稱豐穀公司）購買其興建之【豐穀景三千】（下稱系爭建案）編號C3之房屋一棟（下稱系爭房屋），並以原告配偶即訴外人莊秋絨名義與被告豐穀公司簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約書）及房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約書，與系爭土地契約書以下合稱系爭契約），約定購買土地面積共計86.42平方公尺包含臺中市○○區○○段○○○○○號、私有土地面積61平方公尺，使用分區為第二種住宅區用地及臺中市○○區○○段○○○○○○號土地、持分土地面積25.42平方公尺，由C棟每戶各持分七分之一。嗣系爭房屋移轉登記所有權人為原告，購買並交屋當時並無儲藏室（下稱系爭儲藏室）之設置，系爭儲藏室亦非系爭契約約定範圍，系爭儲藏室所座落基地為臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，為一畸零地（下稱系爭土地），系爭土地應屬原告所有之圍牆用地，被告陳志修並非社區住戶，不應持有系爭土地，系爭土地既為圍牆內，應屬系爭契約之一部分，依照消費者保護法第22條規定圍牆除約定於系爭房屋契約附件五-D劃定之範圍，亦見於該建案之DM及被告豐穀公司於蘋果日報之採訪廣

告，且上開劃定範圍與圖示皆未有系爭儲藏室，依系爭契約與廣告被告等應交付同於契約完整無瑕疵之圍牆於原告，惟被告明知如此，竟不顧原告權益，擅自於交屋後未依系爭契約所附建築圖示範圍，內縮圍牆範圍，並於其上違法修築系爭儲藏室，顯屬民法第227條之不完全給付，爰依系爭契約附件圖示及相關廣告，請被告依契約回復圍牆原狀，同時依契約規範與民法第767條（原告目前基於地號976-15之騰本為間接占有人）之妨礙除去與回復原狀請求權，請被告除去系爭儲藏室，並依契約所定界線修築圍牆，查系爭契約附件五-D附證三並無變電設施，被告陳志修強調渠為容置變電設施始修築系爭儲藏室顯係託辭。

(二)按系爭契約圖示及廣告明示系爭土地包含於系爭房屋之建築基地中即臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號並做為建築基地建物空地、安全緩衝及通道等使用係景三千C社區（下稱系爭社區）成員之共用部分，前開圖示及廣告皆未特別標註系爭土地將做儲藏室使用，同時未特別標註排除本社區成員使用或擁有，而依社會通念圍牆內屬該社區成員之神聖不可侵入領域任何人未經許可不得入內，圍牆內土地為共用部分依法非社區成員無法擁有，致損害系爭契約約定蓋圍牆的原意即阻絕非社區成員入內以保護社區成員之意涵，故系爭土地依系爭契約修築圍牆界線之含意，應推定必須屬系爭社區成員所有，且按系爭土地騰本已註明係作為社區成員各建號建築基地，故應屬社區成員所共用共有；縱被告爭執其未標示系爭土地之歸屬，係有意保留自有，因原告無法從契約及相關圖示、廣告得知被告之真意保留，依民法第86條該真意保留不拘束原告，契約及相關圖示、廣告含示之系爭土地係屬社區成員所有，仍屬有效。

(三)依土地法第31條、建築法第44條及第11條第3項規定，系爭土地係畸零地，本不得從系爭社區基地分割而出，若非被告陳志修承諾以系爭土地為建照（103中都使字第02886號即C區）使用之同意書（中市都發局表示需法院方能複製建照

01 相關文件），若非將系爭土地整併至前開建照內被告陳志修
02 無法完成分割作業，故系爭土地分割係為成系爭社區建築基
03 地之目的而存在，且因系爭土地為畸零地無法單獨做為建物
04 之建地存在，故其之存在之目的顯為常助系爭社區建築基地
05 之效用，應屬系爭社區建築基地之從物，而兩造簽訂系爭契
06 約時整片基地皆屬被告陳志修所有，縱不論前開二推定地號
07 係屬社區成員所有，民法第68條簽約及移轉時基地之處分亦
08 及於系爭土地。且若非被告之脫法行為，依及前揭公寓大廈
09 管理條例第58條第2項，系爭土地本無法從社區基地分割而
10 出並由被告陳志修所有，但被告為達其脫法意圖即被告必須
11 先出具系爭社區基地使用系爭土地同意書予都發局，以規避
12 建築法第44條、第11條第3項不得分割之規定，因與鄰地合
13 併為基地，實質使用上未具有分割的效果，且刻意不於契約
14 附加該同意書，以避免原告查覺基地將有畸零地的狀況影響
15 售價，因被告所為之系爭土地自有真意保留原告無從知悉，
16 依民法第86條對原告不生效力，另因被告透過時間先後移轉
17 建物與土地予社區成員，因被告脫法後系爭社區成員僅共有
18 976-10地號土地，而系爭土地已脫法分割無法勾稽該地為系
19 爭社區共用部分，地政機關無法依公寓大廈管理條例第58條
20 第2項時查核被告依法不可擁有系爭社區土地的脫法效果，
21 故不該讓被告上述脫法行為得逞。

22 (四) 本案被告未明示將保留系爭土地自有，該保留並未見於系爭
23 契約及相關圖示與廣告，原告無從預見，按消費者保護法第
24 14條與11條第2項規定，被告之保留係屬無效，且被告刻意
25 隱瞞原告將保留系爭土地，無非係圖詐謀原告的購屋高額價
26 金，原告無法預期堡壘原則已遭破壞圍牆純屬虛幻，致原告
27 在不知情的情境下誤購建築基地不完整之建物，非但建物不
28 符所值，也無法永保建物之樓地板總面積及座落土地的面積
29 ，亦有違原告購屋契約簽訂時原告之原意即無額外畸零地相
30 關爭議及費用的風險，被告損害原告利益甚鉅。

31 (五) 查建物與土地亦屬商品，相關之DM及採訪廣告亦屬商品標示

之一部分，按商品標示法第6條、公平交易法第21條第1項規定，被告系爭土地不標示之故意，應係引誘原告認為系爭土地應屬系爭社區成員所詐謀原告之高額價金，而依民法第86條被告之不標示，不拘束原告依通念合理的推知已與被告系爭土地歸屬系爭社區成員，所構成的契約合意。被告刻意未告知原告所在基地將有其他非社區成員持有人之畸零地，對原告造成損害，被告相關行為已構成民法第148條之相關情事，並讓原告須行使建築法第43條相關併購請求權，以維持該建物及基地之價值，而支出額外的費用，被告之行為係屬詐騙原告之侵權行為，且原告購地價款超過購屋款甚多，故被告售地利潤甚高，被告所謂保留系爭土地自有亦僅是其掩飾的託詞，事實上原契約的售價應已包含系爭土地。被告私留系爭土地之結果，將妨礙原告建物未來重建時將縮小所座落的土地面積，因重建時若無法再計入系爭土地為基地的結果，系爭房屋座落之土地勢必縮小方可符合法規，進而影響系爭房屋目前總樓地板面積。

(六)另按系爭契約附件五-D、與採訪廣告及前開連帶條款含示，並斟酌公寓大廈管理條例第58條第2項有關不得讓售特定人之規定，系爭土地為法定空地兼共用部分必須為系爭社區成員擁有，及系爭土地謄本註記為系爭社區建號之共同基地即法定空地及共用部分，其法定空地及共用部分實已含於銷售系爭社區成員，且原告購地價款超過購屋款甚多，故被告售地利潤甚高，且被告購地在102年之前，而102年公告地價即25,000元 / m²，僅原告購屋款即13萬元 / m²之1/5不到，故被告售地利潤甚高已涵括系爭土地，被告所謂保留自有系爭土地亦僅是其掩飾詐欺的託辭，事實上被告原契約的售價應已包含系爭土地，只是被告隱瞞住戶並暗中割出竊據。按建築法第44條被告分割系爭社區基地土地的結果，被告並無法搭建任何建物，無法發揮建地的應有經濟價值，造成重大的不利益及權利妨礙，實係民法第148條明文禁止被告的專損原告之利益行為，且不符合本案土地契約第19條、建物

契約第28條及建築法第44條之精神，屬違反契約之行為，應屬無效。

(七)被告提出之附證二相關事項，係指調整建材等相關細微事項，其但書亦規定不得損害客戶權益，並非免除被告連帶修築契約約定事項等義務，縱有免除相關契約責任，該免除亦違反消費者保護法第12條及民法第247-1條係屬無效，被告不得主張。

(八)並聲明：

1.被告應連帶依與原告房屋（座落於臺中市○○區○○巷0000號）及土地買賣契約（土地與房屋買賣係房屋契約第27條、土地契約第18條明定連帶事項）修築社區圍牆並拆除目前儲藏室並依約修築圍牆。

2.被告連帶應依前開房屋與其土地買賣連帶契約：

(1)先位聲明：依購屋契約附件五-D、DM及採訪廣告之含示及前開連帶條款，移轉地號976-15土地所有權持分七分之一予原告。

(2)備位聲明：依購屋契約附件五-D、DM及採訪廣告之含示及前開連帶條款，設定地號976-15地上權持分七分之一予原告。

(3)備備位聲明：地號976-15謄本其他登記事項（權狀註記事項）所載「建築基地」應更正為「永久建築基地」後；移往謄本他項權利部，並視性質加註係地役權或習慣形成之物權。

二、被告則以：系爭土地並未賣予原告，系爭契約也無此筆地號之買賣，故原告無權要求被告移轉所有權，被告當初預留系爭土地原係預留台電變電箱設置位置，但後來台電未設置在系爭土地上，因此被告將系爭土地建置系爭儲藏室且無償提供予社區使用。原告請求拆除系爭儲藏室並修築圍牆之事，建照圖並無圍牆施作圖示，被告何來未依規定修築社區圍牆，且圍牆屬於建築物外觀一部份，系爭契約附註載明「為維護建築物外觀精緻格調與結構安全考量，本公司得保有各向（應為項之誤寫）立面設計與結構系統之修改權」、「基於整體設計協調的美觀考量，對於建築物外觀顏色造型之搭配

01 等規劃及建材使用，本公司得依設計師之建議，視實際情況
02 做適當調整，但以不損害客戶權益為原則，原告充分知悉。
03 另儲藏室空間被告無償提供予社區使用，並於104年8月1日
04 正式點交予社區管理委員會，且原告亦是第一屆委員，目前
05 系爭儲藏室空間係屬社區共有物，如原告要拆除儲藏室應經
06 由管理委員會及區分所有權人同意後才能執行，被告無權要
07 求拆除，於104年4月點交時，系爭儲藏室即已存在，惟系爭
08 土地並無在買賣範圍內等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
09 駁回。

10 三、法院之判斷：

11 (一)原告主張其前向被告豐穀公司購買系爭房屋，並以原告配偶
12 即訴外人莊秋絨名義與被告豐穀公司簽訂系爭契約，原告所
13 購買之土地為臺中市○○區○○段○○○○○ ○○○○○○○○號土
14 地，系爭儲藏室所座落基地為臺中市○○區○○段○○○○○ ○○○○○○○○號
15 土地之事實，業據其提出建築平面圖、GOOGLE地圖現狀截圖
16 、土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書、建照影印本
17 、臺中市政府都市發展局103中都使字第02886號使用執照
18 、賭地登記第二類謄本、地籍圖謄本、一樓全區平面配置圖
19 為證，為被告公司所不爭執，堪信為真實。

20 (二)惟就原告主張系爭土地應屬原告所有之圍牆用地，屬共用部
21 分應屬系爭契約之一部分，而依民法第227條之法律規定，
22 請求被告給付上開聲明內容乙節，被告否認並以前揭情詞置
23 辯，本院應審究者為原告上開主張，有無理由？經查：

24 1.按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求
25 給付，第三人並無請求債務人向債權人給付之權利，此為債
26 之相對性原則（最高法院88年度台上字第694號判決意旨參
27 照）。查系爭契約之當事人均為買方莊秋絨及賣方豐穀建設
28 開發股份有限公司，本件買賣關係既存在於莊秋絨及被告豐
29 穀公司間，基於債之相對性原則，債權契約之債務不履行損
30 害，應僅契約當事人始得對他方為主張，是原告依民法第22
31 7條不完全給付請求被告為本件給付，難認有據。

2.次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，民法第227條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。依系爭土地契約書第二條約定：「一、本土地面積共計八十六點四二平方公尺（二十六點一四坪），包含：(一)私有土地面積六十一平方公尺（十八點四五坪），座落於台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號，使用分區為第二種住宅區用地。(二)持分土地面積二十五點四二平方公尺（七點六九坪），座落於台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號，由C棟每戶各持分七分之一。...」，又依系爭房屋契約書第三條約定：「本約所載房屋座落於台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地之基地內，為主管建築機關核102年9月4日第02518號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。」，足見原告所購買之土地及系爭房屋所座落之基地均為台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地，系爭儲室所座落之台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地，並非系爭契約之約定範圍甚明。

2.雖原告主張系爭契約圖示及廣告明示系爭土地做為該建築基地建物空地、安全緩衝及通道等使用，係系爭社區成員之共用部分，且將系爭土地整併而申請使用執照，故其之存在之目的顯為常助系爭社區建築基地之效用，應屬系爭社區建築基地之從物等語，惟按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於從物，民法第68條第1項固有明文，惟須符合主物與從物同屬一人之要件，始有適用。經查，原告僅買受取得系爭房屋所坐落之基地即台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地，其餘空地即系爭土地仍屬原地主所有，是系爭房屋坐落之基地與系爭土地，已分屬不同一人所有，縱二者有主從關係，因不符合同屬一人，自無民法第68

01 條之適用。被告此部分所辯，亦無可採。

02 3.又依系爭房屋契約書第廿四條第二項約定：「本契約中有非
03 屬建照核准施工圖範圍內者，係基於美觀實用及提昇生活品
04 質之需求，乙方同意於取得使用執照後，無償（贈與）提供
05 此部分增建或改建為建照核准圖外之施作，係屬二次工程，
06 甲方於事前已充分知悉，並無異議，甲方願意承受完工現況
07 使用而為承買事實，並於未來房地轉售第三人時，甲方同意
08 有告知第三人之義務，使第三人承受原有合約之規範。...
09 」等語，並於【附註】記載「為維護建築物外觀精緻格調與
10 結構安全考量，本公司得保有各向立面設計與結構系統之修
11 改權。基於整體設計協調的美觀考量，對於建築物外觀顏色
12 造型之搭配等規劃及建材使用，本公司得依設計師之建議，
13 視實際情況做適當調整，但以不損害客戶權益為原則。」等
14 語，足見系爭儲藏室雖非屬建照核准施工圖範圍內，惟被告
15 豐穀公司同意無償贈與予原告，而原告亦願意承受完工現況
16 使用，原告固主張上開約定違反消費者保護法第12條及民法
17 第247-1條係屬無效等語，惟按消費者保護法第12條規定：
18 「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者
19 ，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯
20 失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不
21 予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要
22 權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。
23 」，然觀上開系爭房屋契約書第廿四條第二項之約定，係非
24 屬建照核准施工圖範圍內者之增建或改建，由被告豐穀公司
25 無償贈與消費者，並無不利於消費者之情事，另上開【
26 附註】之約定內容，亦以不損害客戶權益為前提，基於系爭
27 建案整體設計美觀考量作適當調整，亦無不利於消費者之情
28 事，難認上開約定有何違反誠信原則而有顯失公平，是原告
29 主張上開約定為無效，難認可採。

30 (三)綜上所述，原告既於系爭契約約定買受範圍僅為系爭房屋及
31 其座落之土地即台中市○○區○○段○○○○○ ○○○○○○○○○號

地，並不包含系爭儲藏室所座落之台中市○○區○○段○○○○
○○○號土地，是原告主張依民法第227條之法律關係，請求
如聲明所述，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 10 月 8 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 109 年 10 月 8 日

書記官 王麗麗