

臺灣基隆地方法院民事判決

107年度重訴字第1號

原告 汪永芳
訴訟代理人 黃教倫律師
被告 綠意開發股份有限公司
法定代理人 許燈城
訴訟代理人 拜慈偉
方志偉律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於108年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬捌仟壹佰玖拾貳元，及自民國一〇七年一月五日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬參仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣伍拾柒萬捌仟壹佰玖拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者；或擴張、減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時，原係主張：被告就約定專用部分不能為合法之給付且無從補正，伊得依契約第16條之約定、民法侵權行為及給付不能之規定（民法第184條第1項後段、第188條第1項、第256條、第259條、第227條之1準用第195條第1項），解除兩造間所簽訂之買賣契約，請求返還已給付之買賣價金、給付違約金及非財產上損害之慰撫金，並賠償已支出之裝潢改良費、過戶費用、回復原狀費用、罰鍰等情，並聲明：被告應於原告將系爭不動產（詳如下述）之所有權移轉登記予被告之同時，給付原告新臺幣（下同）1,602萬8,117元，及

其中1,372萬5,617元部分自民國104年12月25日起，其餘部分自起訴狀繕本送達翌日起，至被告給付之日止，按年息5%計算之利息(見本院卷一第13頁)，嗣於本院審理中另具狀主張：倘認伊不得請求解除契約，因被告就約定專用部分不能為合法之給付，自屬不完全給付且無從補正，伊得依民法不完全給付之規定(民法第227條第1項、第226條第1項、第227條之1準用第195條第1項)，請求財產上及非財產上損害賠償，並依侵權行為之規定(民法第184條第1項後段、第188條第1項)，請求賠償回復原狀費用及罰鍰等情，而變更原聲明為：被告應給付原告155萬1,019元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷一第459、460頁；卷二第135頁)，核其先後所為主張，請求之基礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許，先予敘明。

二、原告主張：

(一)、伊於104年12月24日與被告簽訂房屋土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，向被告購買綠意皇琚社區(下稱系爭社區)門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○○號1樓房屋(下稱系爭房屋)及坐落基地暨地下二層編號24號車位(下合稱系爭不動產)，買賣總價975萬元已於同年月25日全數付清，並於同年月29日辦畢所有權移轉登記。詎被告為使系爭不動產能順利銷售，乃在系爭房屋前、後方設置柵欄(下稱系爭柵欄)，營造出柵欄內之空間為1樓住戶之專用空間，被告之經理拜慈偉於簽約前並向原告表明系爭房屋前方所設置之2公尺高花台(下稱系爭花台)可以拆除，柵欄內之空間(含系爭花台在內，下稱系爭空間)均屬原告專用空間等情，且為取信買方，並在系爭買賣契約第13條第4款約定：一樓住宅前、後院空地部分(即系爭空間)分由毗鄰之一樓住戶管理使用，致伊誤信為真而購入系爭不動產，並雇工拆除系爭花台，惟於拆除時，卻遭系爭社區管理委員會檢舉制止，並經基隆市政府予以裁罰，且來函告知系爭柵欄屬二次施工之違建物，未經依法

變更使用執照，應予拆除。經伊向基隆市政府調閱竣工圖，始悉被告承諾約定專用之系爭空間，竟為系爭社區之「廣場式開放空間」，且系爭柵欄亦屬被告二次施工之違建物，伊始知受騙。

(二)、依公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第15條第1項、第16條第2項、第23條第2項第1款、第56條第1項、系爭社區規約第2條第2項、建築技術規則建築設計施工編第289條等規定，開放空間倘為專有部分連通室外之通路或門廳，不得作為約定專用部分，亦不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用，即令經縣市主管機關審查同意後，亦僅得施以綠化工程或設置高度1.2公尺以下之透空欄杆扶手或灌木綠籬。被告將廣場式開放空間作為約定專用部分，顯非合法，自屬不完全給付且無從補正，並致伊因不能專用系爭空間而受有系爭不動產價格減損71萬1,019元之損害，伊得依民法第227條第1項、第226條第1項債務不履行之規定請求被告賠償。又伊因信賴被告之承諾而拆除系爭花台，致遭基隆市政府裁罰24萬元，嗣雇工復原及植栽共花費10萬元，而上開罰鍰及費用之支出均係因拜慈偉於執行業務時，故意以背於善良風俗之方法加害於伊所致，伊自得依民法第184條第1項後段、第188條第1項侵權行為之規定請求被告連帶負損害賠償責任。再者，伊因系爭空間無法為排他性使用收益，未能保有一定之私密性，造成伊及家人居住上之不便與困擾，且因社區住戶不斷舉報伊違法占用社區開放空間，對伊以異議眼光對待，致伊因焦慮及失眠而在身心科接受治療，精神上受創至鉅，伊亦得依民法第227條之1準用第195條第1項前段之規定請求被告賠償精神上損害之慰撫金50萬元。並聲明1.被告應給付原告155萬1,019元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭買賣契約第13條第4款業已載明原告就系爭空間有約定專用權，此項約定亦經伊與全體住戶所簽訂之買

賣契約予以載明，並無給付不能之情形。惟約定專用與專有部分有間，仍應受法令規範之使用限制，非原告可任意使用，原告企圖將系爭空間圈為私有並鋪設木板，自屬違反法令規範之使用限制。又伊確已告知原告應經由區分所有權人會議決議同意變更設計，並備齊相關文件向基隆市政府申請辦理變更設計後，始得拆除系爭花台，惟原告於上開程序完備前即自行拆除系爭花台，應自負其責，伊並無故意以違反善良風俗方式加損害於原告之情事。倘認伊須負債務不履行之損害賠償責任，計算無法約定專用部分之價值減損金額應排除系爭房屋之投影面積部分，且不應以實際銷售之建坪價值直接作為計算無法約定專用部分價值之基準。又原告購買系爭不動產前經過6個月以上之考慮期，對系爭房屋之格局、外觀早已明瞭，伊亦未承諾原告得於系爭空間興建遮蔽物，原告自無從主張民法第227條之1規定之非財產上損害賠償請求權，更遑論原告所提出之診斷證明書，實無從判斷原告之精神症狀與系爭房屋之關連性云云，資為抗辯。並聲明1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張兩造於104年12月24日簽立系爭買賣契約，由原告向被告購買系爭不動產，總價975萬元於同年月25日全數付清，並於同年月29日辦畢所有權移轉登記，嗣原告因105年2月間拆除系爭花台，經基隆市政府以違反建築法第73條第2項規定為由，於105年3月3日、同年6月22日先後裁處罰鍰6萬元、12萬元，原告已繳納完畢，並依法雇工復原花台而花費10萬元等情，為被告所不爭執（見本院卷一第293、328、385頁），且有系爭買賣契約、基隆市政府105年3月3日基府都使罰貳字第1050208810號函、105年6月22日基府都使罰貳字第1050226876號函、基隆市政府收入繳款書、估價單可稽（見本院卷一第25至88、109至117、301頁），自堪信為真實。

五、原告主張被告無法履行系爭買賣契約第13條第4款關於系爭

01 空間約定專用之約定，且故意以背於善良風俗之方法致伊拆
02 除系爭花台而遭基隆市政府罰鍰並要求回復原狀，使伊受有
03 財產上及精神上之損害，應負不完全給付及侵權行為之損害
04 賠償責任等語；則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查
05 ：

06 (一)、系爭買賣契約第13條關於「地下層、屋頂、露台及地面層空
07 地之權屬及分管約定」之第4款約定：「壹樓部分空地：壹
08 樓部分空地之土地所有權登記為本大樓全體區分所有權人持
09 分共有，並為全體區分所有權人管理使用。惟甲方(指原告)
10 暨本大樓全體區分所有權人清楚知悉並同意本大樓一樓住宅
11 單位前、後院空地部分由毗鄰之A3及B3戶(即原告所購入之
12 系爭房屋)管理使用(即共用部分約定專用)，其使用範圍
13 及界址詳本契約(附件八)依著色標示處。約定專用權人悉
14 依法令規範之使用限制，不得妨礙本區全體區分所有權人避
15 難逃生，亦不得有變更構造、外觀、使用目的、裝設花台、
16 雨遮、採光罩、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或類似之
17 行為」(見本院卷一第37、38頁)，足見兩造確就原屬共用部
18 分之系爭房屋前、後院空地之空間(即系爭空間)約定由原告
19 專用。又對照系爭買賣契約附件八「壹樓平面分管配置圖暨
20 法定空地圖說」以及竣工圖之標示(見本院卷一第65、99、
21 285頁)，以及被告自認系爭空間為連通系爭房屋至廣場的通
22 道，屬開放空間之範疇，且竣工圖並未標示約定專用之範圍
23 ，又系爭空間周圍所設置之柵欄並非原建築圖之設計項目，
24 屬二次施工，設置柵欄後公眾即無法通行等情(見本院卷一
25 第161、292頁；卷二第152頁)，堪認系爭空間確為廣場式開
26 放空間之一部分。

27 (二)、按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為下列
28 各款者，並不得為約定專用部分：2.連通數個專有部分之走
29 廊或樓梯及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火
30 巷弄、4.約定專用有違法令使用限制之規定者；又住戶不得
31 於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、

01 樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵
02 欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車
03 位侵占巷道妨礙出入；又公寓大廈之起造人於申請建造執照
04 時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用
05 部分標示之詳細圖說及規約草約，於設計變更時亦同，公寓
06 大廈管理條例第7條第2款、第16條第2項前段、第56條第1項
07 分別定有明文。另按建築技術規則建築設計施工編第289條
08 亦規定：「開放空間除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、
09 灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其
10 他使用。但基於公眾使用安全需要，且不妨礙公眾通行或休
11 憩者，經直轄市、縣（市）主管建築機關之建造執照預審小
12 組審查同意，得設置高度一點二公尺以下之透空欄杆扶手或
13 灌木綠籬，且其透空面積應達三分之二以上」。系爭買賣契
14 約第13條第4款所約定之系爭空間屬廣場開放空間之一部分
15 ，且竣工圖並未標示約定專用之範圍等節，已認定如前，依
16 上開規定，自不得作為約定專用之標的，更不得於其上設置
17 柵欄而妨礙公眾通行。此證諸卷附基隆市政府107年11月13
18 日基府都宅貳字第1070064806號函就系爭社區之廣場式開放
19 空間可否約定專用一節，亦敘明：「該申請獎勵容積率之開
20 放空間，係供公眾通行或休憩之空間，不可約定專用」等語
21 益徵明瞭。

22 (三)、次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
23 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
24 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，
25 民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。系爭空間
26 既不得作為約定專用之標的，則系爭買賣契約關於此部分約
27 定自屬給付不能且無從補正。又被告為系爭社區新建工程之
28 承商（見本院卷一第285頁），自具有建築專業及熟稔建築法
29 規，對於系爭空間為申請獎勵容積率之開放空間，屬供公眾
30 通行或休憩之空間，不可約定專用一情當無諉為不知之理，
31 竟就該給付不能之標的與原告訂約，自具有可歸責之事由，

是原告主張得依上開不完全給付之規定，請求被告賠償因無法專用系爭空間而受之系爭不動產價格減損之損害，自屬有據。被告徒以已將系爭不動產點交原告，即無給付不能之情事云云資為抗辯，顯無足取。又兩造就系爭空間無法專用所致之系爭不動產價格減損若干一節，合意由本院委請神碟國際不動產估價師事務所鑑定（見本院卷二第73、77頁），經鑑定人以買賣當時不動產市場條件下之合理價格為基準，並針對系爭不動產進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況依最有效使用與獨立估價情況予以分析，採用比較法、收益法及建物成本法等估價方法，做成鑑定結果如下：1.當系爭不動產前、後空地（即系爭空間）可供原告約定專用（不含房屋投影面積），且該空地上花台得由原告自由處分及空地上柵欄能合法存在下，系爭不動產之評估總價為978萬2,262元；倘系爭空間無法供原告約定專用，且該空地上花台不得由原告自由處分及空地上柵欄不能合法存在下，系爭不動產之評估總價為920萬4,070元，亦即系爭不動產價格減損57萬8,192元（9,782,262元－9,204,070＝578,192元）。2.當系爭不動產前、後空地（即系爭空間）可供原告約定專用（含房屋投影面積），且該空地上花台得由原告自由處分及空地上柵欄能合法存在下，系爭不動產之評估總價為991萬5,089元；倘系爭空間無法供原告約定專用，且該空地上花台不得由原告自由處分及空地上柵欄不能合法存在下，系爭不動產之評估總價為920萬4,070元，亦即不動產價格減損71萬1,019元（9,915,089元－9,204,070元＝711,019元），有外放不動產估價報告書可稽（見報告書摘要第2-4頁）。雖原告主張約定專用範圍包括系爭房屋滴水線內、外之空間，故應以上開鑑定結果2.部分（即含房屋投影面積）之鑑價認定減損金額云云。惟經核原告購入系爭不動產之價格為975萬元，與上述1.即不含房屋投影面積之系爭不動產評估總價較為相近，且參照卷附系爭買賣契約附件八「壹樓平面分管配置圖暨法定空地圖說」以及竣工圖之標示（見本院卷一第65、99

、285頁)，亦難認房屋滴水線內之區域亦劃歸廣場式開放空間之範圍內，從而，應認鑑定結果1.所評估之減損價格57萬8,192元為合理。至被告泛言抗辯上開估價報告係以實際銷售之建坪價值直接做為無法約定專用之共有部分價值云云，既未具體說明其依據，自無足取。

(四)、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率年息5%計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告給付57萬8,192元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年1月5日（見本院卷一第157頁）起，至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，自屬有據；超逾上開金額之請求，即屬無據。

(五)、復按民法第184條第1項後段固規定：故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，亦應負損害賠償責任。惟上開規定之適用，須行為人施以故意加害之行為，且該行為與被害人之損害間存在相當因果關係，始足當之。原告雖主張被告之經理拜慈偉於簽約前向伊表明系爭房屋前方所設置之系爭花台可以拆除，並於系爭買賣契約第13條第4款約定系爭空間（含系爭花台部分）由伊專用，致伊誤信為真而購入系爭不動產後即雇工拆除系爭花台，致遭基隆市政府裁罰24萬元，另雇工復原及植栽共花費10萬元，此部分損失係因拜慈偉執行業務時故意以背於善良風俗之方法加害於伊所致云云。經查，依卷附原告所提臺灣基隆地檢署106年度他字第605號詐欺案件之訊問筆錄記載，拜慈偉接受訊問時曾表示：「我們說花台可以改變形式但不能改變用途」等語（見本院卷一第231頁），及參酌原告所提出其與拜慈偉之對話錄音譯文所示，拜慈偉在原告拆除系爭花台後，展現願積極協助原告申辦變更系爭花台用途等事宜之態度（見本院卷一第101至106頁），

則原告主張拜慈偉曾在簽訂系爭買賣契約之前對其表示可自行拆除系爭花台等語，衡情尚非無稽。然而，參酌系爭買賣契約第13條第4款之約款，僅係針對系爭空間之專用予以約定，並未特別標明系爭花台之處理方式，甚且記載「約定專用權人悉依法令規範之使用限制，不得妨礙本區全體區分所有權人避難逃生，亦不得有變更構造、外觀、使用目的、裝設花台、雨遮、採光罩、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或類似之行為」等文字（見本院卷一第37、38頁），則原告在處理系爭花台之拆除事宜時，本應依約謹慎行事，豈能未加查證相關法令規範，而僅憑一人之片面說詞，即逕行決意拆除已存在之系爭花台？因此，即令拜慈偉曾向原告表示得以自行拆除系爭花台，亦難認此一意思表示，必然會導致原告違法拆除系爭花台之結果，換言之，二者間並不存在相當因果關係，是自難謂原告拆除系爭花台而受行政裁罰，係因被告之受僱人執行職務時故意以背於善良風俗之方法加害所致。再者，基隆市政府就原告擅自拆除系爭花台之行為，已於105年3月3日發函裁罰6萬元，並敘明限期30日內改善（恢復原狀）或90日內補辦手續（取得變更使用第一階段許可），逾期仍未改善或補辦手續將再處12萬元罰鍰之旨，有上開函文可稽（見本院卷一第109頁），則原告未依上開期限為回復原狀或補辦手續，自屬可歸責於原告。至原告所提出上開與拜慈偉間之對話譯文，或被告所提出系爭社區管理委員會105年4月29日函文暨該社區105年4月23日第二屆第一次臨時區分所有權人會議紀錄（見本院卷一第221至225頁），固然顯示原告拆除系爭花台後，被告曾協力促成系爭社區召開區分所有權人會議，以作成同意變更系爭花台暨柵欄之圖面設計之決議，惟核被告此部分之行為，乃欲協助原告進行補辦手續，但究否能於限期之90日內完成補辦手續（即完成變更使用許可），尚涉及行政機關之權限，尚非被告所能片面決定，是原告自應留意補辦手續是否能於90日期限屆至前完成，俾決定後續作為，以避免再被裁罰，然依上開基隆市政府105

01 年6月22日函所示，迄至105年6月1日該府再次派員至現場勘
02 查前，原告既未將系爭花台回復原狀，亦未辦理變更使用，
03 因而再被裁罰12萬元（見本院卷第113至116頁），準此，原告
04 自難就其不作為之決意卸免其責，更難謂係因被告之受僱人
05 執行職務時故意以背於善良風俗之方法加害所致。又依上開
06 基隆市政府105年6月22日函所示，該函文共裁處原告18萬元
07 罰鍰，其中12萬元係有關原告擅自拆除系爭花台之第二次裁
08 罰，另6萬元是針對原告未經許可擅自進行室內裝修之行為
09 予以裁罰，分屬二事，原告併為請求被告賠償遭裁罰6萬元
10 部分，更無理由。從而，原告依侵權行為之規定，請求被告
11 本於僱主之連帶責任，賠償其受裁罰24萬元（即6萬元＋18萬
12 元），以及事後將系爭花台回復原狀所支出之花費10萬元，
13 並加附法定遲延利息，自屬無據。

14 (六)、未按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準
15 用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；
16 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
17 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
18 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第227條之1、
19 第195條第1項前段固分別定有明文。惟損害賠償之債之成立
20 ，其損害之發生與有責原因事實間，所謂之相當因果關係，
21 係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀
22 之事後審查，在一般情形上，有此環境、有此行為之同一條
23 件，足以發生同一之結果者，該條件即為發生結果之相當條
24 件，其行為與結果為有相當之因果關係。反之，若在一般情
25 形上，有此同一條件存在，依客觀之審查，不必皆發生此結
26 果，該條件與結果尚非相當，而僅屬偶發之事實，其行為與
27 結果間即難認為有相當因果關係（最高法院96年度台上字第
28 2032號判決意旨參照）。原告雖提出宇寧身心診所診斷證明
29 書2紙（見本院卷一第137至139頁），主張其因被告未能履約
30 而不能合法使用系爭空間，造成其與家人居住上之困擾與不
31 便，致身心遭受重大打擊而在身心科接受治療，精神上受創

至鉅云云。但查，被告雖有如上所述之債務不履行行為，然在一般經驗上，並不當然導致原告產生身心上之疾病，依上開說明，已難認二者間有相當因果關係存在，且依上開二紙診斷說明書記載，二次診療日期分別為105年6月27日及同年12月26日，診斷症狀則為「焦慮合併失眠」、「廣泛性焦慮症」，而其中第一張即105年6月27日開立之診斷說明書上之醫囑記載：「個案因上述症狀持續於本院追蹤，近半年仍有明顯焦慮情緒合併睡眠障礙，建議規則藥物治療」等語，可見原告早於105年6月27日之半年前，已因上開症狀接受醫療，而原告係於105年2月間拆除系爭花台，嗣於同年3月遭基隆市政府裁罰，已如前述，可見原告上開病症與被告無法履行系爭空間(含系爭花台)之專用約定無涉，是被告抗辯原告之病症與系爭買賣契約之履約情形無關等語，應屬可取。從而，原告依據民法第227條之1準用第195條第1項前段規定，請求被告賠償非財產上之損害50萬元，亦屬無據。是被告聲請勘驗現場，用以明瞭系爭空間之位置並不會有其他住戶或行人經過(見本院卷一第291頁)，即無必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依債務不履行不完全給付之規定，請求被告給付57萬8,192元，及自107年1月5日起，至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；至超逾上開金額之請求部分，為無理由，應予駁回。又兩造分別陳明就原告勝訴部分願供擔保請准宣告准、免假執行，經核均無不合，爰依聲請分別酌定兩造相當擔保金額如主文所示；至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 22 日
民事庭法官 許紋華

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
04 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
05 判費。

06 中 華 民 國 108 年 8 月 25 日
07 書記官 黃士元