臺灣臺中地方法院民事判決

106年度消字第8號

原　　告　李文森
訴訟代理人　方文璉律師
　　許視捷律師
複代理人　陳律安律師
被　　告　鄉林建設事業股份有限公司
法定代理人　賴正鎰
訴訟代理人　林錦隆律師
複代理人　周美瑩律師
　　陳炳坤

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬壹仟捌佰元，及自民國一〇六年十二月二日起至清償日止，按週年利率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百分之十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬壹仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

[原告主張：

原告於民國103 年5 月3 日與被告簽訂房地預定買賣契約書，以土地價款新臺幣（下同）1133萬元、房屋價款755 萬（包含車位），總價共1888萬元向被告購買案名「鄉林艾美」編號C 戶11樓之房屋（門牌號碼為臺中市〇區〇〇街〇〇號11樓C ，座落臺中市〇區〇〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇 〇號地，下稱系爭房屋）。惟被告有下列給付不完全之情事致原告受有損害：

原告於購買系爭房屋時，即清楚表明次臥室之衛浴應有對

外窗以確保通風保持乾燥，除被告展售中心所展示之模型於該側牆面有顯示開窗外，兩造所簽訂之預售屋買賣契約附件11層平面圖，右側牆面亦明顯留有開窗設計。然被告竟未依契約施作，逕自變更設計圖，未在該處開窗，致原告不得已變更設計，使原有衛浴之套房變成僅能做臥室使用之雅房，使用上有諸多不便，並致交易價值減損，經華聲科技不動產估價師事務所鑑定報告確認價值減損之金額為540,809 元。

依系爭房屋之模型照片，系爭房屋之天空露臺應設有6 盆景觀盆栽，然交屋後露臺並未有園藝綠化建置，致使房屋外觀不佳影響交易價值。經與被告確認露臺擺設之景觀盆栽應以福木最為適當，而福木盆栽市價每盆9,600 元，原告自得請求被告賠償6 盆景觀盆栽之市價共計57,600元。

依系爭房屋之模型照片，系爭房屋之天空露臺應使用霧面玻璃，考其原因，係露臺位處頂樓，霧面玻璃之功用兼顧住戶使用上安全及露臺景觀，裝設霧面玻璃形同防止跨越之短牆（類女兒牆），並可降低透明玻璃所造成之懼高觀感。惟被告竟未依約裝設霧面玻璃，原告自得請求更換霧面玻璃費用共計90,900元。

ŋ 原告購買系爭房屋時，並未確知各管線配置之位置，惟依常理，主臥室及周遭管線之設計需求，當屬安靜為首要之考慮。然系爭房屋主臥室卻有噪音過大，影響原告生活起居安寧，被告之設計及施作顯有不當，原告自得請求被告賠償改善震動噪音所需之防震軟管費用15,000元。

為此，爰依契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告賠償原告所受之損害，並聲明： 被告應給付原告120 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； 願供擔保，請准宣告假執行。

) 被告抗辯：

原告主張被告未在系爭房屋次臥室之衛浴設置對外窗戶，認被告有不完全給付之情事云云，並無理由：

系爭房屋次臥室之衛浴於設計草圖階段曾規劃設置一扇外推窗，然被告最後定案之立面設計，在次臥室之衛浴牆面上即無開設窗戶，被告並以此定案之設計圖說申請建造執照，是依使用執照竣工圖所示，系爭房屋次臥室之衛浴即無該外推窗之設計。被告在接待中心所放置之建物模型及廣告圖面上，系爭房屋外牆均未繪製窗戶。而原告自承其係前往接待中心參觀後，始同意簽約買受系爭房屋，可見其對次臥室之衛浴無設置窗戶乙事，在簽約前即已明確知悉。

至於買賣契約附件11層平面圖之次臥室衛浴有窗戶之繪製，係因被告承辦人員未及更新契約檔案，誤將設計草圖附入，實屬誤植，原告於簽約時，對次臥室衛浴無開窗之設計既知之甚詳，並本於該認知而買受系爭房屋，更要求被告協助完成變更室內隔間及衛浴之配置，且於104 年12月25日系爭房屋交屋當日，經被告承辦人員再次詳細說明買賣契約附件11層平面圖誤植之外推窗未施作之緣由後，亦同意完成驗屋手續，並在交屋驗收單上備註簽認。

退萬步言，縱認買賣契約附件11層平面圖之次臥室衛浴對外窗為兩造約定之內容，依買賣契約第11條第3 項「本大廈之各向立面、戶數、公共設施、壹樓庭園及屋頂，乙方保有修改權」之約定，被告亦保有修改各項立面之權利，是以被告依臺中市政府都市發展局所審核通過之建築執照及圖說，變更該外牆之設計，並無任何違反兩造契約內容或不完全給付之情事。

被告主張系爭房屋露臺應擺設園藝綠化之盆栽云云，並無理由：

被告在原告以電子郵件詢問是否提供盆栽時，便已善意回應被告願意依廣告圖片所示提供4 盆盆栽作為系爭房屋露臺綠化之用，但因原告考慮之後認為在露臺上放置盆栽可能影響小孩安全，故拒絕被告之建議，並表示希望此部分

改以金錢補償之方式處理，絕非被告不願意提供盆栽用以綠化露臺。再者，露臺上是否放置盆栽並不會影響系爭房屋之交易價值，原告主張因此受有房屋交易價值減損之損害云云，實無理由。

原告主張被告應給付之露臺玻璃應為霧面玻璃而非透明玻璃云云，並無理由：

被告在接待中心所放置之模型，已明顯可看出露臺玻璃乃透明玻璃，而非霧面玻璃。至於原告主張被告銷售廣告上所繪製之示意圖顯示露臺玻璃為霧面玻璃，係因示意圖之繪製是模擬在自然光線照射情況下系爭房屋所呈現之外觀，此觀被證2 房屋仲介業者所拍攝之鄉林艾美社區外觀照片，露臺或陽臺玻璃在陽光照射下均呈現非透明狀態自明。況原告在交屋前並未針對露臺玻璃是否為霧面玻璃向被告提出異議或要求變更，可見原告早已知悉且同意露臺玻璃確為透明玻璃無誤，自不得在交屋後近2 年，始藉詞主張被告就此有不完全給付之情事。此外，原告所購買之系爭房屋乃最高樓層，高樓層房屋之所以市場價格較高，就是因為高樓層為所謂之「視野戶」，倘依原告主張將透明玻璃改為霧面玻璃，不僅影響大樓整體設計之一致性，更將阻隔原本明亮開闊之視野範圍，導致系爭房屋喪失高樓層戶享有開闊視野之優點，反而造成系爭房屋之市場交易價值減損。是以原告主張因露臺玻璃並非霧面玻璃而導致系爭房屋之價值減損云云，顯非可採。

ŋ 原告主張系爭房屋管線設計不良，導致主臥室水流聲影響生活品質，進而使系爭房屋交易價值減損部分：

系爭房屋乃被告委由建築師精心設計而成，且所有設計圖說均經臺中市政府都市發展局審核通過始取得建造執照，絕無管線設計不良之情事。

再經被告調出系爭房屋經審查核准之被證3 管線配置圖說，明確證實原告主臥室四周牆面之內，並無任何管線

經過，故原告主張鄰人用水會導致其主臥室內有流水聲影響生活品質及房屋交易價值云云，顯有誤會。

ē 並聲明： 原告之訴及其假執行之聲請均駁回； 如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

貳、本件經本院於107 年9 月11日會同兩造協商整理爭點結果如下（參見本院卷第120 頁反面）：

[不爭執事項：（本院採為判決之基礎）

原告於103 年5 月3 日與被告簽訂房地預定買賣契約書，以土地價款1133萬元，房屋價款755 萬元，總價共1888萬元（含車位）向被告購買系爭房屋。

依兩造買賣契約書附件11層平面圖，系爭房屋次臥室之衛浴有開窗設計；惟依臺中市政府建管單位核准之設計圖說、銷售中心房屋外觀模型及廣告文案之次臥室衛浴均無對外窗之設計；系爭房屋完工後，次臥室衛浴亦無對外窗之設計。

被告曾於106 年1 月26日以電子郵件回覆同意提供4 盆景觀盆栽予原告。

) 兩造爭點事項（依原告108 年9 月23日言詞辯論狀之陳述將文字略作調整）：

系爭房屋之次臥室衛浴依兩造之約定是否應有對外窗之設計？原告請求被告賠償系爭房屋交易價值之減損540,809元，有無理由？

被告是否應給付6 盆景觀盆栽予原告？原告請求被告支付6 盆福木景觀盆栽之費用57,600元，有無理由？

系爭房屋之天空露臺玻璃應為透明或霧面？原告請求被告更換霧面玻璃所需費用90,900元，有無理由？

ŋ 系爭房屋主臥室四周牆面內有無因管線經過或其他因素導致主臥室噪音過大之情形？噪音之發生是否可歸責於被告？原告請求被告支付改善震動噪音施工防震軟管費用15,000 元，有無理由？

參、得心證之理由：

[系爭房屋之次臥室衛浴依兩造之約定是否應有對外窗之設計？原告請求被告賠償系爭房屋交易價值之減損540,809 元，有無理由？

原告主張其於購買系爭房屋時，即向被告清楚表明次臥室之衛浴應有對外窗以確保通風保持乾燥等語，業據其提出買賣契約書為證。依買賣契約書第1 條約定：「本預售屋之廣告、建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖視同契約之一部分」，而觀諸買賣契約附件11層平面圖（見本院卷第26頁），系爭房屋右側牆面明顯留有開窗設計，足徵系爭房屋之次臥室衛浴應開設對外窗，確為兩造所約定之給付內容，被告自有依買賣契約給付之義務。然被告竟未依約在次臥室衛浴開窗，被告交付系爭房屋予原告應屬不完全給付甚明。

被告雖辯稱其在接待中心所放置之建物模型及廣告圖面上，系爭房屋外牆均未繪製窗戶，而原告自承其係前往接待中心參觀後，始同意簽約買受系爭房屋，可見其對次臥室衛浴無設置窗戶乙事，在簽約前即已明確知悉云云。查原告購買系爭房屋時，系爭房屋尚未興建完成而僅在預售階段，原告尚無從查看系爭房屋之現況，只能從被告在接待中心所放置之建物模型想像系爭房屋將來興建完成之外觀，該建物模型與廣告圖面均屬被告為了吸引消費者買受系爭房屋所製作，依消費者保護法第22條第1 項之規定，被告固應確保廣告內容之真實，其對被告所負之義務不得低於廣告之內容，惟兩造如於買賣契約有更優於廣告之約定者，仍應以買賣契約為準。而被告既以次臥室衛浴有對外窗之圖面作為買賣契約之附件，被告復未能舉證證明其所屬銷售人員於買賣契約簽訂時有向原告特別說明系爭房屋之次臥室衛浴已改採無對外窗之設計，被告即應依該圖面交付次臥室衛浴有對外窗之系爭房屋予原告，尚不得置兩造所簽訂之買賣契約於不顧，逕指建物模型及廣告圖面方為兩造所合意之內容。縱被告最後用以申請建築執照之設

計圖說及用以申請使用執照之竣工圖，均未在系爭房屋次臥室衛浴設置對外窗，被告亦不得單方面改變兩造所合意之買賣契約。被告抗辯買賣契約附件11層平面圖係屬誤植云云，委不可採。至於原告於簽約後之104 年10月21日要求被告協助變更系爭房屋室內隔間及衛浴之配置（見本院卷第48頁以下），係因原告於簽約後始得知系爭房屋次臥室衛浴未開窗，考量通風不佳可能造成衛浴潮濕始改變空間規劃，此由兩造於104 年12月25日辦理交屋手續時，交屋驗收單上功能異常修繕狀況說明欄記載：「針對核准後之圖面次浴不需開窗，與合約書所附圖面不符，請示公司後即向客戶回報」等語（見本院卷第60頁），亦可證明原告未曾與被告合意變更買賣契約附件11層平面圖之契約內容，被告遽以原告於簽約後曾辦理變更設計及完成交屋手續，推論原告於簽訂買賣契約時已明知次臥室衛浴採無對外窗之設計，或事後已同意並接受次臥室衛浴未開設對外窗云云，自不可採。

被告復辯稱其依買賣契約第11條第3 項之約定，保有修改各項立面之權利，其變更外牆之設計，並無違反兩造契約之約定云云。查買賣契約第11條第3 項約定：「本大廈之各向立面、戶數、公共設施、壹樓庭園及屋頂，乙方保有修改權」等語，該條項係有關建築主要結構、主要建材及其廠牌、規格之約定，目的在於維護整棟大樓屬於住戶共有部分外觀之美感，如涉及室內結構之改變，則會損及各住戶專有部分之權利，應非該條約定之範圍，被告自不得一憑己意，逕予變更。準此，系爭房屋次臥室衛浴之對外窗乃原告買受之專有部分，與維護大樓外觀美感並無關聯，自無買賣契約第11條第3 項約定之適用，故被告此部分之抗辯，亦不可採。

㈡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 項及第226 條第1 項分別定有明文。查系爭房屋次臥室衛浴因被告未依約施作對外窗而有不完全給付之情事，且系爭房屋所在大樓業已施作完成，經臺中市政府核發使用執照，被告就此不完全給付已無補正之可能，原告自得請求被告賠償系爭房屋因此所減損之交易價值。經華聲科技不動產估價師事務所鑑定，考量該處採光率會略差，通風亦會受影響，酌以系爭房屋之交易價格18,880,000元扣除停車位價格3,700,000 元後減價1%，認定系爭房屋交易價值減損之金額為151,800 元等等，有該所108 年10月8 日華估字第00000-0 號函可查（見本院卷第182 頁），本院認為上開鑑定結果係採比較法進行評估，尚屬客觀合理，該鑑定結果可為採信。故原告請求被告賠償151,800 元，為有理由。又原告雖於得知次臥室衛浴未開設對外窗後，變更設計將次臥室之衛浴拆除，導致系爭房屋衛浴設備減少一套，惟此係原告個人之決定，與被告並無相當因果關係，蓋一般住家衛浴亦不乏未設有對外窗者，系爭房屋次臥室之衛浴未設有對外窗或可加裝通風設備改善，不當然必須拆除衛浴，是原告主張應依系爭房屋減少一套衛浴設備之價值減損540,089 元（見鑑定報告書）計算其所受之損害云云，自非可採。

）被告是否應給付6 盆景觀盆栽予原告？原告請求被告支付6 盆福木景觀盆栽之費用57,600元，有無理由？

原告主張系爭房屋之天空露臺應設有6 盆景觀盆栽云云，固提出系爭房屋之模型照片為證（見本院卷第99頁）。惟兩造於買賣契約並未約定被告應給付原告6 盆景觀盆栽；廣告圖面在系爭房屋之天空露臺亦未繪製有6 盆景觀盆栽；而系爭房屋之天空露臺依買賣契約第9 條：「[本大廈之露臺，依法規無法辦理登記，基於私密性之尊重及露臺無法對外設置出入口，約定由毗連第十一樓（Ａ、Ｃ）等住戶取得永久約定專用權，其他區分所有權人充分了解並確認對露臺無任何權利。）前開露臺之使用方式應遵守公

寓大廈管理條例、相關建築法令規約等規定，並僅作為庭園花園使用（應符合本大廈之結構設計載重及防水規定），甲方【按：即原告】已知悉並同意」之約定，係社區住戶共有但約定由原告專用部分，非屬公共設施，系爭房屋模型所擺放之景觀盆栽復均非附屬於建物本身，可知系爭房屋模型所擺放之景觀盆栽並非兩造約定應由被告給付之內容，而僅係供買受該戶之住戶將來規劃佈置之參考，買受該戶之住戶亦無在該處擺放6 盆景觀盆栽之義務，此由系爭房屋之模型顯示大樓頂樓有天空露臺者共計兩戶，其中一戶即為系爭房屋，其天空露臺擺有6 盆景觀盆栽；另一戶之天空露臺則僅擺有4 盆景觀盆栽，景觀盆栽之數量及位置顯然係隨意擺置，亦可佐證天空露臺並非必須擺放景觀盆栽。

又原告於105 年12月14日曾以電子郵件詢問被告系爭房屋之天空露臺是否有規劃4 盆景觀盆栽、景觀盆栽於何時交付等節，被告於106 年1 月26日雖回覆同意提供4 盆景觀盆栽，但觀諸電子郵件之前後文，被告係主張銷售模型上擺放之景觀盆栽為參考示意，實際仍需以簽約之合約書圖為準，並提供兩種協商方案與原告討論，就次臥室衛浴未開窗部分之補償或以現金回饋，或以提供4 盆景觀盆栽（樹種再行商議）之方式解決等語（見本院卷第65頁以下），惟原告自承其當時不同意被告提出之協商方案（見本院卷第74頁反面），可見兩造事後就是否由被告提供景觀盆栽乙事尚未達成合意。嗣被告於本院審理中雖又表示能夠提供6 盆福木，原告並表示同意（見本院卷第123 頁反面），然原告事後又變更心意，改稱希望被告以6 盆福木之市價賠償予原告（見本院卷第174 頁反面），但被告並不接受，是兩造對是否由被告給付6 盆福木之市價57,600元予原告乙節亦未達成協議。

據上，被告既無依買賣契約給付6 盆景觀盆栽予原告之義務，且兩造就被告是否應給付原告6 盆福木之市價57,600

元乙節亦未達成協議，則原告請求被告給付57,600元，自難謂有據。

(系爭房屋之天空露臺玻璃應為透明或霧面？原告請求被告更換霧面玻璃所需費用90,900元，有無理由？

原告主張系爭房屋之天空露臺應使用霧面玻璃云云，固提出系爭房屋之廣告示意圖（見本院卷第96頁）及模型照片為證。查兩造於買賣契約並未約定天空露臺女兒牆之玻璃材質應為透明或霧面；且被告在接待中心所放置之模型，其窗戶、露臺及陽台亦非使用霧面玻璃之材質；參以系爭房屋之廣告示意圖係模擬系爭房屋在自然光線照射下所呈現之外觀，從低樓層到高樓層之窗戶、陽台及露臺玻璃漸次呈現深淺不一及反射外部景物之狀態，與被告所提之該大樓實際拍攝成屋外觀之照片相似（見本院卷第92頁），尚無法逕予認定廣告示意圖上所呈現之天空露臺玻璃究係透明或係霧面材質，原告執此主張系爭房屋之天空露臺應使用霧面玻璃，被告使用透明玻璃有給付不完全之情事云云，洵非有據。況實務上建商興建大樓不乏在露臺女兒牆採用透明玻璃之材質者，以取得明亮開闊之視野範圍，且不論採用透明或霧面玻璃材質，對住戶安全之維護並無差別；依買賣契約第11條第3項約定：「本大廈之各向立面、戶數、公共設施、壹樓庭園及屋頂，乙方保有修改權」，被告復有為維護大樓整體美感，調整各項立面之權利，系爭房屋天空露臺之玻璃材質本在被告可以調整範圍之列。是原告請求被告賠償更換霧面玻璃費用共計90,900元，非有理由。

系爭房屋主臥室四周牆面內有無因管線經過或其他因素導致主臥室噪音過大之情形？噪音之發生是否可歸責於被告？原告請求被告支付改善震動噪音施工防震軟管費用15,000元，有無理由？

原告主張系爭房屋主臥室在隔壁鄰居水龍頭開啟後會產生尖銳之噪音，影響原告生活起居安寧，被告之設計及施作顯有不當云云。經本院會同兩造至系爭房屋現場履勘，勘

驗結果為在隔壁鄰居開啟天空露臺之水龍頭時，在系爭房屋天空露臺聽見之水聲與在主臥室聽見之水聲音量相似，該水聲是水龍頭水流出來之聲音或者是流經水管之聲音無法確認，如果將主臥房內與浴室之間之拉門拉上，聲音會變小等情，有勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第142 頁以下）。足知原告主張之影響其生活起居安寧之聲音來源為系爭房屋隔壁鄰居開啟水龍頭後所產生之流水聲，應無疑義。姑不論原告所指之流水聲客觀上是否足以影響一般人之生活起居安寧，或僅僅是原告個人之主觀感受，經審視被告所提之給水平面圖（見本院卷第93頁），上開水龍頭及其所連接之管線並未通過系爭房屋，系爭房屋在主臥衛浴雖有管線通過，但主臥室四周牆面之內，並無任何管線經過，與一般住家之管線配置相比無何異常之情形，尚難認為被告就管線之設計有何不當之處。原告空泛指稱被告之管線設計不當云云，自非可採。

又兩造就水龍頭所連接之管線是否應加裝防震軟管在買賣契約並無明文約定，且影響原告生活起居安寧之聲音是否以加裝防震軟管方式即可改善，原告亦未加以證明，亦難認為被告就管線之施作有何不當之處。故原告主張被告之管線施作不當，並請求被告賠償改善震動噪音所需之防震軟管費用15,000元云云，亦屬無據。

綜上所述，本件原告主張被告未在系爭房屋次臥室衛浴開窗，有不完全給付之情事，應屬有據；其餘主張被告應照市價賠償6 盆景觀盆栽、賠償更換天空露臺為霧面玻璃材質之費用，及賠償加裝防震軟管之費用，均屬無據。從而，原告依契約之法律關係，請求被告給付151,800 元，及自起訴狀繕本送達翌日即106 年12月2 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然就原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自應依民事訴訟法第

389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，原告就此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後核與判決結果無影響，均毋庸再予審酌，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

民事第七庭　　法　官　林筱涵

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），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　　108　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　趙振燕