臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第75號

上訴人即附帶被上訴人　李文森

訴訟代理人　方文献律師

被上訴人即附代上訴人　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

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年11月28日臺灣臺中地方法院106年度消字第8號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於109年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣303,600元，及自民國106年12月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人附帶上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於上訴部分由被上訴人負擔三分之二，餘由上訴人負擔。關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：

（一）伊於民國103年5月3日與被上訴人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1888萬元向被上訴人購買案名「鄉林艾美」編號C戶11樓之房屋（門牌號碼為臺中市○區○○街○○號11樓C，下稱系爭房屋）。惟被上訴人有下列給付不完全之情事致伊受有損害：⑴伊購買系爭房屋時，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，然被上訴人竟未依契約施作，逕自變更設計圖，未在該處開窗，致伊不得已變更設計，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，經鑑價確認減損金額為540,809元。⑵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。經與被上訴人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，伊自得請求被告賠償6盆景觀盆栽之市價共計57,600元。⑶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，可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。惟被上訴人竟未依約裝設霧面玻璃，伊自得請求更換霧面玻璃費用共計90,900元。⑷伊購買系爭房屋時，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，影響伊生活起居安寧，被上訴人之設計及施作顯有不當，伊自得請求賠償改善震動噪音所需之防震軟管費用15,000元等情。為此依契約關係請求被上訴人賠償損害，並聲明：被上訴人應給付上訴人120萬元，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，並願供擔保請准宣告假執行。

（二）於本院補稱：系爭房屋次臥室之浴室本有開窗設計，但並未依設計圖開窗，導致變更設計而拆除浴室，屬未依約合約施工時對系爭房屋產生價值減損，經鑑定結果減損價格為540,809元，扣除停車位部分，減損之價格為455,400元；另被上訴人於原審已自承其能夠提供的樹種以福木較為可行，並經上訴人具狀陳報福木盆栽每棵價格9600元，顯見兩造就天空露臺應設有景觀盆栽6盆福木及每盆9600元已有合意，是上訴人即得以市價換算請求被上訴人給付6

盆福木景觀盆栽之費用57,600元；又消費者保護法第22條規定「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。」，且兩造房地預定買賣契約書第一條即載明：本預售屋之廣告視同契約之一部分，被上訴人之房屋模型照片天空露臺既採用霧面玻璃，上訴人請求被上訴人依約更換霧面玻璃，應屬有據。被上訴人受請求仍拒不裝設霧面玻璃，是上訴人自得請求裝設霧面玻璃之費用90,900元。故被上訴人共應給付上訴人603,900元。

二、被上訴人則以：

（一）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，然最後定案之立面設計即無開設窗戶，被上訴人並以此定案之設計圖說申請建造執照，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。被上訴人放置在接待中心之建物模型及廣告圖面上，系爭房屋外牆均未繪製窗戶。而上訴人係前往接待中心參觀後，始同意簽約買受系爭房屋，其於簽約前即已明確知悉次臥室之衛浴無設置窗戶。買賣契約附件11層平面圖之次臥室衛浴有窗戶之繪製，係被上訴人之承辦人員未及更新契約檔案，實屬誤植。嗣上訴人要求被上訴人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，經被上訴人之承辦人員再次說明後，亦同意完成驗屋並在交屋驗收單上備註簽認。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，被上訴人亦保有修改各項立面之權利，被上訴人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。

（二）關於系爭房屋露臺擺設園藝綠化盆栽乙節，被上訴人在上

訴人以電子郵件詢問是否提供盆栽時，便已善意回應願依廣告圖片所示提供4盆盆栽供系爭房屋露臺綠化，但上訴人考慮後認為在露臺上放置盆栽可能影響小孩安全，拒絕被上訴人之建議，並表示希望改以金錢補償方式處理，非被上訴人不願意提供盆栽，且露臺上是否放置盆栽並不會影響系爭房屋之交易價值。

（三）關於系爭房屋露臺玻璃部分，依被上訴人放置在接待中心之模型，已明顯可看出露臺玻璃為透明玻璃，非霧面玻璃。被上訴人銷售廣告上所繪製之示意圖，是模擬在自然光線照射情況下系爭房屋所呈現之外觀，上訴人在交屋前並未針對露臺玻璃是否為霧面玻璃向被上訴人提出異議或要求變更，可見上訴人早已知悉且同意露臺之透明玻璃，自不得在交屋後近2年始藉詞主張不完全給付。又系爭房屋乃最高樓層，高樓層房屋之所以市場價格較高，係因高樓層為所謂之「視野戶」，倘依上訴人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，反造成系爭房屋之市場交易價值減損。上訴人主張因露臺玻璃並非霧面玻璃導致系爭房屋之價值減損云云，顯非可採。

（四）系爭房屋乃被上訴人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。依系爭房屋經審查核准之管線配置圖說，可證明系爭房屋主臥室四周牆面內，並無任何管線經過，上訴人主張其主臥室內有流水聲影響生活品質及房屋交易價值云云，顯有誤會等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命被上訴人應給付上訴人151,800元，及自106年12月2日起至清償日止，加計法定遲延利息，並諭知上訴人得假執行，被上訴人以151,800元供擔保後得免假執行。另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲明不服，其上訴聲明

：（一）原判決關於駁回其後開第二項之訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人45萬2100元，及自106年12月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。另被上訴人就其敗訴部分，提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：（一）原判決不利於被上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人對附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、本院之判斷：

（一）上訴人主張與被上訴人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）向被上訴人購買系爭房屋；依買賣契約書附件11層平面圖，系爭房屋次臥室之浴室有開窗設計，惟系爭房屋完工後，次臥室衛浴並無對外窗；被上訴人曾於106年1月26日以電子郵件回覆同意提供4盆景觀盆栽予上訴人等情，業據提出房地預定買賣契約書、被上訴人電子郵件（原審卷9至45、65頁）為證，被上訴人就此並無爭執，上開事實自堪認定。是本件有待審酌之爭點不外上訴人得否請求被上訴人賠償：⑴系爭房屋次臥室之浴室未依設計圖開窗致生交易價值減損455,400元；②6盆福木景觀盆栽之費用57,600元；⑶更換露臺霧面玻璃所需費用90,900元（上訴人於原審主張系爭房屋管線設計不良導致主臥室噪音過大部分，未據提出上訴，不予贅述）。

（二）上訴人請求被上訴人賠償系爭房屋次臥室浴室未依設計圖開設對外窗受有交易價值減損455,400元部分：

1.依據買賣契約書第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」，而買賣契約附件11層平面圖（原審卷9、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，被上訴人自應負依約給付之義務。然被上訴人未依約在系爭房屋次衛

浴開窗，上訴人主張被上訴人交付系爭房屋屬不完全給付，應可採信。被上訴人雖辯稱其在接待中心所置建物模型及廣告圖面上，系爭房屋外牆均未繪製窗戶，上訴人前往接待中心參觀後，始簽約買受系爭房屋，其對次臥室衛浴無設置窗戶，在簽約前即已知悉云云。然上訴人購買之系爭房屋屬預售屋，無從查看系爭房屋之現況，只能從被上訴人置於接待中心之建物模型想像系爭房屋興建完成之外觀，該建物模型與廣告圖面均屬被上訴人為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，被上訴人固應確保廣告內容之真實，所負之義務不得低於廣告之內容，然兩造於買賣契約既有更優於廣告之約定，自應以買賣契約為準。被上訴人既以次臥室衛浴有對外窗之平面圖作為買賣契約之附件，自不得置此不顧，逕指建物模型及廣告圖面方為兩造合意之內容，被上訴人抗辯買賣契約附件11層平面圖係屬誤植云云，無可採信。縱被上訴人最後申請建築執照之設計圖說及申請使用執照之竣工圖，並未在系爭房屋次臥室衛浴設置對外窗，並不因此改變兩造合意簽訂之買賣契約，且依據據上訴人所提出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（原審卷60頁），足見上訴人確未曾與被上訴人合意變更買賣契約附件11平面圖之規劃。至於上訴人雖於104年10月間要求被上訴人協助變更系爭房屋室內隔間及衛浴之配置（詳原審卷48至59頁），然依前開交屋驗收單之記載，兩造並未合意變更買賣契約附件11層平面圖之規劃，上訴人辯稱其嗣後得知系爭房屋次臥室衛浴未依平面圖開窗，考量通風不佳可能造成衛浴潮濕，乃改變空間規劃，合於常情，應可採信。被上訴人執此抗辯上訴人簽約後曾辦理變更設計及完成交屋手續，或謂上訴人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，

均無可採。

2.又本件買賣契約第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，被上訴人據此抗辯其依上開約定保有修改建築物「戶數」之權，對於該大廈之專有部分之室內結構，亦保有修改之權，況建築物有無開設窗戶，亦為建築物外觀立面之一部分，被上訴人對於建築物之各向立面既然保有修改之權，自然有權變更設計，將原本預計開設之窗戶，變更設計為未開設窗戶云云。然上開契約條文係有關建築主要結構、主要建材及其廠牌、規格之約定（詳原審卷13頁），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，不得任意變更。縱被上訴人對建築物外觀立面保有修改權，仍以涉及主要結構者為限，系爭房屋次臥室衛浴是否開設對外窗，無涉主要結構，被上訴人自不得任憑己意，逕予變更。系爭房屋次臥室衛浴之對外窗乃上訴人買受之專有部分，與維護大樓外觀美感並無關，被上訴人執此抗辯，亦無可採。倘因法規限制不得開設對外窗，致使被上訴人變更設計者，既係因原設計不當所致，仍屬可歸責於被上訴人之事由，被上訴人自不得據此解免違約之損害賠償責任。

3.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上訴人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完工，經臺中市政府核發使用執照，被上訴人就此不完全給付已無補正之可能，上訴人請求被上訴人賠償系爭房屋因此所減損之交易價值，自屬有據。經原審就系爭房屋未依合約施作對外窗是否減損系爭房屋交易價值，囑託華聲科技不動產估

價師事務所鑑定結果為「未依合約施工時對系爭房屋產生價值減損：540,809元」（估價報告書3、27頁）；嗣又依被上訴人之聲請囑託該事務所補充鑑定，據函復稱：「本案勘估建物如未拆除浴室，因未依合約平面圖開窗，考量該處採光率會略差，通風亦會受影響。故本事務所以有依合約開窗之房地價格（NT$15,180,000元）為基準，酌以減價1%（約NT$151,800元）。（因本案房地總價係包含停車位價格，且房地價格與停車位價格條屬分別計價，故應先扣除停車位價格）。」（原審卷182頁）。然據承辦囑託鑑定之估價師洪振剛到庭證稱：第一次法院囑託鑑定系爭房屋未依合約施工時，產生減損價格540,809元之鑑定內容是正確的；補充鑑定與第一次鑑定不同之處在於第一次鑑定的條件是未有開窗設計、拆除浴室。補充鑑定的條件是未有開窗設計、不拆除浴室，兩者差異在於浴室有無拆除等語（詳本卷卷102頁）。綜據上情，將次臥室衛浴空間變更使用，改為臥室衣櫃，固係出於上訴人之決定，然影響上訴人為上開變更之決定者，仍係因被上訴人未依合約平面圖開設對外窗，影響採光率及通風，不利於設置衛浴設備所致，仍應歸責於被上訴人。故應以原鑑定結果：未依合約施工時對系爭房屋產生價值減損540,809元，較為可採。經扣除停車位部分之價格，則上訴人主張系爭房屋次臥室衛浴因被上訴人未依約施作對外窗減損之價格455,400元，尚非無據。被上訴人抗辯上訴人自行決定將系爭浴室變更為衣櫃使用，不得請求被上訴人賠償云云，即非可採。

（三）上訴人請求被上訴人給付6盆福木景觀盆栽之費用57,600元部分：

1. 上訴人主張系爭房屋之天空露臺應設有6盆景觀盆栽，固提出系爭房屋之模型照片為證（原審卷99頁）。惟買賣契約並未約定被上訴人應給付上訴人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。且系

爭房屋之天空露臺依買賣契約第9條：「一、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。二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（按即上訴人）已知悉並同意」之約定，係社區住戶共有但約定由上訴人專用，非屬公共設施。而系爭房屋模型所擺放之景觀盆栽均非附屬於建物本身，堪認系爭房屋模型所擺放之景觀盆栽並非兩造約定應由被上訴人給付之內容，僅係供買受之住戶將來規劃佈置之參考，買受之住戶亦無在該處擺放6盆景觀盆栽之義務，此觀系爭房屋模型大樓頂樓有天空露臺者共兩戶，其中一戶即系爭房屋之天空露臺擺有6盆景觀盆栽；另一戶之天空露臺僅有4盆景觀盆栽，可見景觀盆栽之數量及位置係出於隨意，非必須擺放景觀盆栽。

2.上訴人於105年12月14日雖曾以電子郵件詢問被上訴人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情（原審卷66頁），被上訴人則於106年1月26日回復同意提供4盆景觀盆栽（原審卷65頁），然觀諸上開電子郵件之前後文，被上訴人已敘明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上訴人討論，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，惟上訴人自承其當時不同意被上訴人提出之協商方案（原審卷74、75頁），可見兩造並未就被上訴人提供景觀盆栽達成合意。又被上訴人於原審雖表示能夠提供的樹種以福木較為可行（原審卷123頁背面），然上訴人仍請求被上訴人給付6盆福木之市價，並陳報福木盆栽每棵價格9600元（原審卷174頁背面），惟被

上訴人並未同意上訴人之請求，上訴人主張兩造就天空露臺應設有景觀盆栽6盆福木，及每盆9600元已有合意云云，無可採信。

3.依據前述，被上訴人依約並無給付6盆景觀盆栽予上訴人義務，且兩造並未就被上訴人提供景觀盆栽予上訴人達成合意。則上嗣猝請求被上訴人給付57,600元，要屬無據。

（四）上訴人請求被上訴人給付更換天空露臺霧面玻璃所需費用90,900元部分：上訴人主張系爭房屋之天空露臺應使用霧面玻璃云云，雖提出系爭房屋之廣告示意圖及模型照片為證（原審卷96、99頁），然兩造於買賣契約並未具體約定天空露臺女兒牆之玻璃材質，且被上訴人放置於接待中心之模型，其窗戶、露臺及陽台並非使用霧面玻璃之材質。系爭房屋之廣告示意圖顯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，與被上訴人所提出該大樓實際拍攝成屋外觀之照片相似（原審卷92頁），無從逕認廣告示意圖上所呈現之天空露臺玻璃確係霧面材質，上訴人主張系爭房屋之天空露臺應使用霧面玻璃云云，尚非可採。又一般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，對住戶安全之維護應無差別。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」，被上訴人為維護大樓整體美感，保有調整大廈各向立面之權利，系爭房屋天空露臺之玻璃材質本在被上訴人可調整範圍之列，故上訴人請求被上訴人賠償更換霧面玻璃費用90,900元，亦屬無據。

五、綜上所述，上訴人依債務不履行之規定，請求被上訴人給付455,400元，及自起訴狀繕本送達之翌日即106年12月2日（於106年12月1日送達被上訴人，見原審卷70頁送達證書）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；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，僅判准151,800元，就303,600元（計算式：455,400－151,800＝303,600）本息部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上訴人勝訴部分，不得上訴第三審，上訴人陳明願供擔保宣告准予假執行，核無必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　1　　日

民事第三庭　審判長法　官　黃玉清

法　官　楊國精

法　官　杭起鶴

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　詹錫朋

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　1　　日