

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第419號

原告 傅淑貞
訴訟代理人 張偉志律師
被告 名軒開發股份有限公司

法定代理人 吳泓瑩
訴訟代理人 高巨瑩律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年10月23日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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、擴張或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款定有明文。原告
起訴時原以民法第359條、第360條、第227條為請求權基
礎，主張被告應負物之瑕疵擔保、不完全給付責任，並聲
明：被告應給付原告新臺幣（下同）91萬5669元（見本院卷
第9、12至13頁）；嗣於訴狀送達後，捨棄民法第359條，追
加民法第184條第2項、公平交易法第30條、第31條為請求，
主張被告另應負侵權行為損害賠償責任，並變更聲明如後。
被告雖不同意原告之上開追加（見本院卷第227頁），然核
原告追加請求所據事實，與其起訴時所表明之原因事實相
同，就原請求所提出之證據資料，於判斷追加部分有無理由
時復可加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，符合
訴訟經濟，其請求之基礎事實應屬同一，亦屬擴張應受判決
事項之聲明，揆之前開規定，自應准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)被告為麗寶集團旗下公開發行股票之上市建商，其在新北市
03 ○○區○○○段○○段000地號土地上興建一區分所有建物
04 (即「名軒富麗」建案)，於民國109年1月10日領得使用執
05 照，並委由代銷商新力天廣告股份有限公司（下稱新力天廣
06 告公司，業於113年8月12日登記解散）銷售；被告及新力天
07 廣告公司於110年9月13日再委請九霄空間設計有限公司，就
08 其中建物即門牌號碼新北市○○區○○路000號6樓房屋（下
09 稱系爭房屋），進行全室住宅裝潢，包含樓中樓小夾層設
10 計、浴廁、廚房等室內隔間，供作一般民眾參觀名軒富麗建
11 案之實品屋。

12 (二)原告於111年6月23日參觀名軒富麗建案，當日由新力天廣告
13 公司人員孫雅萍接待，孫雅萍向原告表示原供作實品屋之系
14 爭房屋將連帶全室住宅裝潢一併出售，由於樓中樓夾層設計
15 相當特別，經原告詢問，孫雅萍表示該夾層設計可作為小孩
16 臥室、物品收納等用途，然而孫雅萍從未向原告告知系爭房
17 屋之夾層設計、浴廁、廚房等全室住宅裝潢是否合法。嗣原
18 告決定以1400萬元購買系爭房屋（包括坐落基地、配置車位
19 及全室住宅裝潢），兩造遂於111年7月1日簽訂「名軒富麗
20 房地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），被告並於111年8
21 月1日交屋；惟於締約及交屋驗收過程中，被告或新力天廣
22 告公司仍從未告知原告系爭房屋之夾層設計、浴廁、廚房等
23 全室住宅裝潢是否合法。

24 (三)時至112年10月間，原告突然收到新北市政府工務局函文，
25 稱系爭房屋遭人多次檢舉涉有未經許可擅自變更不符建築法
26 規之情事；新北市政府工務局再於112年11月14日派員至系
27 爭房屋勘查，新北市政府工務局人員當場表示系爭房屋之夾
28 層設計、浴廁、廚房等住宅裝潢全部違反建築法規，必須拆
29 除，並於112年11月22日正式發函通知原告應限期改善或補
30 辦手續、於112年12月6日發函通知拆除日期；而新力天廣告
31 公司則於112年12月20日派工班拆除夾層設計之上舖及樓

01 梯，同日新北市政府違章建築拆除大隊到場拍照存證。

02 (四)原告對於系爭房屋之嚴重瑕疵及違建情況實在不勝其擾，乃
03 於113年1月4日委請律師向被告及新力天廣告公司寄發存證
04 信函，請求解除系爭買賣契約並返還買賣價金、賠償懲罰性
05 違約金及其他損害，惟未獲置理；原告再向新北市政府消費
06 者保護官申訴，被告不願積極處理，原告遂又向新北市政府
07 消費爭議調解委員會申請調解，調解仍未成立。時至113年9
08 月間，原告竟再次收到新北市政府工務局函文，稱系爭房屋
09 又遭人多次檢舉涉有未經許可擅自變更不符建築法規之情
10 事，經新北市政府工務局113年8月14日現場勘查後，新北市
11 政府工務局再於113年9月5日發函稱系爭房屋增設之室內分
12 隔牆及天花板為「未經核准擅自室內裝修，涉及未維護建築
13 物合法使用與構造及設備安全」，因於112年間屆期未改善
14 或補辦手續完竣，據此裁處原告6萬元罰鍰，並命原告限期
15 於113年12月15日前改善或補辦手續完竣。

16 (五)原告自買受系爭房屋並入住以來，飽受各種房屋問題所困
17 擾，幾乎無一日得以安寧居住、正常使用系爭房屋，更遭新
18 北市政府工務局裁罰，所受損害甚鉅。系爭房屋之夾層、浴
19 廁、廚房等裝潢皆因未申請許可而違反建築法規，屬物之瑕
20 疵；且兩造締結系爭買賣契約乃為「交付可居住、可合法使
21 用之房屋」，被告所交付者顯不符債之本旨；另被告以虛偽
22 不實、引人錯誤之全室住宅裝潢向原告展示系爭房屋，致原
23 告陷於錯誤以為該等裝潢可合法居住使用而購買，被告所為
24 亦違反公平交易法第21條第1項「事業不得在商品或廣告
25 上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影
26 響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵」
27 之規定。爰依民法第360條後段、第227條第1項、第2項、第
28 184條第2項、公平交易法第30條、第31條等規定，提起本件
29 訴訟，請求被告賠償如附表所示損害，並聲明：

30 1.先位聲明（即先位請求如附表編號1至6所示之損害賠
31 償）：

01 被告應給付原告94萬4382元，及其中91萬5669元部分自調
02 解聲請狀繕本送達翌日起、其中2萬8713元部分自民事變
03 更訴之聲明暨補充理由三狀繕本送達翌日起，均至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假
05 執行。

06 2.備位聲明（若本院認原告先位請求如附表編號5所示之損
07 害賠償無理由，則備位請求如附表編號7所示之懲罰性賠
08 償）：

09 被告應給付原告69萬4125元，及自調解聲請狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔
11 保請准宣告假執行。

12 二、被告抗辯：

13 (一)被告規劃興建名軒富麗建案，全案即以毛胚未為任何裝潢或
14 裝修出售，包括住宅、一般事務所及店鋪均採一致方式，故
15 名軒富麗建案全戶採定型化買賣合約進行簽約。原告前來參
16 觀名軒富麗建案時，系爭房屋全室裝潢僅係新力天廣告公司
17 臨時設置，供接待、展示及簽約之用，本預計於結案後即拆
18 除回復，然因原告屬意系爭房屋並要求依裝潢現狀一併買賣
19 交付，新力天廣告公司已充分向原告說明系爭房屋之使用分
20 區、房屋內夾層及各項裝修工程與使用執照圖不符，出賣人
21 就現場裝修部份不負瑕疵擔保等出賣人責任，以及在系爭買
22 賣契約書附件七「建物現況確認書」項次1、2記載「『否
23 有』包括未登記之改建、增建、加建、違建之部分」、「建
24 物現狀格局：詳買賣契約書附件一各樓層平面圖」等明文，
25 是系爭買賣契約之買賣標的並不包括系爭房屋室內裝潢甚
26 明，被告當不就系爭房屋之室內裝潢負物之瑕疵擔保或不
27 完全給付責任。

28 (二)況且，系爭房屋室內裝潢不符合使用執照且有不合規拆除之
29 瑕疵風險，亦為原告所明知，原告更簽署有借屋裝修切結
30 書、裝潢驗收保固書為憑；另新力天廣告公司於簽約時亦有
31 再次告知原告系爭房屋用途為「一般事務所」，不能當住宅

01 使用；甚且，系爭房屋裝潢遭他人舉報後受新北市政府工務
02 局通知拆除，被告亦基於服務客戶立場，秉持客戶至上之宗
03 旨，方由被告自費協助原告進行拆除作業完成，原告因而簽
04 立違章建築拆除協議書，同意拆除部分不予恢復，日後另有
05 增建、新建、違規等相關認定，與被告或新力天廣告公司無
06 涉。原告既已明知其所謂瑕疵事項，被告自不負瑕疵擔保或
07 債務不履行責任。

08 (三)此外，被告係以成屋毛胚銷售名軒富麗建案，未以系爭房屋
09 全屋住宅裝潢為廣告，吸引消費者使其陷於錯誤而為決策，
10 況且名軒富麗建案之銷售係由新力天廣告公司所進行，被告
11 並無接觸或執行，更無形成不公平競爭之情，原告主張被告
12 違反公平交易法，亦屬無據。

13 (四)聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
14 為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第110至111、175頁）：

16 (一)原告於111年6月26日以1400萬元，向被告購買系爭房屋及其
17 坐落基地、配置車位，買賣契約書如調解卷第33至106頁；
18 系爭房屋為被告興建名軒富麗建案之區分所有建物。

19 (二)被告委由新力天廣告公司（業於113年8月12日解散）銷售名
20 軒富麗建案。

21 (三)名軒富麗建案之區分所有建物，使用用途有店鋪、一般事務
22 所、住家之分；系爭房屋使用用途為「一般事務所」。

23 (四)原告購買系爭房屋之屋況如調解卷第29頁所示，已有夾層、
24 隔間、裝潢；系爭房屋夾層、隔間、裝潢等，係由九霄空間
25 設計有限公司施作。

26 (五)110年12月1日至111年7月31日，系爭房屋於名軒富麗建案銷
27 售階段，係作銷售實品屋為展示，並由被告供作客戶接待、
28 簽約、洽談之場所。

29 (六)兩造於111年8月1日點交系爭房屋。

30 (七)原告於111年8月1日簽立「借屋裝修切結書」（見本院卷第6
31 1頁）。

01 (八)原告於111年8月1日簽立「裝潢驗收保固書」(見本院卷第6
02 3頁)。

03 (九)新北市政府工務局於112年11月22日認定系爭房屋「未經核
04 准擅自變更分隔間(含廚房及浴廁)」、「未經核准擅自增
05 設天花板」、「未經核准擅自作為『住宅(H類2組)』使
06 用」；新北市政府違章建築拆除大隊於112年12月5日認定增
07 建夾層屬違章建築，命原告限期拆除。

08 (十)原告於112年12月18日簽立「違章建築拆除協議書」(見本
09 院卷第65頁)；嗣新力天廣告公司派員拆除系爭房屋夾層設
10 計之上舖、樓梯。

11 □新北市政府工務局於113年9月5日以系爭房屋增設之室內分
12 隔牆及天花板為「未經核准擅自室內裝修，涉及未維護建築
13 物合法與其構造及設備安全」，裁處原告6萬元罰鍰，並限
14 期於113年12月15日改善或補辦手續完竣。

15 □原告業於113年11月5日以1468萬元出售系爭房屋及坐落基
16 地、配置車位。

17 □公平交易委員會於114年6月27日，以被告銷售名軒富麗建
18 案，於第6層(6樓)施作裝潢為供住宅使用及夾層設計之實
19 品屋，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及
20 引人錯誤之表示，認定被告違反公平交易法第21條第1項規
21 定，裁罰150萬元罰鍰(見本院卷第125至131頁)。

22 四、兩造爭執事項(依本判決論述層次而調整)：

23 (一)系爭買賣契約之買賣標的，有無包含系爭房屋之夾層、隔間
24 等室內裝潢？

25 (二)原告得否依民法第360條後段、民法第227條第1項等規定，
26 請求被告賠償如附表編號1至5所示損害？

27 (三)原告得否依民法第227條第2項、第184條第2項、公平交易法
28 第30條等規定，請求被告賠償如附表編號6所示損害？

29 (四)原告得否依公平交易法第31條規定，請求被告加給如附表編
30 號7所示之懲罰性賠償？

31 五、本院之判斷：

01 (一)系爭買賣契約之買賣標的，包含系爭房屋之夾層、隔間等室
02 內裝潢：

03 1.兩造於111年7月1日簽訂系爭買賣契約書前，原告先於111
04 年6月26日出具「房屋承購單」，而該房屋承購單房屋定
05 價欄記載：「新台幣壹仟肆佰萬元整（含裝潢98萬、車
06 位）」（見調解卷第31頁），核與系爭買賣契約書所載買
07 賣總價金1400萬元相符。

08 2.再觀兩造於113年8月1日點交系爭房屋所簽認之「交屋設
09 備驗收表」，其中勾選「已完成」項目包括：玄關、客餐
10 廳、廚房、主臥室、主浴室、廚具、衛浴設備等，且備註
11 欄亦記載被告就系爭房屋之固定設備（如門窗、地磚、管
12 線路、衛浴、廚具等）負責保固1年之旨（見調解卷第107
13 頁）；嗣原告於111年8月15日簽認之「交屋結算明細
14 表」，亦載明交屋文件包括：免治馬桶說明書、暖風機說
15 明書、廚具說明書等件（見本院卷第203頁）。而後，原
16 告入住後曾向被告反應系爭房屋衛浴設備問題（馬桶堵
17 塞、浴室排水孔堵塞），被告亦派員前往修繕、處理（見
18 調解卷第109至114頁）。由上可知，被告係連同系爭房屋
19 室內裝潢一併交付原告，承諾且實際就該等室內裝潢設備
20 負保固責任。

21 3.本院審酌原告既已向被告表示作價買受系爭房屋室內裝
22 潢，而被告又自始以本人名義與原告磋商買賣條件、點交
23 系爭房屋室內裝潢，更實際承擔該等室內裝潢設備之保固
24 責任，稽上各情以觀，堪認系爭買賣契約之買賣標的，包
25 括系爭房屋之夾層、隔間等室內裝潢，被告就此應同負出
26 賣人之契約責任無疑。

27 4.被告雖以前揭情詞否認，並提出「借屋裝修切結書」、
28 「裝潢驗收保固書」，以及系爭買賣契約書附件七「建物
29 現況確認書」項次1、2之記載，為其論據（見本院卷第50
30 至51、61、63頁）。經查，「借屋裝修切結書」雖記載：
31 「立切結書人傅淑貞購買貴公司所投資興建座落於新北市

01 ○○區○○路000號6樓（B棟6樓）房屋乙戶（以下簡稱本
02 標的物），為配合本人裝修需要，並徵得貴公司同意本標
03 的物未完成產權移轉登記手續前，先行向貴公司辦理借屋
04 裝修手續，…」等語，然此切結書係原告於點交時配合被
05 告行政作業所簽署，此由切結書簽署日期同為點交日之11
06 1年8月1日、原告與孫雅萍之LINE對話紀錄：「原告：當
07 時我為什麼需要簽這個？是因為提早裝潢完了還是要做一
08 下這個手續嗎？孫雅萍：對。」可明（見本院卷第61、21
09 2至213頁），難認系爭房屋室內裝潢係原告提前借用系爭
10 房屋而自行施作。再者，系爭房屋室內裝潢係新力天廣告
11 公司於110年9月間委託九霄空間設計有限公司施作，作為
12 名軒富麗建案實品屋展示，並可供作客戶接待、簽約、洽
13 談之場所，此為兩造所不爭（見調解卷第25至27頁、不爭
14 執事項(五)），是原告雖於111年8月1日以「定作人」身
15 分，與九霄空間設計有限公司共同簽署「裝潢驗收保固
16 書」，用意應僅係使九霄空間設計有限公司就系爭房屋室
17 內裝潢同負保固責任（見該裝潢驗收保固書第4條約定：
18 「本戶裝潢工程自驗收日起由承攬人負責保固六個
19 月」），自無法據此認定系爭房屋室內裝潢非系爭買賣契
20 約之買賣標的。至系爭買賣契約書附件七「建物現況確認
21 書」項次1雖記載「『否有』包括未登記之改建、增建、
22 加建、違建之部分」、項次2記載「建物現狀格局：詳買
23 賣契約書附件一各樓層平面圖」，然被告已自承其就名軒
24 富麗建案係以定型化買賣合約進行簽約，且以未附裝修之
25 毛胚狀態銷售（見本院卷第99頁），是系爭買賣契約書之
26 上開記載亦不足以推翻本院前開認定。

27 (二)原告明知系爭房屋室內裝潢未經主管機關核准、擅自變更使
28 用用途，自不得以此為由主張物之瑕疵擔保、不完全給付責
29 任，請求被告賠償如附表編號1至5所示損害：

30 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之
31 規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦

01 無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。惟如買
02 受人於契約成立時，知其物有瑕疵者，出賣人不負擔保之
03 責，同法第354條第1項前段、第355條第1項分別定有明
04 文。再按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用
05 類組或有建築法第9條建造行為以外主要構造、防火區
06 劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定
07 使用不合之變更者，應申請變更使用執照；建築物所有權
08 人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全；
09 供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，此觀建築
10 法第73條第2項、第77條第1項、第77條之2第1項第1款亦
11 明。經查：

12 (1)名軒富麗建案之區分所有建物領有新北市政府工務局10
13 9莊使字第00010號使用執照，依使用執照登載所示，土
14 地使用分區為「第一種商業區」、樓層數為「地上14
15 層、地下5層」，該6層建物（包括系爭房屋）核准用途
16 為「一般事務所」（見調解卷第55、147至149頁），是
17 系爭房屋核屬公眾使用建築物，當無疑義。被告取得使
18 用執照後，未申請室內裝修許可，即容任新力天廣告公
19 司就系爭房屋施作分間牆（含廚房、浴廁）、增設天花
20 板（夾層），違反前引建築法規，依通常交易觀念，已
21 足以減少系爭房屋之通常效用，自屬瑕疵。

22 (2)惟觀系爭買賣契約書第二條已明確記載系爭房屋用途為
23 「一般事務所」，且附件一之六至八層平面圖亦已明確
24 劃設系爭房屋為「一般事務所」，並經原告用印其上
25 （見調解卷第37、61頁）；再比對名軒富麗建案區分所
26 有建物住宅格局（即九至十四層，見調解卷第62至63
27 頁），系爭房屋未如9至14樓之住宅用途者，室內設有
28 廚具設備、衛浴設備及隔間，由此可見原告應已明知當
29 時系爭房屋現狀（附有夾層、浴廁、廚房等室內裝潢，
30 足供住宅使用）顯與原核准使用類組（「一般事務所」
31 類組）未符，而有遭主管機關要求拆除之風險。況且，

01 原告於111年6月間數次看屋，本院審酌購置房產非屬小
02 事，而原告為大學畢業、具有相當學識之人，且現今網
03 路資訊發達，搜尋相關房產資訊容易，原告自可事先輕
04 易查知「第一種商業區」內之「一般事務所」、「住
05 宅」建物之區別及相關法令規範，足認原告於111年7月
06 1日簽訂系爭買賣契約時已知系爭房屋有上開瑕疵存
07 在，依前引法律規定，被告就系爭房屋此部分瑕疵當不
08 負物之瑕疵擔保責任。

09 (3)原告雖以被告或新力天廣告公司從未告知系爭房屋室內
10 裝潢未經許可，且系爭買賣契約書附件七建物現況確認
11 書項次1記載「『否有』包括未登記之改建、增建、加
12 建、違建之部分」、「若為違建（未依法申請增、加建
13 之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此
14 範圍隨時有被拆除之虞或其他危險」等情，主張被告係
15 故意不告知上開瑕疵云云（見本院卷第251至254頁），
16 或係主張民法第355條第2項「買受人因重大過失，而不
17 知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕
18 疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此
19 限」之排除規定。系爭房屋增設夾層、浴廁、廚房等室
20 內裝潢，依建築法第77條之2第1項第1款規定固須申請
21 「審查許可」，然該等室內裝潢仍屬系爭房屋之一部，
22 已在登記範圍內，非屬「未登記」之改建、增建、違建
23 物，是被告於該項次勾選系爭房屋無未登記之建物，縱
24 容有文字解讀歧異之可能，仍難以遽認被告係故意不告
25 知上開瑕疵。至被告或新力天廣告公司「從未告知」原
26 告有關係爭房屋室內裝潢未經許可乙情縱令屬實，亦與
27 「故意不告知」有別，反而可認被告或新力天廣告公司
28 從未保證系爭房屋無上開瑕疵存在，原告自無援引民法
29 第355條第2項之餘地。

30 (4)職是之故，系爭房屋固有上開瑕疵（夾層、浴廁、廚房
31 等室內裝潢未經許可，且擅自變更為住宅使用），然此

01 為原告締約時所明知，依民法第355條第1項規定，被告
02 自不負出賣人擔保之責。

03 2.再按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
04 人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因
05 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償
06 （民法第277條參照）。然買賣標的物如係特定物，於契
07 約成立前已發生瑕疵，如出賣人於締約時已知有瑕疵仍為
08 購買者，即難謂出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，
09 應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院112年度台
10 上字第2444號判決亦同此見解）。系爭房屋為特定物，於
11 契約成立前已附夾層、浴廁、廚房等室內裝潢，該室內裝
12 潢雖具有上開瑕疵，然原告於締約時已知有瑕疵仍為買
13 受，業經本院認定如前，揆諸前揭說明，亦難認被告應負
14 民法第227條不完全給付責任。

15 3.系爭房屋雖有室內裝潢未經主管機關核准、擅自變更使用
16 用途等瑕疵，然此為原告締約時所明知，自不得以此為由
17 主張物之瑕疵擔保、不完全給付責任，從而原告依民法36
18 0條後段、第277條第1項請求被告賠償如附表編號1至5所
19 示損害，當屬無據。

20 (三)如附表編號6所示損害非被告違反系爭買賣契約債之本旨或
21 違反公平交易法所生之損害結果，原告無從依民法第227條
22 第2項、第184條第2項、公平交易法第30條等規定，請求被
23 告賠償之：

24 1.被告所交付之系爭房屋，雖有室內裝潢未經主管機關核
25 准、擅自變更使用用途等瑕疵，然原告於締約時已知有該
26 等瑕疵仍為買受，被告所為給付並非不符債之本旨，無須
27 負民法第227條不完全給付責任，業如前述。是以，原告
28 以相同事由，另依民法第277條第2項規定請求被告賠償如
29 附表編號6所示損害（即遭新北市政府工務局所裁罰之6萬
30 元罰鍰），自無可採。

31 2.又被告雖經公平交易委員會以「銷售名軒富麗建案，施作

01 裝潢為供住宅使用及夾層設計之實品屋，就足以影響交易
02 決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示」為
03 由，認其違反公平交易法第21條第1項「事業不得在商品
04 或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關
05 而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表
06 示或表徵」，而裁罰150萬元罰鍰（見不爭執事項□）；
07 而原告據此再依公平交易法第30條「事業違反本法之規
08 定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任」、民法184
09 條第2項前段「違反保護他人之法律，致生損害於他人
10 者，負賠償責任」，請求被告賠償如附表編號6所示損
11 害。然查：

- 12 (1)按損害賠償之債，以有損害發生及有責任原因之事實
13 間，有相當因果關係為成立要件。而所謂相當因果關
14 係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事
15 實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環
16 境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則
17 該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當
18 之因果關係。
- 19 (2)被告雖經公平交易委員會認定其「施作裝潢為供住宅使
20 用及夾層設計之實品屋，就足以影響交易決定之商品內
21 容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示」，違反公平交
22 易法第21條第1項，然原告明知系爭房屋室內裝潢未經
23 主管機關核准、擅自變更使用用途而仍願買受之，是其
24 並未因被告違反公平交易法第21條第1項之所為，陷於
25 錯誤進而為交易決定。況且，新北市政府工務局以113
26 年9月5日新北工使字第1131748705號函裁罰原告6萬元
27 罰鍰，乃係因「本局以112年11月22日新北工使字第112
28 2317437號函請建築物所有權人於112年12月30日前改善
29 或補辦手續完竣」、「復經本局113年8月14日再次勘
30 查，現場仍有未經核准擅自增設室內分間牆及天花板等
31 室內裝修違規情事」，爰依建築法第91條第1項第2款、

01 新北市政府處理違反建築法使用管理規定事件裁罰基
02 準，處原告6萬元罰鍰（見調解卷第147至149頁）；質
03 言之，原告乃係因未依限拆除或改善違章之室內裝潢而
04 受有裁罰6萬元罰鍰之損害，而非被告就系爭房屋為
05 「虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵」所致，被告就名
06 軒富麗建案銷售之違反公平交易法第21條第1項行為，
07 與原告受有新北市政府裁罰6萬元罰鍰之損害結果間，
08 並無相當因果關係，從而原告再依公平交易法第30條、
09 民法184條第2項前段請求被告賠償如附表編號6所示損
10 害，即無可採。

11 (四)原告遭新北市政府工務局裁罰6萬元罰鍰之損害結果，與被
12 告違反公平交易法第21條第1項之所為間，既無相當因果關
13 係，原告依公平交易法第31條規定請求被告加給如附表編號
14 7所示懲罰性賠償，當屬無據，自不待言。

15 六、綜上所述，原告依民法第360條後段、第227條第1項、第2
16 項、第184條第2項、公平交易法第30條、第31條等規定，請
17 求被告賠償如附表所示損害，均無理由，應予駁回。又原告
18 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

23 民事第八庭 法官 楊雅萍

24 以上正本係照原本作成

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

28 書記官 李淑卿

附表			
編號	請求項目	請求金額 (新臺幣)	原告主張內容及法律依據
1	拆除違法裝潢工程費	6萬7725元	<p>(1)系爭房屋之夾層、隔間、裝潢皆因未申請許可而違反建築法規，被告卻於締約時故意不告知前開物之瑕疵，應負瑕疵擔保責任；且系爭買賣契約之債務本旨為「交付可居住、可合法使用之房屋」，被告所交付者顯不合債之本旨，亦應負不完全給付責任。</p> <p>(2)系爭房屋之違法裝潢，二度遭新北市政府工務局命令改善或補辦手續，原告僅能委請廠商將之拆除，導致原告受有6萬7725元之拆除工程費用支出損害，爰依民法第360條後段、第227條第1項之規定，請求被告賠償此部分履行利益且具相當因果關係之損害（瑕疵給付損害）。</p>
2	無法使用之違法裝潢	30萬5400元	<p>(1)系爭房屋之夾層、隔間、裝潢皆因未申請許可而違反建築法規，被告應負瑕疵擔保責任及不完全給付責任，理由同前。</p> <p>(2)被告係以30萬5400元委請九霄空間設計有限公司進行系爭房屋全室住宅裝潢，然因該等裝潢經新北市政府工務局認定有「未經准許擅自變更分隔牆（含廚房及浴室）」、「未經核准擅自增設天花板」，而必須拆除，原告不得繼續保留使用，故原告受有無法使用該等裝潢之損害計30萬5400元，爰依民法第360條後段、第227條第1項之規定，請求被告賠償此部分履行利益且具相當因果關係之損害（瑕疵給付損害）。</p>
3	重新裝修設計與室內裝修許	7萬6000元	<p>(1)系爭房屋之夾層、隔間、裝潢皆因未申請許可而違反建築法規，被告應負</p>

	可證申辦費		<p>瑕疵擔保責任及不完全給付責任，理由同前。</p> <p>(2)新北市政府工務局以113年9月5日新北工使字第1131748705號函命原告須於113年12月15日前改善或補辦手續完竣，原告遂委任陳正熹建築師重新裝修設計、申請「新北市簡易室內裝修施工許可證」，支出7萬6000元之建築師申辦費。爰依民法第360條後段、第227條第1項之規定，請求被告賠償此部分履行利益且具相當因果關係之損害（瑕疵給付損害）。</p>
4	室內裝修許可證建築師簽證費	5000元	<p>(1)系爭房屋之夾層、隔間、裝潢皆因未申請許可而違反建築法規，被告應負瑕疵擔保責任及不完全給付責任，理由同前。</p> <p>(2)新北市政府工務局以113年9月5日新北工使字第1131748705號函命原告須於113年12月15日前改善或補辦手續完竣，原告遂委任陳正熹建築師重新裝修設計、申請「新北市簡易室內裝修施工許可證」，陳正熹建築師透過新北市建築師公會向原告收取「新北市簡易室內裝修施工許可」之簽證費5000元。爰依民法第360條後段、第227條第1項之規定，請求被告賠償此部分履行利益且具相當因果關係之損害（瑕疵給付損害）。</p>
5	重新施作合法裝潢工程費	43萬257元	<p>(1)系爭房屋之夾層、隔間、裝潢皆因未申請許可而違反建築法規，被告應負瑕疵擔保責任及不完全給付責任，理由同前。</p> <p>(2)兩造締結系爭買賣契約，其債之本旨即為出售可供合法使用之住宅與裝潢，在已申請合法室內裝潢許可證之下，原告最後必須重新施作合法裝</p>

			<p>潢，施作範圍即為應拆除之違法裝潢項目，導致原告受有43萬257元之裝潢施作工程費用支出損害。爰依民法第360條後段、第227條第1項之規定，請求被告賠償此部分損害。</p>
6	新北市政府工務局罰鍰	6萬元	<p>(1)被告以虛偽不實、引人錯誤之全室住宅裝潢向原告展示系爭房屋，致原告陷於錯誤以為該等裝潢可合法居住使用而購買，被告所為違反公平交易法第21條第1項「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵」之規定。</p> <p>(2)原告遭新北市政府工務局以違法裝潢為由裁處罰鍰6萬元之損害結果，與被告違反公平交易法第21條第1項之加害行為有相當因果關係，爰依民法第227條第2項、第184條第2項、公平交易法第30條等規定，請求被告賠償此部分之損害。</p>
7	懲罰性賠償	18萬元	<p>(1)被告明知夾層屬未經核准之違章建築、隔間裝潢未經申請許可，卻在締約前、後皆故意不告知上情，向原告展示、出售含有該等夾層、裝潢之系爭房屋，故意違反公平交易法第21條第1項規定，導致原告遭新北市政府工務局裁處6萬元罰鍰。</p> <p>(2)被告作為專業之上市建商卻故意違法、致原告受有侵權行為與契約責任各項損害之外，更影響房屋交易秩序，經公平交易委員會決議裁罰被告150萬元、新力天廣告公司75萬元，更公告周知。爰依公平交易法第31條規定，請求被告加給損害額3倍即18萬元之懲罰性賠償。</p>

