

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第36號

01
02
03 原 告 巫玉蓮
04 劉慧璇
05 韓麗君
06 翁明清
07 陳綺玲
08 陳建璋
09 邱淑惠
10 吳佳芳
11 黃立寧
12 葛晉延
13 舒方

14 前十一人共
15 同訴訟代理

16 人 黃啟銘律師

17 被 告 廣朋實業股份有限公司

18 0000000000000000
19 法定代理人 郭國億

20 訴訟代理人 陳世偉律師

21 上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論
22 終結，判決如下：

23 主 文

24 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

25 訴訟費用由原告負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序部分：

28 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
29 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
30 以書狀撤回者，自前項撤回書狀送達之日起，10日內未提出
31 異議者，視為同意撤回，民法第262條第1、2、4項定有明

01 文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但
02 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第2
03 項分別亦有明文。

04 二、經查，原告林英孜於民國110年12月30日具狀撤回起訴，且
05 得被告同意，核其所為訴之撤回，合於前開規定，應予准
06 許。復查，原告起訴時聲明：(一)被告應給付原告巫玉蓮新臺
07 幣（下同）890,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告劉慧璇72
09 1,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
10 5%計算之利息；(三)被告應給付原告韓麗君968,080元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
12 息；(四)被告應給付原告翁明清、陳綺玲798,380元，及自起
13 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
14 (五)被告應給付原告陳建璋82,400元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)被告應給付原
16 告邱淑惠、吳佳芳89,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
17 清償日止，按年息5%計算之利息；(七)被告應給付原告黃立
18 寧89,000元，即自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息；(八)被告應給付原告林英孜802,980元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息；(九)被告應給付原告葛晉延1,031,980元，及自起訴狀繕
22 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(十)被告
23 應給付原告舒方799,980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於113年9月9日具狀變
25 更聲明：(一)被告應給付原告巫玉蓮1,313,235元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)
27 被告應給付原告劉慧璇1,108,078元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付
29 原告韓麗君1,453,504元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
30 償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告應給付原告翁明
31 清、陳綺玲1,213,731元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

01 償日止，按年息5%計算之利息；(五)被告應給付原告陳建璋2
02 71,443元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
03 5%計算之利息；(六)被告應給付原告邱淑惠、吳佳芳296,643
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息；(七)被告應給付原告黃立寧89,000元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(八)被
07 告應給付原告葛晉延1,483,883元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(九)被告應給付原
09 告舒方1,238,440元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按年息5%計算之利息；核其所為屬訴之聲明擴張，合
11 於前開規定，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)原告等為天母光點社區之區分所有權人，所有房屋之門牌號
15 碼各如附表所示（以下合稱系爭房屋），而被告則為系爭房
16 屋之起造人。依系爭房屋之相關建築圖說，系爭276號房屋
17 之中間陽台、右向立面陽台；系爭280號房屋中間陽台、左
18 向立面陽台部分，皆為雨遮。又經臺北市政府人員告知，該
19 陽台外緣女兒牆圍欄，無論系爭276號房屋之中間、右向立
20 面；系爭278號房屋中間陽台；系爭280號房屋中間、左向立
21 面等圍欄之合法高度，僅為60公分。被告為求銷售順利，乃
22 刻意將系爭276號房屋之中間、右向立面；系爭280號房屋中
23 間、左向立面等雨遮部分興建為陽台型式。並將系爭276號
24 房屋之中間、右向立面；系爭278號房屋之中間；系爭280號
25 房屋之中間、左向立面部分，女兒牆外緣所設置圍欄從合法
26 高度為60公分，違法提高為120公分。原告所有房屋於嗣遭
27 臺北市政府都市發展局（下稱都發局）查報違建，其中系爭
28 276號房屋之正立面雨遮、右向立面雨遮；系爭278號房屋中
29 間陽台；系爭280號房屋正立面雨遮、左向立面雨遮外側加
30 工部分皆屬違建而應拆除。

31 (二)被告為系爭房屋之起造人，亦為系爭房屋之銷售者，然系爭

01 房屋確未具有符合現在科技或專業水準可合理期待之安全
02 性，則被告自應負損害賠償責任：

03 1.系爭276號房屋之中間、右向立面；系爭278號房屋之中間；
04 系爭280號房屋之中間、左向立面部分，所設置圍欄之合法
05 高度為60公分，已如前述。然天母光點社區為樓高7層樓之
06 華廈建築，倘若2樓以上住戶之圍欄，亦即女兒牆加欄杆之
07 高度僅有60公分，自對於社區住戶、士東路人車往來，具有
08 人、物墜落等之高度危險性，足認系爭房屋絕對不符合現今
09 政府法規、科學技術之可合理期待安全性。

10 2.又系爭276號6樓、280號2樓、208號6樓房屋原始設置之圍
11 欄，竟於104年間遭強風整片刮落至地面，足證系爭房屋之
12 圍欄，因設置高度過低，連結牆面之強度不足，確屬未符合
13 可合理期待安全性之狀態。

14 3.另系爭276號房屋之中間、右向立面；系爭280號房屋中間、
15 左向立面等部分，竟將原所規劃雨遮改設置陽台型式之違建
16 狀況，亦如前述。然由於系爭房屋2樓以上均未依法設置雨
17 遮，僅有開放式之陽台型式，姑且不論其合法性，但該陽台
18 因不具遮風避雨之功能，造成系爭房屋發生漏水、壁癌等
19 情，嚴重影響系爭房屋之結構安全，益徵系爭房屋確未具有
20 可合理期待之安全性。基上，系爭房屋既未具有可合理期待
21 之安全性，則原告依前開消保法之規定，自得請求被告負損
22 害賠償責任。

23 (三)系爭276號房屋之中間、右向立面；系爭280號房屋中間、左
24 向立面部分皆為雨遮，然被告卻將上開雨遮偽裝成陽台出
25 售，此觀系爭陽台現實上供對外出入之拉（推）門部分，在
26 系爭房屋之建築圖說上係繪製為窗戶型式，顯見被告將建築
27 圖說呈送主管機關審閱，經核定後，卻私自將雨遮形塑為陽
28 台型式之假象，以供被告創造銷售小坪數系爭房屋之有利條
29 件，進而吸引、招攬、出售予不知情之原告。從而，系爭房
30 屋為小坪數建築，若中間及其左、右向立面並無陽台之設
31 置，系爭房屋已無每坪約750,000元之價值，則被告就前開

01 之價值減損，自應負賠償責任。另被告故意將系爭房屋雨遮
02 改建為陽台型式，致使系爭房屋具有違建狀態。而被告故意
03 不告知前開瑕疵，原告等迄至109年1月間始知上情，依民法
04 第356條及第357條之規定，原告本不須負擔通知檢查義務。

05 (四)據被告與買受人簽定之買賣契約書16條第3項、房地預定買
06 賣契約書第20條第4項各約定「本約之一切規定對雙方權利
07 義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且
08 不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由。」原告巫玉蓮
09 係向訴外人林惠珍（以下逕稱其名）購買系爭276號4樓房
10 屋，訴外人林惠珍則係向被告購買；原告葛晉延係向訴外人
11 趙浦珍（以下逕稱其名）購買系爭280號6樓房屋，訴外人趙
12 浦珍則係向被告購買。又原告巫玉蓮、葛晉延既分別為系爭
13 276號4樓、280號6樓房屋之受讓人，揆諸前開條文之規定，
14 被告依系爭買賣契約對訴外人林惠珍、趙浦珍所負之權利義
15 務，亦應對原告巫玉蓮、葛晉延負相同責任。又原告韓麗君
16 係向訴外人黃向成購買系爭276號6樓房屋，訴外人黃向成則
17 係向被告購買；原告翁明清、陳綺玲係向訴外人郭仲賢購買
18 系爭276號7樓房屋，訴外人郭仲賢則係向被告購買；原告舒
19 方係向訴外人陳明賢購買系爭280號7樓房屋，訴外人陳明賢
20 則係向被告購買。另原告韓麗君、翁明清、陳綺玲、舒方既
21 分別為系爭276號6樓、276號7樓、280號7樓房屋之受讓人，
22 揆諸前開條文之規定，被告依系爭買賣契約對訴外人黃向
23 成、郭仲賢、陳明賢所負之權利義務，亦應對原告韓麗君、
24 翁明清、陳綺玲、舒方負相同責任。至於訴外人黃向成、郭
25 仲賢、陳明賢均為被告股東，亦為被告法人董事代表，則被
26 告於所有權第一次登記後，將系爭房屋出售予渠等3人，再
27 由渠等3人分別出售系爭房屋，實則即為被告出售系爭房
28 屋，此觀買賣契約型式相同即明。

29 (五)原告等依消費者保護法（下稱消保法）第7條第1項、第3
30 項、第8條第1項、第51條、民法第359條之規定，向被告請
31 求損害賠償項目及其數額如下：

01 1.原告巫玉蓮：

02 (1)系爭276號4樓房屋未合法設置雨遮，卻興建開放式之陽台型
03 式，因而無法遮風避雨，致房屋產生牆面漏水、壁癌等狀
04 況，且為避免墜落之安全性考量，原告不得已，乃於105年
05 間在外部圍欄上搭建玻璃外牆，業已支出工程費用95,000
06 元。

07 (2)又系爭276號4樓房屋拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補
08 強施工費用為109,200元；回復原設計圍欄高度補強施工費
09 用為91,250元，則原告自得請求被告賠償上開費用合計200,
10 450元。

11 (3)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規
12 定，乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自
13 應賠償違約金295,450元（計算式：95,000元+200,450元=29
14 5,450元）。

15 (4)減少價值之損害：被告將建築圖說呈送主管機關審閱核定
16 後，私自將雨遮形塑為陽台之假象，以供被告創造銷售小坪
17 數房屋之有利條件，若無陽台設置，該房屋銷售價值將明顯
18 減損722,335元。

19 (5)基上，原告巫玉蓮自得請求被告賠償1,313,235元（計算
20 式：95,000元+200,450元+295,450元+722,335元=1,313,235
21 元）。

22 2.原告劉慧璇：

23 (1)系爭276號5樓房屋未合法設置雨遮，卻係興建開放式之陽台
24 型式，因而無法遮風避雨，致系爭房屋產生牆面漏水、壁癌
25 等狀況，且為避免墜落之安全性考量，原告不得已，乃在外
26 部圍欄上搭建玻璃外牆。

27 (2)又系爭276號5樓房屋拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補
28 強施工費用為109,200元；回復原設計圍欄高度補強施工費
29 用為76,250元，則原告自得請求被告賠償上開費用合計185,
30 450元。

31 (3)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規

01 定，乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應
02 賠償違約金185,450元。

03 (4)雨遮佯裝陽台銷售造成價值減損之損害：737,178元。

04 (5)基上，原告劉慧璇自得請求被告賠償1,108,078元（計算式：
05 185,450元+185,450元+737,178元=1,108,078元）。

06 3.原告韓麗君：

07 (1)系爭276號6樓房屋拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補強施
08 工費用為109,200元；回復原設計圍欄高度補強施工費用為83,
09 750元，此有111年1月22日台北市土木技師公會北土技字第111
10 2000345號鑑定報告書（下稱鑑定報告）可參，則原告自得請
11 求被告賠償上開費用合計192,950元。

12 (2)拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補強施工費用為系爭276
13 號6樓房屋未合法設置雨遮，卻係興建開放式之陽台型式，因
14 而無法遮風避雨，致系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，且
15 為避免墜落之安全性考量，原告不得已乃於104年間在外部圍
16 欄上搭建玻璃外牆，業已支出工程費用101,850元。

17 (3)又系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，已如前述。而原告10
18 3-105年間多次進行維修工程，業已支出維修費用21,500元，
19 嗣原告再於108年間委請東佑國際工程有限公司進行防水工程
20 （下稱東佑公司），並已支出工程費用38,400元。

21 (4)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
22 乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應賠償
23 違約金354,700元（計算式：192,950元+101,850元+21,500元+
24 38,400元=354,700元）。

25 (5)雨遮佯裝陽台之價值減損：744,104元。

26 (6)基上，原告韓麗君自得請求被告賠償1,453,504元（計算式：1
27 92,950元+101,850元+21,500元+38,400元+354,700元+744,104
28 元=1,453,504元）。

29 4.原告翁明清、陳綺玲：

30 (1)系爭276號7樓房屋未合法設置雨遮，卻係興建開放式之陽台型
31 式，因而無法遮風避雨，致系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀

01 況，且為避免墜落之安全性考量，原告不得已，乃在外部圍欄
02 上搭建玻璃外牆。又拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補強
03 施工費用為為109,200元；回復原設計圍欄高度補強施工費用
04 為83,750元，則原告自得請求被告賠償上開費用合計192,950
05 元。

06 (2)又系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，已如前述。而原告於
07 108年間委請東佑公司進行防水工程，並已支出工程費用38,40
08 0元。

09 (3)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
10 乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應賠償
11 違約金231,350元（計算式：192,950元+38,400元=231,350
12 元）。

13 (4)減少價值之損害：751,031元。

14 (5)基上，原告翁明清、陳綺玲自得請求被告賠償1,213,731元
15 （計算式：192,950元+38,400元+231,350元+751,031元=1,21
16 3,731元）。

17 5.原告陳建璋：

18 (1)系爭278號2樓房屋之陽台，係屬開放式之型式，卻未設置雨
19 遮，因而無法遮風避雨，且為避免墜落之安全性考量，原告不
20 得已，乃在外部圍欄上搭建玻璃外牆。又回復原設計圍欄高度
21 補強施工費用為106,250元。

22 (2)又被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
23 乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應賠償
24 違約金106,250元。

25 (3)雨遮佯裝陽台之價值減損：58,943元。

26 (4)基上，原告陳建璋自得請求被告賠償271,443元（計算式：10
27 6,250元+106,250元+58,943元=271,443元）。

28 6.原告邱淑惠、吳佳芳：

29 (1)系爭278號6樓房屋之陽台，係屬開放式之型式，卻未設置雨
30 遮，因而無法遮風避雨，致系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀
31 況，且為避免墜落之安全性考量，原告不得已乃在外部圍欄上

01 搭建玻璃外牆，且回復原設計圍欄高度補強施工費用為106,25
02 0元。

03 (2)又系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，已如前述，原告乃於
04 108年間委請東佑公司進行防水工程，並已支出工程費用12,00
05 0元。

06 (3)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
07 乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應賠償
08 違約金118,250元（計算式：106,250元+12,000元=118,250
09 元）。

10 (4)雨遮佯裝陽台之價值減損：60,143元。

11 (5)基上，原告邱淑惠、吳佳芳自得請求被告賠償296,643元（計
12 算式：106,250元+12,000元+118,250元+60,143元=296,643
13 元）。

14 7.原告黃立寧：

15 (1)系爭278號7樓房屋之陽台，係屬開放式之型式，卻未設置雨
16 遮，因而無法遮風避雨，致系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀
17 況，且為避免墜落之安全性考量，原告不得已，乃在外部圍欄
18 上搭建玻璃外牆。又原告現遭查報違建，勢必拆除系爭玻璃外
19 牆，經核拆除費用為23,600元，則原告自得請求被告賠償上開
20 費用。

21 (2)又系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，已如前述，原告乃於
22 108年間委請東佑公司進行防水工程，並已支出工程費用12,00
23 0元。

24 (3)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
25 乃請求被告賠償損害額1.5倍之懲罰性違約金，則被告自應賠
26 償違約金53,400元【計算式：(23,600元+12,000元)×1.5=5
27 3,400元】。

28 (4)基上，原告黃立寧自得請求被告賠償89,000元（計算式：23,6
29 00元+12,000元+53,400元=89,000元）。

30 8.原告葛晉延：

31 (1)系爭280號6樓房屋拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補強施

- 01 工費用為109,200元；又回復原設計圍欄高度補強施工費用為9
02 1,250元，則原告自得請求被告賠償上開費用合計200,450元。
- 03 (2)又系爭280號6樓房屋未合法設置雨遮，卻係興建開放式之陽台
04 型式，因而無法遮風避雨，致系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等
05 狀況，且為避免墜落之安全性考量，原告不得已，乃於105年
06 間在外部圍欄上搭建玻璃外牆，業已支出126,300元。
- 07 (3)又系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，已如前述。而原告於
08 108年間委請東佑公司進行防水工程，並已支出工程費用38,40
09 0元。
- 10 (4)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
11 乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應賠償
12 違約金365,150元（計算式：200,450元+126,300元+38,400元=
13 365,150元）。
- 14 (5)雨遮佯裝陽台之價值減損：753,583元。
- 15 (6)基上，原告葛晉延自得請求被告賠償1,483,883元（計算式：2
16 00,450元+126,300元+38,400元+365,150元+753,583元=1,483,
17 883元）。
- 18 9.原告舒方：
- 19 (1)系爭280號7樓拆除現有陽台改回建照圖說之雨遮，補強施工費
20 用為109,200元；又回復原設計圍欄高度補強施工費用為91,25
21 0元，則原告自得請求被告賠償上開費用合計200,450元。
- 22 (2)又系爭房屋產生牆面漏水、壁癌等狀況，已如前述。而原告於
23 108年間委請東佑公司進行防水工程，並已支出工程費用38,40
24 0元。
- 25 (3)另被告確已違反消保法之規範，原告依消保法第51條之規定，
26 乃請求被告賠償損害額1倍之懲罰性違約金，則被告自應賠償
27 違約金238,850元（計算式：200,450元+38,400元=238,850
28 元）。
- 29 (4)減少價值之損害：760,740元。
- 30 (5)基上，原告舒方自得請求被告賠償1,238,440元（計算式：20
31 0,450元+38,400元+238,850元+760,740元=1,238,440元）。

01 (六)並聲明：

- 02 1.被告應給付原告巫玉蓮1,313,235元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 04 2.被告應給付原告劉慧璇1,108,078元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 06 3.被告應給付原告韓麗君1,453,504元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 08 4.被告應給付原告翁明清、陳綺玲1,213,731元，及自起訴狀
09 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 10 5.被告應給付原告陳建璋271,443元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 12 6.被告應給付原告邱淑惠、吳佳芳296,643元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 14 7.被告應給付原告黃立寧89,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
15 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 16 8.被告應給付原告葛晉延1,483,883元，及自起訴狀繕本送達
17 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 18 9.被告應給付原告舒方1,238,440元，及自起訴狀繕本送達翌
19 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 20 10.原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則辯以：

- 22 (一)被告於95年10月2日取得臺北市○○區○○段○○段000地號
23 等三筆土地之建築執照，於97年10月14日完工並取得使用執
24 照。被告於建築當時，僅於95年12月2日銷售乙戶予原告陳
25 建璋，並於98年1月12日交屋外；原告中僅有劉慧璇係在房
26 屋興建完成後之98年6月20日向被告購屋、邱淑惠及吳佳芳
27 係在100年11月4日向被告購屋，以及黃立寧係在100年12月2
28 0日向被告購屋，其餘原告均非向被告購買系爭房屋。
- 29 (二)因被告在新建工程完成後，發現系爭房屋正面鋁窗玻璃採光
30 面積頗大，因此受風雨吹襲機率較高；且正面面對陽明山，
31 有時有類似「落山風」之情形發生，被告建築之設計及所採

01 用之材料雖均符合建築法規所定之標準，惟為求完善，被告
02 於使用執照核發後，方又以自己之費用於系爭房屋門牌臺北
03 市○○區○○路000號及280號3樓以上房屋之雨遮下方加裝
04 窗戶無償贈送住戶，其用意在增強遮擋風雨，此部分雖屬建
05 築執照圖說及竣工圖說上所無之二次工程，惟當初被告用意
06 係有利於系爭房屋使用人，且亦未向購屋者另行收費，且於
07 交屋前均已完成。至於門牌士東路278號2樓以上房屋正面陽
08 台加裝窗戶，以及276號與280號房屋側面雨遮加裝窗戶等，
09 均為原告自己施工，與被告無關。

10 (三)系爭276、280號各樓層均有雨遮，就下一樓層之雨遮，形同
11 一個平台，法規上本即准許建築物得於外牆牆心起算小於50
12 公分範圍內之雨遮上方，設置高度低於60公分之欄杆。其後
13 被告因增強遮蔽風雨效果而增設窗戶，並非原告所稱雨遮故
14 意興建為陽台形式。此部分既屬核准圖說上所無，又遭主管
15 機關舉報，被告願意負責拆除。系爭建物之雨遮設置均屬合
16 法，本件自臺北市建管處所調得之圖說資料可以看出，地上
17 二層至六層之平面圖上，就原告主張「偽裝為陽台」部分，
18 均載明為「雨遮」，而據原告所提出之土地及建物登記謄本
19 內亦可看出系爭276號、280號2至6樓，附屬建物均登記為
20 「陽台3.69平方公尺」、「雨遮7.96平方公尺」，系爭280
21 號7樓附屬建物則登記為「陽台3.69平方公尺」、「雨遮8.2
22 6平方公尺」，系爭280號附屬建物則登記為「陽台4.64平方
23 公尺」，足見建築圖與各該原告所提出建物所有權狀上之記
24 載完全相同。而系爭276號、280號各層房屋於房屋後方均有一
25 陽台，不僅為建築圖說上所載明，房屋所有權人之原告更
26 不可能不知，該處即為建物所有權狀上登記之陽台，則其他
27 部分自然是附屬建物之雨遮，原告諉稱不知，甚至稱被告偽
28 裝成陽台云云，顯與事實不符。

29 (四)原告陳建璋、黃立寧、劉慧璇、邱淑惠與吳佳芳係向被告購
30 買房屋，除此之外之原告與被告間並無買賣契約存在，自無
31 從依據買賣契約主張被告應負瑕疵擔保責任。而縱使陳建璋

01 等原告，渠等之主張係被告未合法設置雨遮，而致房屋產生
02 漏水、壁癌等情事，姑不論被告已否認原告之主張，而系爭
03 房屋自被告點交房屋予原告日起算（陳建璋為95年12月購
04 買，98年間交屋、黃立寧為100年12月購買及交屋、劉慧璿
05 為98年6月間購買及交屋、邱淑惠與吳佳芳為100年11月間購
06 買及交屋），迄今亦均已超過5年時間，依民法第365條第1
07 項之規定，自不得再向被告主張減少價金。

08 (五)消保法第7條第2項明確規定企業經營者應負賠償責任之前提
09 為「商品或服務具有『危害消費者生命、身體、健康、財
10 產』之可能」，至於「商品本身因瑕疵存在而致價值有所貶
11 損」乙事，則非屬消費者保護法第7條之規範範圍，是原告
12 主張被告未合法設置雨遮導致漏水、壁癌等節，乃屬主張建
13 築物本身之瑕疵，依上述說明，並非消保法第7條所規範之
14 範圍，原告主張消保法第7條為請求權基礎，實非有據。至
15 於原告就建物原有雨遮於被告二次施工部分拆除後主張消保
16 法第7條第1項，亦顯有未洽。蓋系爭房屋經建築圖說送審後
17 核准發給建照及按圖施做，以及經勘驗後發放使用執照者，
18 表示該建築物符合當時之建築技術成規，否則主管機關不可
19 能核發使用執照。準此，被告二次施工而為違建之部分在拆
20 除之後，係將建築物回復至於原有之合法狀態，當然是符合
21 當時科技或專業水準可合理期待之安全性，原告卻主張系爭
22 房屋在拆除二次施工部分，回復原有狀態後會有違反消保法
23 第7條第1項之情事，此已經非僅被告有無責任之問題，甚至
24 是有國家賠償責任問題，原告之主張顯然無理由。至於原告
25 如欲主張消保法第7條第3項，該項規定必須有要生命、身
26 體、健康、財產之損害實害發生，而原告主張之漏水、壁癌
27 等情事，均屬物本身瑕疵而非消保法規範之範圍，業如前
28 述。至於有無安全上顧慮，亦非本項規定規範之範圍，是原
29 告於本件主張消保法第7條第3項，自非可採等語，資為抗
30 辯。並聲明：1.原告之訴均駁回。2.如受不利判決，被告願
31 供擔保免假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)原告等人為天母光點社區之區分所有權人，而被告則為系爭
03 房屋之起造人。

04 (二)原告所有之系爭房屋曾遭臺北市政府都市發展局查報違建，
05 其中系爭276號房屋之正立面雨遮、右向立面雨遮；系爭278
06 號房屋中間陽台；系爭280號房屋正立面雨遮、左向立面雨
07 遮外側加工部分皆屬違建而應拆除（見本院卷一第33至38
08 頁）。

09 四、本院之判斷：

10 (一)原告依消保法第7條第1項、第3項、第8條第1項請求被告賠
11 償外部圍欄工程費用、拆除違建費用、防水工程費用，及依
12 同法第51條請求懲罰性賠償金，有無理由？

13 1.原告主張被告未合法設置雨遮導致漏水、壁癌及房屋圍欄過
14 低等節，而未具符合現在科技或專業水準可合理期待之安全
15 性，造成原告受有損害，惟被告則以前詞置辯。被告自承於
16 系爭276號及280號3樓以上房屋之雨遮下方加裝窗戶，其餘
17 均否認之，辯稱均係原告自行加裝，且被告縱有二工情事，
18 亦無違法致有害消費者安全。經查：本院函請原告聲請之鑑
19 定人臺北市土木技師工會進行鑑定，經鑑定技師鑑定結果：
20 「... 1.原告所有系爭276號4、5、6、7樓房屋、系爭278號
21 2、6、7樓房屋及系爭280號6、7樓房屋之現況，確有未依臺
22 北市政府都市發展局95年10月2日建字第0482號建照執照及
23 其檢附圖說施工之情形。... 2... 依據鑑定分析結果，系爭
24 276號4、5、6、7樓房屋之右向立面及正立面陽台、系爭280
25 號6、7樓房屋之左向立面及正面陽台，系爭圖說原始規劃設
26 置之雨遮確有更改為陽台型式之違法情事。3.原告所有系爭
27 276號4、5、6、7樓房屋之中間、右向立面；系爭278號2、
28 6、7樓房屋之中間；系爭280號6、7樓房屋之中間、左向立
29 面之女兒牆外緣圍欄，高度確有將原設計高60cm更改為現況
30 高約120cm之違法情事。4.原告所有之系爭房屋，若將前開
31 第2項（包括被告自認系爭276、280號房屋中間立面部分）

01 及第3項之違法態樣更改回與系爭圖說相符之情形，更改回
02 復後之房屋狀況，即陽台改回雨遮、陽台牆門改回窗戶、陽
03 台圍欄高度約120cm改回雨遮圍欄高度60cm、拆除陽台圍欄
04 高度不足120cm改回原設計圍欄高度120cm等，在依照系爭圖
05 說功能狀況使用下，60cm高雨遮圍欄與120cm高陽台圍欄，
06 經結構安全計算為安全無虞，即無須補強，對系爭住戶具有
07 可合理期待之安全性（參見鑑定報告第13頁）。圍欄結構安
08 全計算：依中華民國國家標準（CNS）、中華民國最新建築
09 技術規則、中華民國鋼結構檢核手冊為檢核規範，以容許應
10 力法為分析校核；以鋼材材質：烤漆方形鋼管A36 $f_y=2,500$
11 kgf/cm^2 、圍欄：50*70*2.3mm（厚度以常用厚度計），檢核
12 圍欄型式60cm（間距100cm）、120cm（間距120cm）。檢核
13 載重計算：(1)依建築技術規則第一章第22條，圍欄頂端每公
14 尺受橫力30kgf(2)風壓力：臺北市士林區風速42.5/sec、計
15 算等值風壓力P值； $P=1.88*0.06*V^2=1.88*0.06*42.5^2=203.$
16 745kgf/m^2 （依內政部104/1/1發布生效之建築物耐風設計規
17 範及解說，風速與風壓之換算公式計算及採用陣風因子1.8
18 8）。應力校核結果：圍欄高度60cm與圍欄高度120cm之圍欄
19 每公尺受橫力、受風力均小於 13.61cm^3 ，圍欄強度經分析校
20 核皆符合規範檢核要求（參見鑑定報告第136-138頁）。

21 2.綜上，系爭房屋違法態樣經更改後，係依照建築圖說功能使
22 用，結構安全無虞，並無原告所指「未符合科技或專業水準
23 可合理期待之安全性」情事，原告主張被告違反消保法第7
24 條、第8條，應對原告負損害賠償責任，即不可採；原告等
25 請求被告賠償其外部圍欄工程費用、拆除違建費用、防水工
26 程費用及依同法第51條規定之懲罰性賠償金，均無理由，不
27 應准許。

28 (二)原告主張就被告於系爭房屋276號3樓以上建物，正面及側面
29 雨遮加窗及278號3樓以上陽台加窗、280號正面及側面雨遮
30 加窗，使爭房屋產生使用空間及功能變化之交易性減損之損
31 害，依民第359條規定向被告請求減少價金，有無理由？

01 原告主張上開雨遮、陽台均係由被告二次施工加裝窗戶，佯
02 裝為陽台出售，受有價差損害；被告僅自認於系爭276號、2
03 80號房屋正面雨遮加裝窗戶，餘均否認之。經查：

04 1.原告巫玉蓮部分：

05 系爭276號4樓房屋由巫玉蓮以訴外人謝賢輝名義與林惠珍簽
06 訂不動產買賣契約書，上開契約書其中第二條載明「本買賣
07 標的物現況如有以下增建或占用部分，依現時法令無法登
08 記，甲乙雙方約定依現況移轉，甲方不得變更現況使用，其
09 權利義務業經雙方約定如下：一、增建或占用範圍：....其
10 他：雨遮增建作陽台使用。二、增建部分無所有權，可能
11 因...其他原因而有被拆除之虞...」（參見本院卷一第162
12 頁），足認買賣雙方即林惠珍與巫玉蓮於買賣房屋前，均已
13 明確知悉該屋有雨遮增建為陽台使用之情，仍願依現況成立
14 買賣契約，並已納入簽約總價考量，自難認構成民法第354
15 條所定「減少其價值」或「減少其通常效用或契約預定效
16 用」之瑕疵。縱認二工部分屬瑕疵，依民法第355條買受人
17 於契約成立時，知其物有前述瑕疵者，買受人亦不得主張瑕
18 疵擔保權利。況林惠珍既於前述買賣契約明確告知，亦難認
19 其對該屋曾有二次施工增建部分不知悉，原告亦未舉證系爭
20 276號4樓房屋之二次施工究為被告或林惠珍所為。縱該屋正
21 向立面雨遮二工屬被告所為，原告既未舉證係被告故意不告
22 知林惠珍之瑕疵，足認林惠珍於向被告購買時應已知悉，其
23 本不得向被告主張瑕疵擔保責任。被告既非出賣該屋予原告
24 之人，原告主張依林惠珍與被告買賣契約之約定，承受其權
25 利依民法第359向被告請求瑕疵擔保損害賠償，實屬無據，
26 不應准許。

27 2.原告劉慧璇部分：

28 劉慧璇於98年6月20日與被告簽訂房屋預定買賣契約書，購
29 買系爭276號5樓房屋，被告自認於該屋正向立面雨遮二次施
30 工增建窗戶（見本院卷二第597頁），另買賣契約所附之平
31 面圖，其中右向立面牆壁規劃設置外開門（參見本院卷一第

01 227號)，足認被告確實亦將右立面雨遮二次施工。然此部
02 分縱認屬被告故意未依建築圖說施工，且故意於交屋時不告
03 知劉慧璇，惟民法第365條規定「買受人因物有瑕疵，而得
04 解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人
05 依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經
06 過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不
07 告知瑕疵者，不適用之。」參諸本條第2項立法理由謂：出
08 賣人故意背於交易之誠實及信用，不告知物之瑕疵時，買受
09 人應受保護，其解除權或請求權，不受前項通知後6個月期
10 間之限制。惟如自物交付時起經過5年而未行使，仍為消
11 滅。爰修正第2項。劉慧璇既於98年7月6日已受交付系爭房
12 屋（參見本院卷一第169頁建築物登記謄本），迄起訴時之1
13 09年7月7日始主張系爭276號5樓房屋有物之瑕疵，依據民法
14 第359條規定請求減少價金，顯已超過請求減少價金之5年除
15 斥期間，而不得行使，劉慧璇請求被告依上開規定給付737,
16 178元，自不應准許。

17 3.原告韓麗君部分：

18 系爭276號6樓房屋由韓麗君於101年7月7日向訴外人黃向成
19 購買，訂有不動產買賣契約書（見本院卷一第245至266
20 頁），並於同年月25日登記移轉予韓麗君，此有土地登記謄
21 本、建物登記謄本可佐（同上卷第237、239頁）。韓麗君主
22 張黃向成與被告間之買賣契約已約定，被告與黃向成間之權
23 利義務，對於受讓人有同等約束力；再者黃向成為被告之股
24 東，亦為法人董事代表，且黃向成與被告法代為系爭房屋座
25 落土地之所有權人，與被告採合建分售方式，縱以黃向成名
26 義為出賣人，但實際出賣人仍屬被告，自應由被告負瑕疵擔
27 保責任等節。查被告與黃向成於97年12月5日簽立房地預定
28 買賣契約書（參見本院卷三第79至104頁），並將系爭276號
29 6樓房屋移轉登記予黃向成，此有異動索引表在卷足稽（本
30 院卷一第639至643頁），韓麗君並未舉證黃向成確受被告借
31 名登記，僅憑黃向成為被告之股東，尚難認被告即為實際出

01 賣人。況韓麗君上開指述縱係屬實，惟其於101年7月25日經
02 移轉登記交付系爭276號6樓房屋，此有建物登記謄本可憑
03 （見本院卷一第239頁），迄起訴時之109年7月7日始主張系
04 爭276號6樓房屋有物之瑕疵，依據民法第359條規定請求減
05 少價金，顯已超過民法第365條規定請求減少價金之5年除斥
06 期間，而不得行使，韓麗君請求被告給付774,104元，不應
07 准許。

08 4.原告翁明清、陳綺玲部分：

09 系爭276號7樓房屋由翁明清、陳綺玲於101年7月24日向訴外
10 人郭仲賢購買，訂有不動產買賣契約書（見本院卷一第273
11 至297頁），並於同年8月3日辦理移轉登記完竣，此有土地
12 登記謄本、建物登記謄本可佐（同上卷第267、269頁）。翁
13 明清、陳綺玲主張郭仲賢與被告間之買賣契約約定，被告與
14 郭仲賢間之權利義務，對於受讓人有同等約束力；又郭仲賢
15 為被告之股東，亦為法人董事代表，且與被告法代均為系爭
16 房屋座落土地之所有權人，與被告採合建分售方式，縱以郭
17 仲賢名義為出賣人，但實際出賣人仍屬被告，自應由被告負
18 瑕疵擔保責任等節。查被告與郭仲賢於97年12月5日簽立房
19 地預定買賣契約書（參見本院卷三第137至192頁），並將系
20 爭276號7樓房屋移轉登記予郭仲賢，此有地籍異動索引表在
21 卷足稽（本院卷一第645至646頁），翁明清、陳綺玲並未舉
22 證郭仲賢確為被告借名登記之事實，僅憑郭仲賢為被告之股
23 東或董事，尚難認被告即為實際出賣人。況翁明清、陳綺玲
24 上開指述縱係屬實，惟其於101年8月3日受移轉登記交付系
25 爭276號7樓房屋，此有建物登記謄本可憑（見本院卷一第26
26 9頁），迄起訴時之109年7月7日始主張系爭276號7樓房屋有
27 物之瑕疵，依據民法第359條規定請求減少價金，顯已超過
28 民法第365條規定請求減少價金之5年除斥期間，而不得行
29 使，渠等請求被告給付751,031元，尚難准許。

30 5.原告陳建璋部分：

31 陳建璋與被告於95年12月2日簽立房地預定買賣契約書（見

01 本院卷一第309至328頁），買受系爭278號2樓房屋，嗣於98
02 年1月21日交屋，此為被告所自陳（見本院卷一第501頁），
03 並有土地、建物登記謄本可參（同上卷第299至305頁）。陳
04 建璋主張該屋陽台未設有雨遮，致需自行在陽台圍欄上搭建
05 玻璃外牆（見本院卷一第25頁），惟買賣契約所附之平面位
06 置圖（本院卷二第585頁），並無該陽台外圍裝設雨遮之設
07 計，且亦為建築圖說上所無，建物登記謄本上之附屬建物僅
08 有陽台，並無雨遮之登載（見本院卷一第303頁），顯為兩
09 造訂立買賣契約時所明知，並無雨遮佯裝為陽台之情；而系
10 爭278號2樓房屋正面陽台加裝窗戶，既由陳建璋自行裝設窗
11 戶，縱因外圍窗戶遭拆除受有價值減損，亦係由陳建璋所造
12 成，難認可歸責於被告，陳建璋請求被告給付58,943元，為
13 無理由。

14 6.原告邱淑惠、吳佳芳部分：

15 邱淑惠、吳佳芳主張向被告購買系爭278號6樓房屋，因正面
16 陽台未設有雨遮，致需自行在陽台圍欄上搭建玻璃外牆（見
17 本院卷一第25至26頁），惟兩造買賣契約所附之平面位置圖
18 （參見本院卷二第585頁），關於278號並無在陽台外圍裝設
19 雨遮之設計，且亦為建築圖說上所無，建物登記謄本上之附
20 屬建物僅有陽台，並無雨遮之登載（見本院卷一第333
21 頁），此為兩造於買賣契約成立時所明知，並無雨遮佯裝為
22 陽台情事；系爭278號6樓房屋正面陽台加裝窗戶，既係由邱
23 淑惠、吳佳芳所自行裝設，縱因外圍窗戶遭拆除受有價值減
24 損，亦係由邱淑惠、吳佳芳之行為所造成，難認可歸責於被
25 告，邱淑惠、吳佳芳請求被告給付60,143元，亦無理由。

26 7.葛晉延部分：

27 葛晉延主張系爭280號6樓房屋正面及左向立面雨遮經被告二
28 次施工，偽裝為陽台，造成其違建將遭拆除受有價值減損；
29 經查，葛晉延係向訴外人趙浦珍買受該屋，其不動產買賣契
30 約書第二條已載明：「本買賣標的物現況如有以下增建或占
31 用部分，依現時法令無法登記，甲乙雙方約定依現況移轉，

01 甲方（即葛晉延）不得變更現況使用，其權利義務業經雙方
02 約定如下：一、增建或占用範圍：鐵鋁窗增建、.... 其他：
03 雨遮變更作陽台使用。二、增建部分無所有權，可能因...
04 其他原因而有被拆除之虞...」（參見本院卷一第442頁），
05 足認買賣雙方即趙浦珍與葛晉延於買賣房屋時，均已明確知
06 悉該屋有加裝鐵鋁窗、雨遮增建為陽台使用之情，仍願依現
07 況成立買賣契約，並已納入簽約總價考量，自難認構成民法
08 第354條所定「減少其價值」或「減少其通常效用或契約預
09 定效用」之瑕疵。縱認二工部分屬瑕疵，依民法第355條買
10 受人於契約成立時，知其物有前述瑕疵者，買受人亦不得主
11 張瑕疵擔保權利。況趙浦珍既於賣賣契約已明確告知，亦難
12 認其對該屋曾有二次施工增建部分不知悉，葛晉延亦未舉證
13 系爭276號4樓房屋之二次施工究為被告或趙浦珍所為。縱該
14 屋立面二次施工屬被告所為，然趙浦珍既早已知悉，其亦不
15 得向被告主張瑕疵擔保責任。被告既非出賣該屋予原告之
16 人，原告主張依趙浦珍與被告間買賣契約之約定，承受其權
17 利依民法第359向被告請求瑕疵擔保損害賠償，實屬無據，
18 不應准許。

19 8.原告舒方部分：

20 舒方主張系爭280號7樓房屋正面及左向立面雨遮經被告二次
21 施工，偽裝為陽台，造成其違建將遭拆除受有價值減損；經
22 查，系爭280號7樓房屋由舒方於100年11月4日向訴外人陳明
23 賢購買，訂有不動產買賣契約書（見本院卷一第461至486
24 頁），並於同年月24日辦妥登記移轉予舒方，此有土地登記
25 謄本、建物登記謄本可佐（同上卷第449至455頁）。舒方主
26 張陳明賢與被告間之買賣契約已約定，被告與陳明賢間之權
27 利義務，對於受讓人有同等約束力；再者陳明賢為被告之股
28 東，亦為法人董事代表，且陳明賢與被告法代為系爭房屋座
29 落土地之所有權人，與被告採合建分售方式，縱以陳明賢名
30 義為出賣人，但實際出賣人仍屬被告，自應由被告負瑕疵擔
31 保責任等節。查被告與陳明賢於97年12月5日簽定房地預定

01 買賣契約書（參見本院卷三第195至250頁），並於同年月30
02 日將系爭280號7樓房屋移轉登記予陳明賢，此有異動索引表
03 在卷足稽（本院卷一第647至649頁），舒方並未舉證陳明賢
04 確為被告借名登記人，僅憑其為被告之股東，尚難認被告即
05 為實際出賣人。況舒方上開指述縱屬實，惟其於100年11月2
06 4日經移轉登記受交付系爭276號6樓房屋，此有建物登記謄
07 本可憑（見本院卷一第453頁），迄起訴時之109年7月7日始
08 主張系爭276號6樓房屋有物之瑕疵，依據民法第359條規定
09 請求減少價金，已超過民法第365條規定請求減少價金之5年
10 除斥期間，而不得行使，舒方請求被告給付760,740元，不
11 應准許。

12 五、從而，原告巫玉蓮、劉慧璇、韓麗君、翁明清、陳綺玲、陳
13 建璋、邱淑惠、吳佳芳、黃立寧、葛晉延、舒方依消保法第
14 7條第1項、第3項、第8條、第51條請求被告損害賠償及懲罰
15 性賠償金；原告巫玉蓮、劉慧璇、韓麗君、翁明清、陳綺
16 玲、陳建璋、邱淑惠、吳佳芳、葛晉延、舒方依民法第359
17 條之規定，請求被告返還因交易價值減損價金之損害賠償，
18 均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲
19 請失所依據，應並予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
21 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，
22 併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
25 民事第九庭 法官 薛嘉珩

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
30 書記官 吳珊華

31 附表：

編號	原告	建物門牌號碼
1	巫玉蓮	住○○市○○區○○路000號4樓
2	劉慧璇	住○○市○○區○○路000號5樓
3	韓麗君	住○○市○○區○○路000號6樓
4	翁明清	住○○市○○區○○路000號7樓
5	陳綺玲	住○○市○○區○○路000號7樓
6	陳建璋	住○○市○○區○○路000號2樓
7	邱淑惠	住○○市○○區○○路000號6樓
8	吳佳芳	住○○市○○區○○路000號6樓
9	黃立寧	住○○市○○區○○路000號7樓
10	葛晉延	住○○市○○區○○路000號6樓
11	舒方	住○○市○○區○○路000號7樓