# 臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第307號

原　　告　莊英俊
　　許秀娟
被　　告　國泰建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張清櫆
訴訟代理人　陳泓達律師
　　陳威駿律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬元，及自民國一〇九年十一月二十五日起至清償日止，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五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴主張向被告購買被告興建之「國泰雙璽」建案（下稱系爭建案）A1棟1樓（即門牌號碼新北市○○區○○街000號，下稱228號房屋）、A2棟1樓（即門牌號碼新北市○○區○○街000號，下稱230號房屋，與228號房屋合稱系爭房屋）及其基地所有權應有部分（下合稱系爭房地），詎系爭房屋有將變壓器安裝於室內等瑕疵，請求被告賠償損害新臺幣（下同）56萬4100元及利息（見本院卷一第11頁），嗣基於同一基礎事實，追加請求被告應移除系爭房屋內之變壓器（見本院卷二第13頁），核與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、原告主張：

（一）伊因聽信被告向其遊說系爭建案1樓店面相鄰2戶可打通牆面、合併為1戶使用，而向被告購買系爭房地，兩造於民國100年12月30日簽訂國泰雙璽不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並約定將系爭房屋間之分戶牆（下稱系爭牆面）改為輕隔間材質，日後可直接拆除，無須經過複雜之行政流程。後系爭建案興建完工，許秀娟、莊英俊分別登記為228號、230號房屋所有權人，並於106年3月24日完成交屋。

（二）後伊為打通系爭牆面，於108年12月間向新北市政府建管處申請室內裝潢許可，發現被告送審之竣工圖、結構計算書上仍標示系爭牆面為鋼筋混凝土牆，致伊須另行辦理結構審查等繁複程序，始得拆除系爭牆面，受有支出建築師簽證、結構外審費用19萬元之損害。且伊原本可自109年6月15日起每月收取系爭房屋租金12萬元，然系爭牆面拆除工程因上開事由而有所延宕，伊僅能自109年9月15日開始收取租金，受有短收3個月租金共計36萬元之損害。又系爭房屋有電話及網路線路無法使用之瑕疵，伊因此受有支出電工重新整修費用1萬4100元之損害。爰依民法第227條第1項、第226條第1項及第360條規定請求被告賠償損害共計56萬4100元（計算式為：19萬元＋36萬元＋1萬4100元＝56萬4100元）。再者，兩造於104年9月14日合意將系爭房屋原220V電壓變更為380V電壓，詎被告竟將2枚變壓器（下稱系爭變壓器）安裝於系爭房屋內，具重大危險性，爰依民法第767條第1項中段規定請求被告拆除系爭變壓器並遷移至地下1樓之電表室等語。聲明：1.被告應給付原告56萬4100元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應將系爭變壓器拆除並遷移至地下1樓如附圖所示位置之電表室。

三、被告則以：原告向伊購買系爭房地，約定系爭牆面由鋼筋混凝土材質變更為輕隔間材質，伊已依約完工，而無論系爭牆面之材質如何，依建築法規皆經建築師、結構技師簽證方可

拆除，且系爭房屋早於106年3月間交屋，而原告於108年底方出租系爭房屋，原告有2年期間可以查詢相關建築法規，完成系爭牆面拆除之行政流程，原告係因不熟稔建築法規方致拆除系爭牆面、裝潢延遲，而非因伊不完全給付而受有損害。而兩造已於106年3月24日完成系爭房屋交屋，電話及網路功能已經驗收合格，並無原告所指網路、電話線路故障之瑕疵。又原告於104年9月14日要求將系爭房地原設計、規劃之220V電壓變更為380V電壓，即需額外安裝變電箱，又變電箱不便安裝於大樓公共空間內，只得安裝於系爭房地專有部分內，況該電力設備工程亦經審核合格，並無危險性，原告請求伊將系爭變壓器遷出系爭房地並遷移至大樓公共空間之地下1樓電表室，顯無理由等語置辯，聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造均不爭執：

（一）許秀娟於100年12月30日向被告購買被告所興建之系爭建案其中相鄰之228號、230號房屋及基地（即系爭房地），兩造簽訂系爭契約，嗣原告於105年5月6日出具同意書予被告，載明許秀娟同意將230號房屋及基地所有權應有部分之契約權利、義務讓與莊英俊，莊英俊同意承受該契約權利、義務。後系爭建案興建完工，許秀娟登記為228號房屋所有權人，莊英俊登記為230號房屋所有權人，嗣兩造於105年10月14日、106年2月15日完成系爭房屋之初驗、複驗，後於106年3月24日完成交屋。此有建物所有權狀、系爭契約書、同意書、驗交屋憑單為證（見本院卷一第25-27頁、第417-487頁、505-511頁）。

（二）228號房屋、230號房屋間原本設計、規劃之隔間牆（即系爭牆面）為鋼筋混凝土牆，兩造約定變更設計為輕隔間材質牆面，被告後依約定施作完工輕隔間材質之系爭牆面，然被告送審之竣工圖說並未記載系爭牆面為輕隔間材質，結構計算書仍記載系爭牆面為15公分厚鋼筋混凝土牆。此有竣工圖、結構計算書為證（見本院卷一第39-47頁、第

491頁）。

（三）原告為施作拆除系爭牆面之工程，經周鑫宏建築師、林登銘結構技師於109年5月19日完成簽證，並依新北市政府辦理變更使用涉及結構變更處理原則第3點規定送結構單位審查，經台北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）以109年6月5日（109）北結師銘（十三）字第1090644號函（下稱第0644號函）核准，完成審查程序，新北市政府工務局復於109年6月12日以新北工建字第1091062748號函（下稱第2748號函）准予備查。此有新北市政府工務局110年5月24日新北工建字第1100940480號函及附件原告申請拆除系爭牆面之書面資料、第0644號函、第2748號函為證（見本院卷二第75-139頁）。

（四）原告於104年9月14日要求被告將系爭房地原先配置之220V電壓變更為380V電壓，被告同意施作，將系爭變壓器安裝於系爭房屋內。此有供電方式變更申請書、店鋪電箱位置圖為證（見本院卷一第493頁、第525-526頁）

上開事實均堪信為真。

五、原告主張被告所出售之系爭房地，具有未依兩造約定於竣工圖、結構計算書登載系爭牆面為輕隔間材質、電話及網路線路無法使用之瑕疵，且被告將系爭變壓器安裝於系爭房屋內，影響系爭房屋之安全與使用，乃依民法第227條第1項、第226條第1項及第360條、第767條第1項中段規定，請求被告賠償損害56萬4100元、將系爭變壓器遷出系爭房屋並遷移至地下1樓電器室，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）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、第226條第1項分別定有明文。債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人得依民法第226條

或第232條規定，請求債務人賠償損害（最高法院101年度台上字第496號裁判意旨可資參照）。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高法院98年度台上字第78號裁判意旨可資參照）。

（二）原告主張被告未依約定，於送審之系爭建案竣工圖未註記系爭牆面為輕隔間材質、結構計算書上仍標示系爭牆面為鋼筋混凝土牆，致原告施作裝潢工程、拆除系爭牆面，必須經建築師、結構技師簽證，復須經結構技師公會核准，方獲新北市政府工務局准予備查，原告耗費時間，並支付建築師、結構技師簽證費用14萬元、結構技師公會規費5萬元，受有損害，且因申請核准拆除系爭牆面作業延宕，受有短少租金收益36萬元之損害，並提出結構技師公會函文、收據、匯款收執聯、line對話紀錄、房屋租賃契約書為證（見本院卷一第75-79頁、第71頁、第391-399頁）。查：

1、兩造均不爭執系爭建案之竣工圖未標記系爭牆面為輕隔間牆，結構計算書亦記載該牆面為鋼筋混凝土牆面，又原告施作拆除系爭牆面工程，係依據新北市政府辦理變更使用涉及結構變更處理原則第3點規定，併送建築師、結構技師簽證及結構技師公會審查。

2、而系爭牆面為228號、230號房屋之分戶牆，依新北市政府工務局110年7月20日新北工建字第1101314322號函（下稱第4322號函文）所載：「…新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則第3條第1項第3款規定：『非屬承重牆系統之分戶牆變更：建築物之分（隔）戶牆拆除或開口，需經建築師或專業工業技師簽證結構安全證明。但原

經特殊結構審查者，需送請經本局核定委託之審查機關、團體審查』，倘若使用執照圖說載示為輕隔間牆，且於結構書圖明確載示不具承重、結構功能，並經建築師或專業工業技師簽證說明，得免送本局核定委託之審查機關、團體審查…」（見本院卷二第181-182頁），可知系爭牆面為分戶牆而非承重牆，倘若竣工圖已載明為輕隔間牆，且於結構書圖明確記載系爭牆面為輕隔間材質，則拆除系爭牆面工程僅需建築師、結構技師簽證即可，毋庸另送結構技師公會審查。

3、被告雖於竣工圖以不同顏色標明系爭牆面之材質不同，然並未以文字註明系爭牆面採用輕隔間材質，且結構計算書仍就系爭牆面標示為15公分鋼筋混凝土牆，而非標示輕隔間材質牆面，此有前揭竣工圖、結構計算書在卷可證（見本院卷一第39-47頁、第491頁），被告對此亦未予爭執，並自陳此係其承辦人員不同，未依變更後之現狀作橫向聯繫修正所致（見本院卷一第560頁）。由上，可知倘若被告確實於竣工圖、結構計算書註記系爭牆面為輕隔間材質，則原告就系爭房屋為裝潢、拆除系爭牆面時，依新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則第3條第1項第3款規定、第4322號函文所載，原告僅須取得建築師、結構技師簽證即可，毋庸再由結構技師公會審查；而依被告前開所言，其未於竣工圖、結構計算書為正確之標示、註記，係因其承辦人員不同、未依變更後之現狀為橫向聯繫、修正所致，應屬可歸責於被告之事由。

4、準此，揆諸上開說明，兩造既然已約定系爭牆面之材質為輕隔間材質，則被告為履行其給付輕質隔間材質之系爭牆面之主給付義務，自有在系爭房屋竣工圖、結構計算書上載明系爭牆面為輕隔間材質之附隨義務。而被告因其承辦人員不同、聯繫失誤等可歸責事由，送審之竣工圖、結構計算書未為正確之標示、註記，從而原告主張被告應依民法第227條規定負不完全給付責任，應屬有據。又被告已

於105年5月31日取得系爭房屋使用執照（見本院卷一第495頁之新北市政府工務局105店使字第231號使用執照），可見原告已無從請求被告補正前揭瑕疵，是原告主張依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定請求被告賠償其損害，自屬有據。此部分之事實，原告另依民法第360條為同一請求，本院即毋庸再予審酌。

5、至被告抗辯依前揭新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則第3條第1項第3款規定，非屬承重牆系統之分戶牆變更，本需經建築師或專業工業技師簽證結構安全證明，與其有無在相關圖說上載明系爭牆面為輕隔間材質無關，且系爭房屋結構計算書已載明：「…⑷牆…地面層以上牆面均非結構牆且不參與抗震…」等語（見本院卷一第47頁），其已盡義務云云。然原告拆除系爭牆面除須經建築師、結構技師簽證以外，尚須另行經結構技師公會審查，係因被告未於竣工圖、結構計算書正確標示、註記所致；換言之，倘被告於竣工圖、結構計算書正確標示、註記系爭牆面為輕隔間材質，原告拆除系爭牆面固然仍須經建築師、結構技師簽證，然即毋庸再行經結構技師公會審查。是以被告徒以拆除系爭牆面本就須經技師簽證、結構計算書已記載系爭牆面非結構牆等情置辯，並不足以為有利於被告之認定。

6、再按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，及二者間有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要件，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院107年度台上字第523號裁判意旨可資參照）。原告請求被告賠償原告支出結構技師簽證費用14萬元、結構技師公會規費5萬元之損害、短少租金收益36萬元之損害，查：

⑴原告主張其支出建築師、結構技師簽證費用14萬元、結構技師公會審查費用5萬元，共計19萬元，業據其提出0644號函、收據、遠東國際商業銀行新臺幣匯款申請書為證（見本院卷一第75-79頁），固堪認定原告有此部分費用

之支出，惟依據第4322號函文所載，可知縱使使用執照圖說、竣工圖標示系爭牆面為輕隔間牆，並於結構計算書為正確記載，原告施作拆除系爭牆面工程仍需經建築師、結構技師簽證，僅毋庸再送結構技師公會審查。準此，原告請求被告賠償其所受損害19萬元，應以結構技師公會審查費用5萬元部分，為有理由，而原告支付建築師、結構技師簽證費用14萬元，本屬施作拆除系爭牆面工程之必要費用，原告請求被告賠償，即屬無據。

⑵原告主張其於108年12月19日將系爭房屋出租，與承租人約定租金每月為12萬元，109年5月1日起至同年6月14日為裝潢期免收租金，自109年6月15日起收取每月12萬元租金，然因被告未於竣工圖、結構計算書為正確標示、註記，導致裝潢工程延宕，伊僅能延後自109年9月15日開始收取租金，受有短收3個月之租金共計36萬元之損害，並提出房屋租賃契約書為證（見本院卷一第391-399頁）。查：

①新北市政府工務局係於109年6月12日准予備查拆除系爭牆面工程，已如前所述，堪認已晚於原告與承租人所約定之109年5月1日開始之裝潢期間，然拆除系爭牆面工程本須建築師、結構技師簽證，被告違反上開附隨義務所致延宕作業之時間，僅有送結構技師公會審查之半個月作業期間（自109年5月20日起至109年6月5日止），且原告亦未舉證其遲至109年9月15日起方能收取租金，與被告違反上開附隨義務有何因果關係，因此，原告得請求被告賠償短收租金之損害，僅以相當於半個月租金為限而為6萬元（計算式為：12萬元÷2＝6萬元）。

②至被告抗辯系爭房屋於106年3月交屋後，迄至原告將系爭房屋出租之108年底，原告有2年時間可以查詢建築法規並進行系爭牆面拆除之行政流程，故而原告短收租金與被告有無違反附隨義務無關云云。然兩造既已合意就系爭牆面由原本設計、規畫之鋼筋混凝土變更為輕隔間材質，原告

自有相當理由相信被告已依約履行，在尚無必要拆除系爭牆面之情狀下，猶預先查核相關法規、行政流程。迄至108年年底，原告出租系爭房屋，方有拆除系爭牆面之需要，而於申辦拆除程序中，始查知被告並未依約於竣工圖、結構計算書為正確標示、註記，致使租屋裝潢時程因需另送結構技師公會審查而延宕半個月，難認與被告違反附隨義務無因果關係，因此被告此部分所辯，即非可取。

⑶準此，原告主張其因被告違反圖說正確記載之附隨義務而受有損害，得請求賠償之金額共計11萬元（計算式為：5萬元＋6萬元＝11萬元），逾此部分之請求為無理由。

（三）原告主張系爭房屋交屋後，有電話及網路線路無法使用之瑕疵，其因此受有支出電工重新整修費用1萬4100元之損害，固據其提出統一發票為證（見本院卷一第81頁），然原告並未提出證據證明系爭房屋屋網路、電話線有故障之瑕疵存在，而前揭發票至多僅能證明原告支付此部分費用，尚不足推論系爭房屋有原告所指前揭瑕疵，且前揭發票日期為109年9月17日，距離系爭房屋交屋之106年3月相隔已近3年，因此，系爭房屋於交屋時是否有所指之前揭瑕疵存在，亦屬有疑。又被告抗辯兩造分別於105年10月14日、106年2月15日完成系爭房屋初驗及複驗，並於106年3月24日完成交屋，其中驗交屋憑單均載明電器開關、插座功能正常，待改善情形亦未反應網路線、電話線路有故障或不能使用之情形，交屋明細單上原告對此亦無相關記載等情，有驗交屋憑單、交屋明細單在卷可佐（見本院卷一第505-511頁），堪認被告所辯應屬可信。由上，原告主張系爭房屋於交屋時即有電話及網路線路無法使用之瑕疵，依民法第227條第1項、第226條第1項、第360條規定請求被告賠償修繕支出費用之損害1萬4100元，即非可取。

（四）再按所有人對於對於妨害其所有權者，得請求除去之，固為民法第767條第1項中段所明文規定；又被告係將系爭變

壓器安裝於系爭房屋內，此為兩造所不爭執。原告據此主張系爭變壓器為具有爆炸、電磁波等高危險性之嫌惡設施，被告將系爭變壓器安裝於系爭房屋內，危害其對於系爭房屋之使用收益，請求被告將系爭變壓器拆除並遷移至地下1樓之電表室云云，雖據原告提出新聞報導為證（見本院卷一第85-91頁），然觀諸原告所提出之新聞報導，所涉及者均為安裝於「室外」之「高壓電」變壓器，與供系爭房屋使用之系爭變壓器明顯不同，自不足推認系爭變壓器有原告所指之危險性。況且，被告抗辯系爭變壓器等工程經台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）及中華民國電機技師公會（下稱電機公會）審核符合相關規定並檢驗合格等情，已具被告提出台電公司台北南區營業處自備屋內線路設計圖審查結果、電機公會電力工程設計審驗紀錄單在卷可佐（見本院卷一第532-533頁），堪以採信，原告復無提出其他證據證明系爭變壓器有其所指具爆炸、電磁波之危險性，則其依據民法第767條第1項中段規定請求被告拆除系爭變壓器並遷移至地下一樓之電表室，自屬無據。

（五）原告於本件得向被告請求給付之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加計自起訴狀繕本送達被告之翌日起（即自109年11月25日起，見本院卷一第103頁送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項及第360條規定請求被告給付56萬4100元及利息，應以其中請求被告給付11萬元及自109年11月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由；原告依民法第767條第1項中段規定請求被告拆除系爭變壓器至地下一樓之電表室部分亦為無理由，均應予駁回

七、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，原告勝

訴部分，本判決所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行；原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，亦不另為准駁之諭知。被告此部分陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告其他敗訴部分，其假執行之聲請已失去依據，應一併駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，並原告調查證據之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　楊承翰

法　官　陳乃翊

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　詹雅筠