

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3036號

原告 何君平

訴訟代理人 陳敬中律師

被告 嚴靖雯

訴訟代理人 羅凱正律師

蕭涵文律師（113年1月11日庭後遞狀解除委任）

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，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3款定有明文。經查，原告起訴時聲明請求：「被告應給付原告至少新臺幣（下同）52萬692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」（見本院卷第11頁），嗣於民國112年1月11日減縮聲明為：「被告應給付原告44萬2,812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」（見本院卷第251、255頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告於111年4月8日向被告購買臺北市○○區○○路○段00號12樓房地（下稱系爭房屋），被告於標的物現況說明書第32項「本標的物是否有增建、違建之情況？」欄位，僅勾選「陽台」，而未勾選「其他」之選項，未針對室內格局有違建之情形加以說明，然於交屋後，原告發現專有區域之隔

01 間與竣工圖不符，屬於違建；廚房與相鄰臥室、浴廁隔間之
02 出入口與配置與竣工圖有相當差異，足認被告於移轉系爭房
03 屋時，即有減少其保證價值及通常效用之瑕疵，未依債之本
04 旨為給付之情況。又兩造雖約定現況交屋，被告且有告知室
05 內格局曾變更，然被告明知上開室內格局之變動未依建管程
06 序，卻刻意隱瞞此項事實，僅告知增建、違建之區域、未經
07 合法建管程序之使用範圍為「陽台」，原告因而不知悉上開
08 室內格局變動係未依建管程序而為之違建，直至入住系爭房
09 屋後竟遭人檢舉室內裝修未經許可，原告至收受臺北市都市
10 發展局（下稱都發局）來函（下稱系爭都發局函）始知上
11 情。系爭房屋之室內格局因而有隨時遭主管機關拆除之風
12 險，原告需花費金錢雇工改善，始能將系爭房屋作合法之使
13 用。系爭房屋有隨時遭主管機關處罰或強制拆除之變動風險
14 存在，影響系爭房屋提供居住者穩定生活之通常效用，被告
15 給付有瑕疵之物，給付不符債之本旨，應負債務不履行之損
16 害賠償責任。

17 (二)原告依據系爭都發局函配合申請室內裝修許可，改善室內裝
18 潢及消防安全設備至符合現行法規之狀態，共計花費44萬2,
19 812元（含支付千騰消防企業有限公司20萬4,750元、長弘顧問
20 有限公司21萬元、沅益工程行1萬5,750元、臺北市建築師公
21 會查驗費1萬2,312元）。為此，爰依民法第227條、第359
22 條、第179條之規定，提起本件訴訟，請求擇一有利之請求
23 權基礎為原告有利之判決等語。並聲明：1. 被告應給付原告
24 44萬2,812元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
25 週年利率百分之5計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執
26 行。

27 二、被告則以：

28 (一)系爭房屋之標的物現況說明書揭露系爭房屋之格局為「2房2
29 廳2衛浴1廚房」，與原告所提原證2、3之格局圖、竣工圖並
30 無二致，原告未舉證說明有何不符之處。且系爭房屋之買賣
31 契約（下稱系爭買賣契約）第17條第12項記載：「本物件因

01 室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理
02 者，則日後有被要求恢復原狀之風險。」標的物現況說明書
03 第41項、第42項亦分別記載：「（是否知悉本標的物室內現
04 況格局？）是。說明：改為2房。」「（本標的物室內現況
05 格局？）2房2廳2衛。」顯見被告已將系爭房屋室內格局曾
06 變動及格局現況，揭露於系爭買賣契約與標的物現況說明
07 書，而標的物現況說明書第42項所載格局現況亦與原告所提
08 原證2室內格局圖一致。又不動產說明書內容亦有記載：系
09 爭房屋之室內格局曾經變動、日後有被報拆風險等語，同系
10 爭買賣契約第17條第12項之記載。原告於簽訂系爭房屋之幹
11 旋契約書時，已簽名證實其有詳閱不動產說明書，足證原告
12 於兩造簽約前對於室內格局曾有變動之情況已充分知悉並接
13 受，自不得事後再行爭執。何況原告曾於簽約前至系爭房屋
14 現場查看，清楚知悉室內格局狀況，於看屋、驗屋時，對系
15 爭房屋室內格局並未表示任何意見，更徵原告已接受系爭房
16 屋室內格局之現況。

17 （二）系爭房屋之用途為「住家用」，被告交付之系爭房屋符合住
18 家使用之效用及價值，並無減少價值及效用之情事，原告所
19 主張室內格局變動，均不影響系爭房屋作為一般生活居住空
20 間之使用效能，亦未減少系爭房屋之交易價值，不屬瑕疵。
21 且原告未具體指摘室內格局變動有如何減少系爭房屋通常效
22 用及交易價值而構成瑕疵，遑論有因此受任何損害。又系爭
23 房屋之室內裝潢是否有遭主管機關強制拆除之可能，仍屬未
24 定，原告僅憑臆測主張系爭房屋有遭強制拆除之風險而影響
25 通常效用，即不可採。原告自承購買系爭房屋時曾至現場看
26 屋，當時室內格局與現況相同，兩造既約定現況交屋，被告
27 依現況交付系爭房屋，符合債之本旨，並無債務不履行。又
28 原告於簽約時既已知悉室內格局曾經變動、日後有報拆風
29 險，則縱原告需支付額外費用恢復系爭房屋之格局，亦屬原
30 告應自行負擔之風險。

31 （三）實則，原告係因未經申請室內裝修許可即擅自於系爭房屋大

樓施作加寬大門及公共區域工程，影響大樓防火區劃及公共安全，經大樓管委會勸阻仍執意施工，才遭住戶檢舉，故原告所收受系爭都發局函通知，與被告有無變動系爭房屋室內格局或有無申請室內裝修許可，均無關聯。都發局人員接獲檢舉後至系爭房屋現場查看，因系爭房屋大門深鎖無法入內，但仍觀察到大門及梯廳牆面材質新穎，而懷疑近期原告擅自進行室內裝修，益徵原告係未經申請室內裝修許可即擅自施工，而自招受他人檢舉，與被告無涉等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第227條、第354條第1項前段、第359條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第2186號判決意旨參照）。

(二)經查，依據原告所提出之原證2、3系爭房屋之室內格局圖與竣工圖，雖可見系爭房屋現況之室內格局與原始竣工圖有不符之處，且被告亦自承室內格局之變動沒有經過申請室內裝修許可（見本院卷第222頁）。然參系爭買賣契約第17條第12項約定：「本物件因室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者，則日後有被要求恢復原狀之風險。」（見本院卷第19、21頁），佐以不動產說明書所附標

01 的物現況說明書第41、42項已記載：「是否知悉本標的物室
02 內格局變更？是。說明：改為2房。」、「本標的物室內現
03 況格局？現況：2房2廳2衛。」（見本院卷第163頁），而上
04 開不動產說明書業經原告親自簽名確認已充分瞭解所載事項
05 （見本院卷第149頁），足見原告於簽約時即已知悉系爭房
06 屋室內格局業經變動之事實，並知悉日後可能有被要求恢復
07 原狀之風險，則嗣後縱有因系爭房屋之室內格局未經因不符
08 法規而遭主管機關要求恢復原狀之情事，原告亦不能再主張
09 此為瑕疵，或主張被告所交付之系爭房屋屬未依債之本旨所
10 為給付，而要求原告減少價金或賠償損害。至原告雖有主張
11 被告在上開不動產說明書所附標的物現況說明書第32項「本
12 標的是否有增建、違建之情況？」欄勾選：「是」，並僅勾
13 選位置為「陽台」（見本院卷第26頁），因此上開契約條款
14 所約定原告應自負風險之範圍應僅限於系爭房屋之「陽台」
15 違建，而不及於室內格局之變動，然參系爭買賣契約第9條
16 第6項之約定：「違章建築部份：.....若在交屋後通知須
17 拆除（或被拆除）時，則由買方自行負責.....。」（見本
18 院卷第19頁），系爭買賣契約第17條並分別於第9項、第12
19 項約定：「本物件陽台外移之增建物為未經合法建管程序建
20 築之使用範圍，係屬違建.....。」、「本物件因室內格局
21 曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者，則日後
22 有被要求恢復原狀之風險。」（見本院卷第20、21頁），顯
23 見系爭買賣契約所稱「陽台違建」與「室內格局變動」係指
24 涉不同情事，並已就兩者分別約定各自之法律效果，原告自
25 不得再主張上開契約條款所約定原告應自負風險之範圍應僅
26 限於系爭房屋之「陽台」違建，而不及於室內格局之變動。
27 又原告雖提出系爭都發局函（見本院卷第97至101頁），主
28 張其因系爭房屋之室內格局變動未依建管程序進行，因此遭
29 檢舉未經審查許可擅自進行室內裝修等節，然經本院函詢都
30 發局關於系爭都發局函之緣由，經該局函復略以：「旨揭建
31 築物於111年10月19日接獲民眾檢舉，經本局建築管理工程

01 處於111年10月21日上午11時5分派員現場勘查，因大門深鎖
02 無法入內勘查，惟大門及梯廳牆面飾材面料材質新穎，雖非
03 刻正施工中，研判疑似近期擅自進行室內裝修.....故要求
04 其依規定補辦室內裝修程序.....」等語，有都發局112年1
05 2月25日北市都授建字第1123082654號函在卷可稽（見本院
06 卷第231至232頁），並檢附臺北市政府單一陳情案件檢舉內
07 容略以：「民眾反映：上述地點住戶擅自在大樓公共梯廳裝
08 修(未申請室內裝修許可證)，更動大門位置與加寬大門，影
09 響大樓防火區劃與公共安全，管委會有請該住戶不要裝修，
10 但該住戶還是動工.....。」等語（見本院卷第242頁），
11 顯見系爭都發局函之緣起乃原告於受點交系爭房屋後，疑似
12 因未申請室內裝修許可證即於大樓公共梯廳裝修、更動大門
13 位置與加寬大門等，而遭民眾檢舉，與系爭房屋原有之室內
14 格局變動乙節無關，原告以系爭都發局函主張被告之給付有
15 瑕疵、屬未依債之本旨給付之不完全給付等，自無理由。

16 四、綜上所述，原告主張系爭房屋因室內格局變動未經合法建管
17 程序核准，有隨時遭主管機關處罰或強制拆除之變動風險存
18 在，影響系爭房屋提供居住者穩定生活之通常效用，而有減
19 少其保證價值及通常效用之瑕疵，被告給付有瑕疵之物，不
20 符債之本旨，應負債務不履行之損害賠償責任，而依民法第
21 227條、第359條、第179條之規定，請求被告給付原告44萬
22 2,812元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
23 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴
24 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

25 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
26 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
29 民事第一庭 法 官 呂俐雯

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

03 書記官 吳芳玉