

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第773號

上訴人 林振燾

林吳碧霞

林奕材

林洋利

訴訟代理人 陳美文律師

上訴人 蒲陽建設股份有限公司

法定代理人 鄒文欽

訴訟代理人 王維立律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國109年8月7日臺灣臺北地方法院108年度訴字第1179號第一審判決，各自提起上訴，林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利並為訴之追加，本院於111年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，(二)命蒲陽建設股份有限公司給付林洋利新臺幣玖萬玖仟伍佰壹拾叁元本息及該部分假執行之宣告，(三)前開部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄(一)部分，蒲陽建設股份有限公司應再給付林振燾新臺幣捌萬叁仟伍佰捌拾捌元、林吳碧霞新臺幣捌萬叁仟伍佰捌拾捌元、林奕材新臺幣壹拾叁萬貳仟伍佰陸拾元、林洋利新臺幣叁萬叁仟零肆拾柒元，及均自民國一〇七年五月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上開廢棄(二)部分，駁回林洋利在第一審之訴及假執行之聲請。林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利之其餘上訴、追加之訴及蒲陽建設股份有限公司之其餘上訴均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，由林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利各負擔百分之九、百分之九、百分之十五、百分之十五，餘由蒲陽建設股份有限公司負擔。

01 本判決所命給付，於林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利各以新
02 臺幣貳萬柒仟元、新臺幣貳萬柒仟元、新臺幣肆萬肆仟元、新臺
03 幣壹萬壹仟元供擔保後，得假執行。但蒲陽建設股份有限公司如
04 各以新臺幣捌萬叁仟伍佰捌拾捌元、新臺幣捌萬叁仟伍佰捌拾捌
05 元、新臺幣壹拾叁萬貳仟伍佰陸拾元、新臺幣叁萬叁仟零肆拾柒
06 元，為林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利預供擔保，得免為假
07 執行。

08 林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
12 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
13 在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上
14 之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第446條第1
15 項、第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。
16 本件上訴人林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利（下合稱林
17 振燾等4人，個別逕稱其名）在原審依民法第360條、第227
18 條、第184條第2項及消費者保護法（下稱消保法）第7條、
19 第51條之規定，訴請上訴人蒲陽建設股份有限公司（下稱蒲
20 陽公司）各對林振燾、林吳碧霞（下稱林振燾等2人）及林
21 奕材、林洋利（下稱林奕材等2人）為共同給付。嗣於本院
22 審理時，更正法律上之陳述，主張蒲陽公司對林振燾等4人
23 之給付係可分，乃請求為分別給付（如附表一、二「起訴金
24 額」欄所示）；另追加依建築法第26條第2項、民法第195條
25 之規定，為請求權基礎（如附件所示，見本院卷一第291
26 頁、本院卷二第122頁）；並主張因物價指數調整，依民法
27 第227條之2第2項規定，追加請求蒲陽公司賠償金額（如附
28 表一、二「追加」欄所示）。被上訴人雖均不同意，惟上訴
29 人主張蒲陽公司對林振燾等4人之給付為可分而請求分別給
30 付，係更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加。上訴人追
31 加請求權部分，經核其追加請求之基礎事實，均係本於兩造

01 契約所衍生之爭執；另追加請求蒲陽公司賠償金額，則係擴
02 張聲明，依前開說明，均應准許。

03 貳、實體方面：

04 一、林振燾等4人主張：兩造於民國99年3月10日簽訂「合建分售
05 契約」（下稱系爭合建契約），約定由伊等提供臺北縣新莊市
06 （現改制為新北市○○區○○○段000地號土地，蒲陽公司
07 則出資興建地面20層、地下3層之集合住宅大樓（下稱系爭
08 大樓），合建完成後雙方各得分配房屋及停車位。嗣兩造於
09 99年3月31日簽訂「房屋預定買賣契約」（下合稱系爭買賣
10 契約），由林振燾、林吳碧霞（下稱林振燾等2人）共同購
11 買系爭大樓編號A1、A2棟之各1層房屋，林奕材、林洋利
12 （下稱林奕材等2人）各購買系爭大樓編號A1、A2棟之19層
13 房屋（下各稱1樓、19樓房屋，合稱系爭房屋，個別逕稱其
14 名房屋）。惟蒲陽公司交付之系爭房屋，門窗框係以品質不
15 相當之鍍鋅鋼板施作，而未依約就1樓、19樓房屋各採不鏽
16 鋼、鋁窗材質，致有漏水情形。又現場施作1樓房屋夾層樓
17 梯為1個梯段、15階，與系爭大樓建照圖不符，致林振燾等2
18 人無法取得主管機關之室內裝修許可，須辦理變更申請及施
19 工而支出費用。再19樓房屋編號W9窗框外掛造型金屬構造
20 物，亦與建照圖結構設計不符，且僅焊接於外牆窗框而生剝
21 離、墜落風險，該部分經結構技師建議拆除，林奕材等2人
22 須辦理外牆變更使用執照申請而支出費用。蒲陽公司故意使
23 用不符合契約之材質及施工方式，危及消費者居住安全，致
24 伊等受有損害。爰依民法第184條第2項、第227條、第360條
25 及消保法第7條、第51條之規定（如附件所示），請求賠償
26 如附表一、二「起訴金額」欄所示。

27 二、蒲陽公司則以：伊雖採用不符約定之鍍鋅鋼板施作系爭房屋
28 門窗框，然此屬商品之瑕疵，並未使林振燾等4人之健康、
29 安全受到危害。又伊施作1樓房屋之樓梯為1梯段15階，縱未
30 依圖施作，僅需辦理變更申請，並無拆除重作之必要，該現
31 已出租，不得請求租金之損害。林振燾等4人係自行委請臺

01 北市建築師公會（下稱鑑定單位）進行鑑定，非由法院選
02 任，伊未參與鑑定過程，鑑定報告並不可採，且為書證，自
03 不得請求鑑定費等語，資為抗辯。

04 三、原審判決蒲陽公司給付林振燾等4人如附表一、二「原審准
05 許」欄所示，另駁回其餘之請求。兩造均不服，各自提起上
06 訴。林振燾等4人上訴聲明：(一)原判決關於駁回林振燾等4人
07 後開第2至5項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用
08 之裁判，均廢棄。(二)蒲陽公司應再給付林振燾119萬6370
09 元，及其中15萬6575元自107年5月9日起、103萬9795元自
10 109年7月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)
11 蒲陽公司應再給付林吳碧霞119萬6371元，及其中15萬6576
12 元自107年5月9日起、103萬9795元自109年7月11日起，均至
13 清償日止，按年息5%計算之利息。(四)蒲陽公司應再給付林洋
14 利63萬2560元，及其中13萬2560元自107年5月9日起、50萬
15 元自109年7月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利
16 息。(五)蒲陽公司應再給付林奕材73萬2072元，及其中23萬
17 2072元自107年5月9日起、50萬1246元自109年7月11日起，
18 均至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)願供擔保請准宣告
19 假執行。另答辯聲明：上訴駁回。蒲陽公司上訴聲明：(一)原
20 判決不利於蒲陽公司之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林振燾
21 等4人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：
22 上訴駁回。林振燾等4人於本院追加依建築法第26條第2項、
23 民法第195條之規定為請求權基礎（見本院卷二第122頁），
24 並追加請求金額（如附表一、二「追加」欄所示）。追加之
25 訴聲明：(一)蒲陽公司應給付林振燾20萬6699元，及自110年
26 11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)蒲陽公司
27 應給付林吳碧霞20萬6699元，及自110年11月12日起至清償
28 日止，按年息5%計算之利息。(三)蒲陽公司應給付林洋利22萬
29 0916元，及自110年11月12日起至清償日止，按年息5%計算
30 之利息。(四)蒲陽公司應給付林奕材22萬0916元，及自110年
31 11月12日起至清償日止按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請

01 准宣告假執行。蒲陽公司答辯聲明：追加之訴駁回。

02 四、經查，兩造於99年3月10日簽訂系爭合建契約，約定由林振
03 燾等4人提供土地，蒲陽公司則出資興建系爭大樓。嗣兩造
04 於99年3月31日簽訂系爭買賣契約，由林振燾等2人共同購買
05 1樓房屋，林奕材、林洋利各購買A1、A2棟之19樓房屋。蒲
06 陽公司就系爭房屋門窗框採用鍍鋅鋼板施作，現場施作1樓
07 房屋夾層樓梯為1個梯段、15階等情，有系爭合建契約、系
08 爭買賣契約為證（見原審卷一第27-43、97-201頁），且為
09 兩造所不爭執（見原審卷二第166-167頁），堪信為真實。

10 五、林振燾等4人主張蒲陽公司所交付之系爭房屋，材質及施工
11 方式不符合契約約定，應負損害賠償責任等語，蒲陽公司則
12 予否認，並以前詞置辯。茲敘述如下：

13 (一)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
14 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
15 意不告知物之瑕疵者亦同，此為民法第360條所明定。次按
16 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
17 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
18 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。同法第227
19 定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任
20 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出
21 賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時
22 構成不完全給付之債務不履行責任。是以買受人主張依物之
23 瑕疵擔保或不完全給付，請求出賣人賠償損害，均非法所不
24 許（最高法院87年台上字第575號判決意旨參照）。經
25 查：

26 1.林振燾等4人係自行委請鑑定單位，就系爭房屋之門窗材質
27 與執照圖是否相符，19樓房屋金屬窗漏水、外掛造型版是否
28 安全，及修復費用等事項進行鑑定，有1、19樓房屋之鑑定
29 報告在卷可參（下合稱鑑定報告，個別逕稱1、19樓鑑定報
30 告，見鑑定報告第3頁）。蒲陽公司雖抗辯鑑定單位非由法
31 院選任，未使其參與鑑定過程，鑑定報告並不可採云云，惟

01 鑑定報告之內容，於原審及本院業經兩造充分辯論，蒲陽公
02 司對鑑定報告形式上真正並不爭執，且不聲請再為鑑定及補
03 充鑑定（見本院卷二第79頁），則林振燾等4人以之為文書
04 證據資料，自得由法院踐行調查程序，供作判斷本件事實真
05 偽之證據，先予敘明。

06 2.系爭契約第5條第2項約定：「乙方（即蒲陽公司，下同）應
07 負責督導建築師按現有建築法規就本約土地作最妥善之規
08 劃、設計、領照並嚴格監造，建造執行以臺北縣政府工務局
09 核准之建築圖說為準」、「3.本合建工程之建材設備詳見銷
10 售契約書之建材配備表。乙方應誠實按工務局核發之圖樣、
11 法規及本約約定之建材設備確實施工，但如因全案產品規劃
12 或設計雙更時而有變更建材之需要時，乙方應知會甲方（即
13 林振燾等4人，下同）並經甲方書面同意後調整變更建材，
14 且所更換建材設備之價值、效用及品質不低於原建材設備」
15 （見原審卷一第28頁）；系爭買賣契約第9條第1項約定：
16 「房屋內外應由乙方建造供應之設施及設備，均詳見本約
17 【附件六】，甲方於簽訂本契約書時，對於各該項應由乙方
18 建造供應之設施及建材設備，業已充分瞭解，不再有任何異
19 議。本約【附件六】所訂之各項建材，乙方有選擇及決定採
20 用相當同等級品牌之權利」（見原審卷一第53頁），第11條
21 第1項約定：「本約工程悉依建造執照核准圖及當戶房屋平
22 面圖、車位平面圖施作為準；建材與設備悉依乙方實際完工
23 之建材設備表為準」等語（見原審卷一第55頁），足見蒲陽
24 公司已保證系爭房屋之門窗框建材，應符合建照核准之建築
25 工程設計圖說。

26 3.又觀之建照核准之建築設計圖，1樓房屋編號W14、W15、
27 W16、W18、W21門窗框，應採用不鏽鋼材質，19樓房屋編號
28 W9門窗框，應採用鋁窗材質，然系爭房屋建造時，均係採用
29 品質不符之鍍鋅鋼板，與建築設計圖之材質欄不符（見1樓
30 鑑定報告第9頁、19樓鑑定報告第7頁），蒲陽公司就此亦不
31 爭執（見原審卷一第448-449頁、本院卷二第78頁），堪認

01 蒲陽公司交付之系爭房屋窗框未依約定材質施作。再者，1
02 樓鑑定報告記載：「會勘時，如現況照片（編號4~6）所示，
03 接觸地面下端部位，有脫漆鏽蝕等現象」、「經觀察鏽蝕點
04 大多是下端接觸地面位置，烤漆脫落致水氣接觸金屬表面，
05 產生氧化作用。因非不鏽鋼材質，自然容易產生鏽蝕」等語
06 （見1樓鑑定報告卷第5、7頁）；19樓鑑定報告記載：「19
07 樓房屋2戶，其客廳金屬窗確實於豪大雨雨量40.5至42mm觀
08 測到有嚴重滲漏，原因概為：窗框嚴重銹蝕、矽利康填縫施
09 工品質不良老化失效。且無雨遮之遮擋，致大面積玻璃帷幕
10 窗直接面對大雨沖刷，且抗風壓不足時窗角構造介面易生變
11 形，產生細微裂縫導致滲漏。客廳挑空區金屬門窗經鑑定；
12 確認為非『不銹鋼』材質，屬『一般鍍鋅鋼』材料加工製
13 品，比照建築執照門窗圖，與圖面標示之材質欄（鋁彎）不
14 符，且雨遮未按圖施作。外掛造型構造物結構經結構技師張
15 英宜技師核算，無法符合規範要求，建議拆除，並辦理外牆
16 變更使用執照。執照圖為RC造，現況為輕鋼構烤漆，顯然不
17 符執照圖」等語（見19樓鑑定報告卷第10頁），足見系爭房
18 屋因採用品質不符之鍍鋅鋼板，造成損害，而19樓房屋窗戶
19 外構造物施作，亦與建照核准圖說不符，具物之瑕疵，且該
20 瑕疵發生於兩造簽訂系爭買賣契約後，並可歸責於蒲陽公
21 司，經林振燾等4人起訴催告請求蒲陽公司補正，仍未履行
22 （見原審卷一第21、465-466頁），故林振燾等4人依民法第
23 227條、第360條之規定，請求蒲陽公司負損害賠償責任，核
24 屬有據。

25 (二)茲就林振燾等4人上訴範圍之各項請求，分述如下（項目、
26 金額如附表一、二「上訴範圍」欄所示）：

27 1.修繕費用：

28 (1)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
29 應回復他方損害發生前之原狀，債權人亦得請求支付回復原
30 狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3
31 項定有明文。

01 (2)依建照核准之建築工程設計圖說，系爭房屋之門窗框建材為
02 不鏽鋼，而1樓房屋之落地窗框依原規格尺寸，置換新材料
03 不鏽鋼框，以詢價方式估列，取訴外人炘瑞室內裝修有限公
04 司、大煜室內裝修有限公司、翌展國際工程有限公司等3家
05 公司報價單平均後單價為預算編列之結果，1樓房屋落地窗
06 框全部更新為不鏽鋼門窗之工程預算為114萬1935元（見1樓
07 鑑定報告第7-8、63-65頁）；19樓房屋窗框以原規格尺寸置
08 換新材料鋁框，不含雨遮及造型版，以詢價方式估列，取小
09 包報價單為預算編列依據之工程預算為192萬9840元（見19
10 樓房屋鑑定報告第8-9、72-73頁），兩造並合意以鑑定單位
11 鑑定之時點為準（見本院卷二第79-80頁），且蒲陽公司對
12 於林振燾等4人拆分請求之金額及方式，亦無意見（見本院
13 卷二第76頁，下同），則前開修繕費用之金額，應為可採。
14 故林振燾、林吳碧霞、林洋利、林奕材請求蒲陽公司給付修
15 繕費用各57萬0968元、57萬0967元、96萬4920元、96萬4920
16 元，即屬正當。

17 2.1樓房屋之租金、19樓房屋之租金及搬遷費：

18 (1)按不動產被侵害，致所有權人不能使用、收益該不動產者，
19 其可能受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法
20 院108年台上字第2338號判決意旨參照）。

21 (2)查鑑定單位就1樓、19樓房屋之門窗更新修繕工程，估定1樓
22 房屋之租金補助、19樓房屋之租金及搬遷費，無法使用期間
23 為5個月（包括施工期間3個月，加施工完成後之搬遷期間2
24 個月），並參酌「台北市鑑定手冊2018年版」鑑估標準，或
25 採「實價登錄」計算，分別為41萬7940元、67萬5382元（見
26 原審卷一第503、519頁），則1樓、19樓鑑定報告均因漏估
27 房屋評定價值及實價登錄計算方案，19樓鑑定報告並漏估搬
28 遷費用，經鑑定單位更正如上金額（見原審卷一第501、515
29 頁），前開更正金額自為可採。故林振燾、林吳碧霞、林洋
30 利、林奕材得請求此部分費用各20萬8970元、20萬8970元、
31 33萬7691元、33萬7691元，經扣除原審判准之12萬5382元、

12萬5382元、20萬5131元、20萬5131元，林振燾、林吳碧霞、林洋利、林奕材請求蒲陽公司再給付各8萬3588元、8萬3588元、13萬2560元、13萬2560元，應屬正當。

3.1樓房屋樓梯變更申請費、施工費：

(1)經審視新北市工務局檢送本件建照之第二次變更設計光碟檔案及圖面（見原審卷二第115-137頁），其中圖號A2-4之「一層結構平面圖」、S1-4之「店鋪夾層結構平面圖」（見原審卷二第121、129頁），可見1樓房屋由1樓往上至夾層樓地板之階梯分為2梯段，第1、2梯段分別為1樓樓地板至樓梯轉角平台、樓梯轉角平台至夾層樓地板，階梯數各13階、2階，惟現場僅有1梯段、15階梯數，為蒲陽公司所不爭執（見本院卷二第82頁），其就1樓房屋既應依約按圖施作2梯段、15階梯數，堪認此部分欠缺保證品質而具物之瑕疵，故林振燾等2人自得請求蒲陽公司賠償損害。

(2)又林振燾等2人主張因前開樓梯未按圖施作，致其等無法取得主管機關室內裝修許可，須先辦理樓梯變更申請及切割夾層樓地板，而支出委託服務費用36萬元、施工費11萬9590元等語，固提出宏達建築師事務所報價單、智堅工程有限公司估價單各1紙為憑（見原審卷二第193-195頁）。惟查，林振燾等2人原係主張向主管機關辦理樓梯變更申請後，即可取得室內裝修許可等語（見原審卷二第51頁），核與其等提出林文光建築師事務所辦理本案樓梯變更申請之案件預定工作內容及估價表，報價為20萬元相符（見原審卷二第63頁）。然另觀之宏達建築師事務所於109年6月18日向建築主管機關申請一定規模以下免辦理變更使用執照許可案，其申報內容係包含因本項瑕疵增加之樓地板面積，及拆除夾層兩側各5.22平方公尺（見原審卷二第185-191頁），而蒲陽公司實際施作夾層係左右延伸至邊牆，其夾層之兩側樓板並未切除裸空，有相關現場照片可稽（見原審卷二第61頁），且原始設計之夾層兩側，亦未切除裸空，有設計圖、建照圖可參（見原審卷二第57-59、121、129頁），可見林振燾等2人進

行之1樓房屋夾層變更，並非回復原始設計之內容，亦非以現況進行申報變更，而係增加兩側夾層樓板切除之變更，此為林振燾等2人所不爭執（見本院卷二第83頁），則該變更申請及施工費用，自不得向蒲陽公司人請求，本院因認以林文光建築師事務所辦理此部分之報價20萬元，較為可採（見本院卷二第83-84頁）。故林振燾、林吳碧霞請求蒲陽公司給付變更申請費、施工費各10萬元，即屬正當；逾此範圍之請求，非屬正當。

4.19樓房屋辦理外牆變更使用執照費用：

林洋利等2人主張因蒲陽公司未按圖施作，19樓房屋需辦理外牆變更使用執照而支出20萬元，其等並經管委會授權為此部分請求等語，業據提出鑑定報告、授權書為憑（見19樓鑑定報告第10頁、本院卷二第69頁），蒲陽公司就此亦表無意見（見本院卷二第84-85頁），故林洋利、林奕材就此部分請求蒲陽公司各給付10萬元，亦屬正當。

5.鑑定費：

(1)按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償（最高法院99年度台上字第224號判決要旨參照）。則當事人為損害賠償請求時，應以認其支出為伸張權利所必要者，始應准其所請。

(2)林振燾等4人主張因委託鑑定單位鑑定，支出鑑定費用34萬5000元等語，固據提出鑑定單位函文為憑（見原審卷二第43頁）。惟鑑定報告係由林振燾等4人自行委託鑑定單位所為之鑑定，並非由法院囑託鑑定單位為之，應屬其等基於訴訟上舉證單方需求所為之支出，其等亦未能證明本件必送請該鑑定單位鑑定始可，難謂屬本件請求損害賠償之必要費用。且蒲陽公司就系爭房屋使用不符合契約約定之材質及施工方式，雖有瑕疵，但難認係故意背於善良風俗方法加損害於林振燾等4人，故林振燾等4人依民法第184條第2項、第227條、第360條及消保法第7條第1項、建築法第26條第2項規

01 定，請求賠償鑑定費（如附表一、二「鑑定費」欄所示，見
02 本院卷二第85頁），非屬正當。原審就此部分判命蒲陽公司
03 給付林洋利9萬9513元，尚有未洽。

04 **6.精神慰撫金及懲罰性賠償金：**

05 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
06 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
07 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
08 項規定前段定有明文。林振燾等4人固主張因蒲陽公司就系
09 爭房屋使用不符合契約約定之材質及施工方式，致系爭房屋
10 漏水，其等均忍受此不便，居家安寧之人格法益因此受到侵
11 害云云。惟查，蒲陽公司雖造成林振燾等4人之前開財產損
12 失，然無從認定林振燾等4人有何居住安寧受到侵害，而有人
13 人格法益受損已達情節重大之情，林振燾等4人就此未再能
14 舉證證明（見本院卷二第86頁），故其等依民法第195條第1
15 項規定，請求蒲陽公司賠償精神慰撫金，即屬無據。

16 (2)又按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，
17 消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過
18 失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所
19 致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法
20 第51條固有明文。惟按92年修正為現行消保法第7條第1項規
21 定，係以修正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商
22 品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流
23 通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準
24 可合理期待之安全性而言。從而該條規定之「商品責任」規
25 範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消
26 費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕
27 疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債
28 務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列（最高法
29 院106年度台上字第1號判決要旨參照）。準此，消保法第51
30 條規定懲罰性賠償金之給付，以義務人違反同法第7條規
31 定，而應負擔損害賠償責任為前提。查，蒲陽公司固因系爭

01 房屋之前開瑕疵，需支出相關回復原狀費用，惟此屬系爭房
02 屋本身之瑕疵損害，林振燾等4人亦未舉證因上開瑕疵，致
03 生其等發生健康、安全上之危險，自與消保法第7條第1項、
04 第2項規定商品或服務安全上之危險無涉。故林振燾等4人依
05 消費者保護法第7條、第51條之規定，給付懲罰性賠償金，
06 亦屬無據。

07 (三)另林振燾等4人主張因物價指數調整，增加請求蒲陽公司賠
08 償，依民法第227條之2第2項規定，追加請求金額（如附表
09 一、二「追加」欄所示）云云。惟按契約成立後，情事變
10 更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人
11 得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第
12 227條之2第1項雖定有明文。然情事變更原則，旨在規範契
13 約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁
14 量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。則林
15 振燾等4人既係主張因物價指數調整，增加請求蒲陽公司賠
16 償，即非契約成立後，有情事變更之情形，與民法第227條
17 之2第1項之要件，自有未合。況林振燾等4人自行委託鑑定
18 單位，就如附表一、二「追加」欄所示之相關費用進行鑑
19 定，兩造已合意以鑑定單位鑑定之時點為準（見本院卷二第
20 79-80頁），故林振燾等4人依民法第227條之2第1項之規
21 定，請求蒲陽公司增加給付，即非正當。

22 (四)綜上，林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利得請求蒲陽公司
23 給付各87萬9938元、87萬9937元、140萬2611元、140萬2611
24 元（項目、金額如附表一、二「本院認定」欄所示）。又原
25 審判命蒲陽公司給付林振燾、林吳碧霞、林奕材、林洋利，
26 各79萬6350元、79萬6349元、127萬0051元、136萬9564元
27 （項目、金額如附表一、二「原審判決」「准許」欄所
28 示），經扣除後，蒲陽公司應再給付林振燾、林吳碧霞、林
29 奕材、林洋利，各8萬3588元（87萬9938元-79萬6350元=8萬
30 3588元）、8萬3588元（87萬9937元-79萬6349元=8萬3588
31 元）、13萬2560元（140萬2611元-127萬0051元=13萬2060

元)、3萬3047元(140萬2611元-136萬9564元=3萬3047元)。

而林振燾等4人就原審判准部分之利息，未聲明不服（見本院卷二第105-106、121-122頁），蒲陽公司就此部分則表無意見（見本院卷二第75頁），是此部分之利息，仍如原審判決主文第1、2項所示，並依林振燾等4人分別請求及拆分方式准許之（林振燾、林奕材，元以下4捨5入，林吳碧霞、林洋利，元以下捨去，見本院卷二第76頁）。另蒲陽公司前開應再給付金額，為林振燾等4人請求租金及搬遷費用部分，林振燾等4人請求此部分利息自107年5月9日起算，蒲陽公司亦無意見（見本院卷二第81頁），故林振燾等4人依民法第227條、第360條規定，請求蒲陽公司再給付林振燾8萬3588元、林吳碧霞8萬3588元、林奕材13萬2560元、林洋利3萬3047元，及均自107年5月9日起算法定遲延利息，核屬有據，逾前開範圍請求，則屬無據。

(五)至林振燾等4人依民法第227條、第360條規定請求有理由部分，既屬有據，則本院就該部分如附件所示之其餘請求權，即無再予審究之必要。

六、從而，林振燾等4人依民法第227條、第360條規定，請求蒲陽公司給付1.林振燾87萬9938元，其中86萬3526元自107年5月9日起、1萬6412元自109年7月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，2.林吳碧霞87萬9937元，其中86萬3525元自107年5月9日起、1萬6412元自109年7月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，3.林奕材140萬2611元，其中134萬5342元自107年5月9日起、5萬7269元自109年7月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，4.林洋利140萬2611元，其中134萬5343元自107年5月9日起、5萬7268元自109年7月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬正當；逾前開範圍請求，非屬正當。

(一)原審就：

1.關於林振燾等4人請求蒲陽公司再給付而應准許部分（即林振燾8萬3588元、林吳碧霞8萬3588元、林奕材13萬2560元、

01 林洋利3萬3047元，及均自107年5月9日起算法定遲延利
02 息），為林振燾等4人敗訴之判決，容有未洽，林振燾等4人
03 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
04 應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

05 2.關於林振燾等4人請求應准許且經蒲陽公司上訴部分（即原
06 審判決主文第1、2項部分），為蒲陽公司敗訴之判決，核無
07 不合，蒲陽公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
08 改判，為無理由，應駁回此部分上訴。就逾前開應予准許部
09 分（即原審判決主文第3項命蒲陽公司給付林洋利9萬9513元
10 本息部分），原審為蒲陽公司敗訴之判決，尚有未洽，蒲陽
11 公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
12 理由，應由本院廢棄改判如主文第3項所示。

13 3.關於林振燾等4人請求蒲陽公司再給付各逾8萬3588元（林振
14 燾）、8萬3588元（林吳碧霞）、13萬2560元（林奕材）、3
15 萬3047元（林洋利）之不應准許部分，為林振燾等4人此部
16 分敗訴之判決，並駁回該假執行之聲請，核無不合，林振燾
17 等4人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
18 無理由，應駁回此部分上訴。

19 (二)林振燾等4人另依民法第227條之2第2項，追加請求如附表
20 一、二「追加」欄所示之金額，及均自110年11月12日起至
21 清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。其
22 假執行之聲請因失所附麗，亦應駁回。

23 (三)兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行之宣告，
24 經核林振燾等4人於本院勝訴部分，並無不合，爰分別酌定
25 相當之擔保金額，予以准許。

26 七、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件林振燾等4人、蒲陽公司之上訴，均為一部
30 有理由、一部無理由；林振燾等4人追加之訴，為無理由，
31 判決如主文。

中華民國 111 年 4 月 13 日

民事第五庭

審判長法官 賴劍毅

法官 陳君鳳

法官 邱靜琪

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 111 年 4 月 20 日

書記官 張淨卿

附件(1樓房屋部分):

編號	項目	請求權 (請求擇一有利而為判決)
1	修繕費用	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
2	租金	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
3	樓梯變更 申請費用	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
4	樓梯變更 施工費用	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
5	鑑定費	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及

(續上頁)

01

		建築法第26條第2項(追加)
6	精神慰撫金及懲罰性賠償金	消保法第7條、第51條及民法第195條第1項(追加)
7	附表一「追加」欄之請求權:依民法第227條之2第2項	

02

(19樓房屋部分)

03

編號	項目	請求權 (請求擇一有利而為判決)
1	修繕費用	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
2	租金及搬遷費	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
3	辦理外牆變更使用執照費用	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
4	鑑定費	民法第184條第2項、第227條、第360條、消保法第7條及建築法第26條第2項(追加)
5	精神慰撫金及懲罰性賠償金	消保法第7條、第51條及民法第195條第1項(追加)
6	附表二「追加」欄之請求權:依民法第227條之2第2項	