

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第303號

原告 王李碧勉

賴金淼 (兼賴阿評之聲明承受訴訟人)

0000000000000000

陳慕蘭

曾寬揚

張統法

楊廣志

李沛耕

賴美珠

吳玉惠

彭桂香

林淑圓

呂尚哲

張聰堯

高啟恩

吳信宏

謝佩靜

劉楊梓芳

張珩

熊季芳

前一人

訴訟代理人 張萬來

原告 林敏和

王勝德

林興旺

黃麗玲

林宏彥

黃姿穎

賴樹奎

01	陳卉馨
02	石瑛
03	林孝瑾
04	邱大全
05	邱陳彩月
06	0000000000000000
07	邱顯宗
08	吳舒宸
09	邱美娟
10	林育存
11	王思惟
12	洪睿成
13	陳書芳
14	王淑暖
15	黃孟秀
16	林展樂
17	吳譽鈞
18	蘇進旺
19	黃宗勳
20	劉秀惠
21	陳志宗
22	李書欽
23	蔡碧雲
24	郭淳綾
25	郭鐘錚
26	溫庭嫣
27	古秀英
28	劉鳳英
29	黃宜君
30	涂淑慧
31	郭怡君

01	謝穎卓
02	周逸柔
03	鄧玉龍
04	吳安昇
05	唐英屏
06	曾美臻
07	劉文琦
08	曹乃虹
09	楊煒倫
10	鍾素鳳
11	葉繡華
12	簡明宗
13	高鳳珠
14	洪珮珊
15	吳安庭
16	蔡燕玉
17	蔡炳權
18	劉育佑
19	陳誼慧
20	蔡宜儒
21	陳沛鴻
22	黃蕙珊
23	黃嬪穎
24	黃品綿
25	陳志明
26	朱淑華
27	李天賜
28	陳維儀
29	黃渝聖
30	羅遜珍
31	劉閔結

01		陳嘉慧
02	前 一 人	
03	訴訟代理人	陳家斌
04	原 告	王煒銘
05		梁慶興
06		徐玉琴
07		林秀燕
08		賴勇安
09		賴建安
10		李訓忠
11		林士鈞
12		楊欣君
13		陳顯揚
14		張凱評
15		張惠菱
16		何麗玲
17		陳顯世
18		呂耕宇
19		張玫瑛
20		賴奕安
21		廖辰純
22		廖苡廷
23		李思漪
24		邱美珍
25		邱曦萱
26		游式銳
27		湯瑞雪
28		陳泓愷
29		陳怡甄
30		麥逸馨
31		林素真

01 魏秀花
02 鄭筱蓉
03 王義松
04 芮家楠
05 詹若琳
06 鄧美玉
07 陳冠吟
08 0000000000000000
09 盧惠婷
10 李宗育
11 錢億玲
12 湯宜家
13 劉芳如
14 郭吳瑞星
15 朱純慧
16 劉木耆
17 吳廷貴
18 郭現遇
19 賴金鑫 (兼賴阿評之聲明承受訴訟人)
20 0000000000000000
21 洪琪瑜
22 許耀銘
23 吳秀玲
24 韋嘉惠
25 林佳樺
26 前列137人
27 共同訴訟代理人 李進成律師
28 複代理人 張鎧銘律師
29 被 告 上勝建設企業有限公司
30 0000000000000000
31 法定代理人 許永壽

01 訴訟代理人 丁志達律師

02 訴訟代理人 王聖舜律師

03 訴訟代理人 吳榮庭律師

04 上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國111年2月22
05 日言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 訴訟費用由原告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序上理由

11 (一)按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
12 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條
13 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
14 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。承受訴訟
15 之聲明有無理由，法院應依職權調查之；當事人不聲明承受
16 訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟
17 法第168條、第175條、第177條第1項、第178條分別定有明
18 文。查本件原告賴阿評於民國（下同）108年8月22日起訴，
19 並於109年9月6日死亡，其繼承人有賴金鑫、賴金淼2人，賴
20 金淼於110年10月20日聲明承受訴訟（見本院卷四第189
21 頁），賴金鑫亦經本院於110年11月2日以裁定命其承受訴
22 訟。

23 (二)又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
24 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
25 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
26 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
27 條第1項、第2項分別定有明文。查原告董力萱已將其與被告
28 間所簽立之不動產買賣契約之權利移轉予訴外人林佳樺，經
29 林佳樺於108年10月17日以民事聲請承當訴訟狀聲明承受訴
30 訟，並有債權讓與契約、存證信函可按（見本院卷二第211至2
31 21頁），並經兩造於110年9月22日言詞辯論期日均同意（見

01 本院卷4第136頁），於法並無不合，應予准許。

02 (三)原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
03 案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但
04 於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之
05 撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之
06 撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
07 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
08 書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民
09 事訴訟法第262條定有明文。查原告分別於108年8月16日及8
10 月20日各以民事聲請撤回一部訴訟狀，主張因與被告間無買
11 賣契約關係，請求撤回原告謝淑芬、王詠瑤、許恒□、賴麗
12 淑、吳宜臻、陳思誠部分之訴訟（見本院卷一第357至359
13 頁、第363至365頁），復於108年10月15日言詞辯論期日，
14 當庭請求撤回原告賴麗淑、吳宜臻、許恒禎、陳思誠、謝淑
15 芬、王詠瑤、董力萱之訴訟（見本院卷二第203至204頁），
16 經被告當庭表示同意（見本院卷二第204頁），則原告撤回
17 此部分請求，揆之前開規定，核無不合，應予准許。

18 (四)訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
19 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告
20 之防禦及訴訟之終結者，被告於訴之變更或追加無異議，而
21 為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第
22 255條第1項第2款、第3款、第7款、第2項分別定有明文。查
23 原告原起訴請求被告應給付原告等各如起訴狀附表一給付金
24 額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
25 日止，按年息百分之五計算之利息（見本院卷一第19至29
26 頁）。嗣原告於民國（下同）108年6月26日言詞辯論期日以
27 民事爭點整理狀追加賴金鑫、洪琪瑜為原告（見本院卷一第
28 249頁、第263至285頁），並於108年8月22日以民事補正暨
29 追加原告狀，請求追加賴阿評、韋嘉惠、許耀銘、吳秀玲為
30 原告（見本院卷一第409至416頁）。原告復於110年9月22日
31 言詞辯論期日變更其訴之聲明為被告應給付原告如110年7月

01 8日陳述意見狀附表（下稱系爭附表）所示金額及自110年7
02 月8日陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
03 之五計算之利息（見本院卷四第21至51頁、第131頁）。原
04 告原起訴依據民法第354條、第227條之規定，於108年6月26
05 日具狀追加買賣契約第11條（見本院卷一第283頁），再於1
06 08年8月27日追加消費者保護法第7條第1項（見本院卷一第4
07 04頁），又於110年9月16日追加侵權行為及消費者保護法第
08 7條第3項（見本院卷二第71頁），查原告所為訴之追加及變
09 更，核其請求之基礎事實同一，屬擴張或減縮應受判決事項
10 之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟程序之終結，與上開規
11 定尚無不合，應予准許，合先敘明。

12 貳、實體上理由

13 一、原告起訴主張：被告推出坐落於新北市板橋區民族路上之
14 「三輝謙匯」建案（下稱系爭社區），於101年4月30日竣
15 工，系爭社區計有A至D四棟共139戶，原告為系爭社區之住
16 戶。系爭社區於交屋後，原告於103年4月27日召開第一次區
17 分所有權人會議成立三輝謙匯社區管理委員會（下稱管委
18 會），並於103年5月20日向主管機關新北市板橋區公所報備
19 完成。嗣管委會於103年8月9日進行初勘，發現系爭社區就
20 消防設備、機電設備、汙廢排水設備及泥作土建設備等，存
21 有諸多瑕疵。就當時所呈現之瑕疵，迄至雙方於103年12月2
22 9日第一次履勘、104年11月18日第二次履勘、106年6月1日
23 及10月5日保養履勘後，其中就系爭社區地下停車場連續壁
24 漏水及地坪破損部分，被告仍未改善完成，且檢測依然不合
25 格。又管委會於104年1月15日即開始向被告發函請求修補各
26 項瑕疵，惟多年來被告僅表面簡易修繕，致瑕疵一直修繕未
27 果，並均未驗收，且每年又陸續出現瑕疵。嗣管委會於107
28 年9月8日請建築師至社區為現場勘查社區公設修繕情形並提
29 供意見，該建築師以三輝謙匯社區公設現場勘查結果說明書
30 指出系爭社區地下室有連續壁周邊多處滲水、地下5層停車
31 空間地面設置之防臭汙水鐵蓋下方預留支撐深度不足、BC棟

建築物外牆磁磚破損及地下室停車空間地坪面塗之水性壓克力樹脂多處坑洞等缺失。管委會遂於107年10月16日依前揭現場勘查結果說明書，與被告一同召開協商會議並作成決議，管委會並限期催告被告須於一個月內修補瑕疵，並於107年10月25日發律師函請求被告修繕完成。詎被告於收受律師函後，依舊未完成改善及驗收點交，管委會遂委請專家就地下停車場B1至B5地坪破損及連續壁漏水之修復方式作成書面建議，並作成修復保價單，且於108年2月1日又發律師函予被告，請求被告於108年2月28日前依報價單所擬定之修繕方式修繕完畢，並於修繕完畢7日內通知社區驗收。惟被告仍不願修繕，系爭社區迄今仍存有地下停車場連續壁漏水、地坪嚴重破損、大樓各樓層磁磚脫落、大樓外牆內部磁磚明顯脫落之瑕疵，是被告未依債之本旨給付，且經多次催告後就系爭社區地下停車場連續壁漏水、地坪嚴重破損、大樓磁磚脫落等瑕疵（以下簡稱系爭瑕疵 均未改善，致原告須自行付費修補瑕疵，原告自得向被告請求減少價金或不完全給付之損害賠償。又依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第17條、兩造間買賣契約第11條之約定，結構部分負責保固15年，因此原告得依買賣契約第11條向被告請求負地下停車場地坪破損、連續壁漏水及磁磚明顯脫落之修繕保固責任。再者，基於債之相對性，僅第一手買家方能主張契約責任及債務不履行，擇一請求為有利之判決，惟本件涉及商品責任，依消費者保護法（下稱消保法）第7條之規定，僅須為消費者即得主張，故無契約關係之原告請求權為侵權行為及消保法第7條。從而，依據台北市土木技師公會鑑定結果，地下室停車場地坪破損計144處、連續壁漏水計46處、磁磚鬆脫計2,259塊，修繕所需花費總金額共計713萬4777元，是原告自得請求被告給付損害賠償652萬2756元，再依原告各自區分所有權比例計算，向被告請求各如系爭附表應給付金額欄所示之金額。為此，爰依兩造間買賣契約第11條、民法第354條、第359條、第227條、消保法第7條第1

01 項、第3項、侵權行為之規定，提起本訴，並聲明：被告應
02 給付原告如系爭附表所示金額及自110年7月8日陳述意見狀
03 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
04 並願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)系爭社區係於101年4月30日竣工，被告並於竣工後陸續出
07 售，乃成屋買賣而非預售屋買賣，被告與個別買受人買賣房
08 屋，皆係依約為現況點交，此由買賣契約第一條第三項約定
09 「本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水
10 電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為
11 確認，賣方於交屋時應維持原狀點交」可知。又買方於點交
12 時，卻認建物無瑕疵後，才會同意進行交屋點交。準此，被
13 告與個別買受人買賣交屋時，建物並無任何瑕疵存在，亦無
14 原告所主張之瑕疵存在，原告提出原證1公設初勘缺失報告
15 主張系爭社區建物有瑕疵云云，並非事實，被告否認之。被
16 告於交付本件買賣標的物予買方時，買方皆確認建物無瑕疵
17 且簽立簽入證明書為憑，其上並記載「本大樓之工程已全部
18 完竣，經台端驗收完成無任何瑕疵，同意交屋並具結」。準
19 此，被告與個別買受人買賣交屋時，見物並無任何瑕疵存
20 在，亦無原告所主張之瑕疵存在。

21 (二)本件買賣標的物交屋後即交付買受人使用，系爭社區於103
22 年4月27日成立管委會後，系爭社區之公共設施更全面由管
23 委會管理、維護及保養，則公共設施部分之利益及危險早已
24 移轉至原告。又原告請求被告應減少價金或損害賠償，無非
25 係主張系爭社區有地下停車場地坪減損及連續壁漏水之情。
26 惟就地坪破損部分，被告與買受人依建物現況點交時並無原
27 告所主張之該等瑕疵。而自系爭社區竣工迄今已逾7年，停
28 車場地坪經汽機車經年累月之使用，因而產生褪色、磨損之
29 現象實屬正常，此應由管委會自行維護保養，被告於選用材
30 料、設計及施工上並無瑕疵。另就連續壁部分，被告與買受
31 人依現物現況點交時亦無原告所主張之該等瑕疵。嗣後若產

01 生漏水情形，應係管委會並未定期清理導水管並進行維護保
02 養所致。此外，因連續壁乃鋼筋混凝土結構，混凝土材料會
03 隨著時間而逐漸乾縮，或因地震、溫差變形、不均勻沉降等
04 外力的作用，可能會使連續壁產生縫隙，進而導致局部滲漏
05 之情，惟此為自然現象，被告於選用材料、設計及施工上並
06 無瑕疵，應由管委會自行維護保養。

07 (三)從而，被告與買受人依建物現況點交時，並無原告所主張之
08 地下停車場地坪破損及連續壁漏水之瑕疵，被告自無須依民
09 法第359條之規定對原告負擔保責任。又公共設施之利益及
10 危險已依民法第373條之規定移轉至原告，縱使嗣後因建物
11 未經妥善維護保養而產生地坪破損及連續壁漏水之情，被告
12 亦不因此對原告負瑕疵擔保責任。退步言之，原告至遲已於
13 107年10月25日委請律師發函被告通知有地下停車場地坪破
14 損及連續壁漏水之情，且買賣標的物交付原告使用已逾5
15 年，然原告至108年5月20日方提起本件訴訟，已逾通知後6
16 個月或自物之交付時起經過5年之期限，依民法第365條第1
17 項之規定，縱使原告對被告有請求減少價金之權限，原告之
18 請求權亦已消滅。又如前所述，被告與買受人依建物現況點
19 交時，並無原告所主張之地下停車場地坪破損及連續壁漏水
20 之瑕疵。雙方既係約定依建物現況為點交，則被告已依債務
21 本旨提出給付，被告並無不完全給付之情。縱使嗣後因建物
22 未經妥善維護而產生地坪破損及連續壁漏水之情，此已與被
23 告無關且不可歸責被告，被告並不因此對原告負不完全給付
24 之債務不履行責任。

25 (四)退步言之，縱使被告負有減少價金或損害賠償之責，原告係
26 以原證6及原證7估價單計算修繕費用，惟上開估價單之金額
27 高於常情，被告否認其形式與實質真正，亦不同意僅以原告
28 找尋之特定廠商出具之估價單即認定修繕方法及費用若干，
29 更否認原告附表一原告主張之區分所有權比例與應給付金
30 額。

31 (五)又消保法之商品責任規範目的在保障消費者之健康與安全，

01 不包括商品本身瑕疵之損害。原告請求被告負損害賠償責
02 任，係主張系爭社區地下停車場地坪破損及連續壁漏水之缺
03 陷致該部分價值有所減損，且原告亦自陳該等瑕疵屬產品自
04 傷情形，依最高法院實務見解，原告所主張之瑕疵係房屋本
05 身，顯非屬消保法第7條所規定受危害之「財產」，原告之
06 主張顯無理由。退步言之，縱使商品自傷之情形亦有消保法
07 第7條之適用，惟商品責任之成立，須以提供商品流通進入
08 市場時，欠缺符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性
09 為其原因，且消費者受有損害係源自於商品安全上之瑕疵所
10 致。職此，消費者仍須就商品之危險、該危險與其所受損害
11 間具相當之因果關係負舉證責任。惟查，原告並未舉證證明
12 系爭社區地下停車場地坪破損及連續壁漏水致生其安全危險
13 而受有何種損害，原告所受損害非基於商品欠缺安全性而
14 起，顯見原告依消保法規定請求被告負損害賠償責任，委無
15 可採。

16 (六)再者，原告編號17謝佩靜、編號25林宏彥、編號28陳卉馨、
17 編號41黃孟秀、編號42林展樂、編號43吳譽鋤、編號55劉鳳
18 英、編號56黃宜君、編號57涂淑慧、編號68鍾素鳳、編號78
19 蔡宜儒、編號79陳沛鴻、編號88黃渝聖、編號89羅遜珍、編
20 號90劉閔結、編號91陳嘉慧、編號94徐玉琴、編號114邱美
21 珍、編號115邱曦萱、編號121林素真、編號128鄧美玉、編
22 號130盧惠婷、編號131李宗毓育等人，與被告間並無契約關
23 係，上開原告依買賣瑕疵擔保及不完全給付之規定向被告請
24 求減少價金或損害賠償顯無理由。

25 (七)另台北市土木技師公會所作成之鑑定報告（下稱系爭鑑定報
26 告）不能證明被告施工有不當之情，且本件並無就地下室停
27 車場以合成樹脂沙漿作粉刷之必要，而連續壁排水管清理為
28 系爭社區管理委員會應自行定期辦理之項目，不屬本件修繕
29 費用，況系爭鑑定報告認定系爭建物磁磚鬆脫塊數並無依據
30 且顯然不符常情。又系爭鑑定報告中關於修繕費用「其
31 他」、「廢料清理及運什費」、「稅捐及管理費」並非修繕

01 所需之費用，應予剔除，且系爭鑑定報告未就施工項目之數
02 量為明確說明，難以作為認定修繕費用之依據。

03 (八)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執
04 行。

05 三、兩造不爭執之事項（見108年6月26日筆錄，本院卷一第249
06 至250頁）：

07 (一)如被告於答辯狀(一)第9頁之原告並無契約關係。

08 (二)系爭社區為成屋買賣，於101年4月30日完工，並非預售屋買
09 賣，於103年4月27日成立三輝謙匯之社區管理委員會。

10 (三)原告於107年10月25日通知被告，系爭社區有停車場地坪破
11 損之瑕疵，有原告提出之原證5律師函可按（見本院卷第127
12 -129頁）。

13 (四)原告於108年2月1日通知被告，系爭社區有地坪破損、連續
14 壁漏水之瑕疵，有原告提出之原證8律師函可按（見本院卷1
15 1第135、137頁）。

16 四、原告起訴主張渠等向被告購買系爭社區之建物，惟系爭建物
17 存有地下停車場地坪破損及連續壁漏水、磁磚剝落等瑕疵，
18 且被告經原告多次催告後，迄今仍未修繕瑕疵，爰依據民法
19 第354條、第359條、第227條、系爭買賣契約第11條、消保
20 法第7條第1項、第3項、侵權行為之規定，請求如訴之聲
21 明，被告則以前詞置辯，因此，本件爭點應為：原告以系爭
22 建物有地下室連續壁周邊多處滲漏水、地下5層停車空間地
23 面設置之防臭汙水鐵蓋下方預留支撐深度不足、BC棟建築物
24 外牆磁磚破損、地下室停車空間地平面之水性壓克力樹脂多
25 處坑洞等瑕疵為由（以下簡稱系爭瑕疵）請求減少價金，依
26 據民法第354條、第359條、第227條、侵權行為、消費者保
27 護法第7條第11項、第3項規定，請求被告給付如訴之聲明，
28 是否有理由？茲分述如下：

29 (一)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，或出賣人故意不
30 告知物之瑕疵者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而
31 請求不履行之損害賠償，民法第360條定有明文。又出賣人

就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年4月19日77年度第7次民事庭會議決議參照）。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。建築物依通常交易觀念，本應具備結構體堅固、安全、耐用、防水、防盜等功能，若有壁磚掉落、滲水、漏水、積水等瑕疵，足以使建築物效用受損，影響居住品質甚鉅，應認該建築物之價值、通常效用及契約預定效用有所減少，而有物之瑕疵存在。次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，民法第227條第1項定有明文。故不完全給付之瑕疵給付，其法律效果須視該瑕疵是否可能補正，而分別適用關於給付遲延或給付不能之規定（該條之立法理由參照）。又按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226條第1項亦有明文。準此，系爭社區之公共設施部分，如有被告因施工原因所產生之瑕疵或給付不能之情事，原告自得依據民法第354條之規定或民法第227條第1項之規定，請求被告減少價金或因債務不履行所生之損害之瑕疵修補費用，先為敘明。

（二）被告抗辯：系爭社區之公共設施於101年4月30日竣工，原告於103年4月27日成立管理委員會，被告將系爭社區之公共設施全面移交管理委員會，公設之危險已移轉於原告，原告於107年10月25日委請律師告知被告有地下室地坪破損及連續壁漏水之情形，然被告交付系爭社區之公設部分使用已逾5年，超過6個月，於108年5月20日始提起本件訴訟，原告請求權已消滅云云，惟按民法第365條第1項係規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或

自物之交付時起經過5年而消滅。」，可見上開除斥期間之限制乃針對「解除契約」、「減少價金」此二種形成權所為之規範，並非損害賠償請求權之消滅時效。是買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第365條規定之適用（最高法院92年度台上字第882號判決意旨參照）。準此，原告等既係依民法第227條第1項規定請求被告等負不完全給付之損害賠償責任，自無民法第365條第1項所定「解除契約」、「減少價金」二種瑕疵擔保責任之除斥期間之適用，亦即不完全給付損害賠償請求權，應適用民法第125條一般請求權15年時效之規定（最高法院92年度台上字第882號裁判要旨參照）。從而，查本件縱自被告所稱系爭社區之公共設施於103年4月27日點交給管委會時起算時效，迄原告於108年5月20日提起本件訴訟請求被告賠償損害，其請求尚未逾15年之時效期間原告另雖依據民法物之瑕疵擔保之規定請求被告減少價金或主張解除契約，雖已逾除斥期間，然原告依據債務不履行之請求權並未罹於請求權時效至明。被告前開抗辯，自無可採。

(三)原告主張103年8月9日初勘時及103年12月29日第一次履勘時即有如原證14、15之瑕疵見本院卷四第173至187頁所示，即地下停車場地坪破損、連續壁漏水、社區大樓各棟各樓層磁磚剝落即大樓外牆、內部磁磚脫落等瑕疵云云，然為被告所否認，並以被告以現況點交原告時，並無上開瑕疵，且地坪破損已使用7年，會產生褪色、磨損之正常現象，應由管委會自行保養，至於連續壁漏水，因管委會未定期清理導水管並進行維護保養所致，且連續壁漏水係鋼筋混凝土結構，混凝土會隨時間而逐漸乾縮，或因地震、溫差變形，不均勻沉降，原告並未舉證系爭建物公設部分之瑕疵為被告施工不良所致，況台北市土木技師公會之鑑定報告，亦未證明被告有施工不當等語置辯，經查：

1. 本院於108年10月15日函請台北市土木技師公會鑑定「系爭社區之建物有如說明二所示之損壞，其損害是否因上勝建設

01 企業有限公司施工不當導致受損，使買受人之所有權或財產
02 權受有損害，即產品自傷之情形？如屬於產品自傷之情形，
03 則系爭建物須修補之費用為何？是否造成價值之減損？其減損
04 之價值之金額為何？」，經台北市土木技師於108年12月26日
05 前往現場會勘後，因系爭社區已完工近10年，且已入住使用
06 中，故依據上開意旨鑑定有困難，經經原告同意更正鑑定內
07 容為「地下室停車場地坪破損、地下室停車場連續壁漏水、
08 社區大樓各棟各樓層磁磚脫落、大樓外牆及內部磁磚明顯脫
09 落」之瑕疵修繕花費為何」等語（見本院卷2第207頁、本院
10 卷3第23、25、279頁），有台北市土木技師鑑定報告可按
11 （置於卷外），因此，上開鑑定報告，並未就系爭社區之上
12 開瑕疵鑑定為被告施工不良或設計不良之原因，自難依據台
13 北市土木技師公會之鑑定報告作為本件認定被告給付有瑕疵
14 之證據。

15 2. 原告主張被告有施工不良之瑕疵 係以103年8月9日原證1初
16 勘報告及103年11月10日、103年12月29日、103年12月30日
17 之原證11、13、15之公設初勘缺失報告，及原證14即103年8
18 月9日之初勘報告與109年9月26日台北市土木技師鑑定報告
19 重疊部分為證，然為被告所否認，並以太古公司並非鑑定公
20 司，無從證明被告施工不良，且被告歷年均已盡力修繕如被
21 證4函文所示等語置辯，經查：

22 (1)原證1為太古華電實業股份有限公司（以下簡稱太古公司）就
23 系爭社區於103年8月9日之初勘報告，太古公司係就系爭社區
24 詳列缺失如地磚空心、風切聲大、泥作不平、天花板水痕、
25 柱子裂痕漏水等缺失共825項，復於103年12月29日新增缺失
26 如油漆汙染、裝飾燈損壞、施工地面不平整、地坪水痕、天
27 花板管路滲水等缺失，但均未舉證證明為被告之施工不良所
28 致（見本院卷1第107~113頁）。

29 (2)原證11、13、15均為太古公司製作之缺失報告，雖記載地坪
30 鋼筋未收、窗框與壁磚接縫未填等多項缺失，亦未舉證證明
31 為被告施工不良所致。

(3)原證14為103年8月9日初勘報告、103年12月29日之履勘報告與109年9月26日台北土木技師鑑定有重疊部分（見本院卷4第173~181頁）如地下室停車場24號車位有殘釘、P12-P1表箱下有孔洞、地下室停車場44號車位有漏水、Epxi泡爛、地下室停車場坡道Epxi接縫不平、地面停車場EPOXY多處二次施工地面不平整、水痕、滲水、地面水漬發黃、發泡未收、積水、滲水、地磚裂痕、壁磚空心、洗手台面石材裂痕等缺失，再參以依據太古公司提出之初勘報告為1580條、之後履勘又新增146條，合計為1726條，經原告認定以新增146條認定被告未盡修繕義務，且原告主張修繕1580條部分，被告已盡力修繕1439條、待協商74條、未修繕67條、因兩造對於修繕完成度之認知差異在於計算方式差異，被告公司已依據太古公司履勘報告之說明與觀察兩項檢驗結果，已完成修繕但仍被列為缺失共169項、工項已符合建築法規但仍為太古公司不認定如汙廢水，裝潢施工未檢驗項目仍列未缺失，額外要求增設項目如消防、泥作、兩造對於油漆泥作施工驗收標準認知上之差異，太古公司認定消防設備有244項缺失，但系爭社區已通過102年消防檢查、103年消防檢查、104年1月23日僅列1項缺失等情，有被告公司於104年2月16日上勝字第104A10號函文可按（見本院卷4第281頁），足見，原告委請太古公司鑑定之缺失共1726條，被告均已盡力修繕，原告主張瑕疵之部分，原告亦未舉證為為被告施工不良所致，且依據被證4之函文可知，兩造對於施工品質有認知上之差異，實難遽爾認定被告有施工不良之瑕疵。

3. 就地下室連續壁漏水之部分而言：

地下室連續壁由一個一個單元組成，加上受到施工中的品質管理與地質（造成斷樁）、地下水位及下雨（導致地下水位升降）等條件影響，與連續壁完成後，到結構、裝修完成受到不同載重及地震等不同受力問題的影響，常導致單元間組合龜裂或縫隙擴大，要做到自始至終完全不漏水有時實在不易。因此，在抓漏後，常有再製作複壁的做法或者有些端板

01 本身做特殊（有的有專利）處理、或端板做V槽處理及連續壁
02 外灌漿等，希望能達到隔絕水路的目的（以上引自財團法人
03 台灣省土木技師公會曾文忠技師），準此，地下室連續壁漏
04 水之原因多端，原告主張系爭社區之地下室連續壁漏水均歸
05 因於被告施工不良，顯未舉證以實其說，自難為有利於原告
06 之認定。

07 2. 地下室停車場地坪破損部分：依據原證14之初勘報告與台北
08 市土木技師之鑑定報告可知，原告於103年8月9日使用系爭
09 社區地下停車場時，並無停車場地坪破損之情形，而地下室
10 地坪破損有可能來自於長期之車輛經過之輾壓所致，難以認
11 定為被告施工不良，原告亦未就其有利於己之事實，舉證以
12 實其說，難為有利於原告之之判斷。

13 3. 就外牆、內部磁磚脫落部分：依據原證14之初勘報告與台北
14 市土木技師之鑑定報告可知，於103年8月9日初勘時並無磁
15 磚掉落之情形，而磁磚剝落之原因大致可分為(1)施工問題
16 施工單位有時為求進度超前，或氣候不佳導致工期延宕，必
17 須加速趕工等因素，而求快速貼磚，在未注意貼磚時應有程
18 序，像磁磚黏著劑過乾，但施工未注意依舊將磁磚黏貼上；
19 或是貼上後未確實按壓磁磚，來讓磁磚與黏著劑緊密接合
20 等，都有可能經過多年後造成掉磚的風險。(2)磁磚背面
21 無倒勾：由於磁磚掉落多半為屋齡超過25-30年的老舊大樓，
22 以往國產磁磚規範不像現今嚴謹，所以磁磚背面大多無倒
23 勾，或是僅有簡單淺溝槽，如貼上後再加上施工問題，讓磁
24 磚未能與黏著緊密接合，也是主因之一。(3)磁磚吸水率過
25 高 雖然外牆磁磚吸水率不可過低，以免無法和黏著劑達成
26 良好黏貼效果，但吸水率過高，也容易形成熱脹冷縮現象，
27 即便在有完全抹縫情況下，經過多年的物理性、化學性的變
28 化，質地不良的磁磚依舊會和施工時原有打底層脫離（以上
29 引自騰驥實業有限公司於105年10月8日網路發表之文獻），
30 另外，亦有認為磁磚剝落之原因為(1)外牆磁磚貼著之底床
31 結構體本身的膨脹：由於磁磚本身經過高溫製成，本身的乾

01 燥收縮大致已完成，不至於因為後天的環境而有太大的變
02 化。所以主要在於所貼附的底床結構體，且在此底床與磁磚
03 之間的水泥砂漿的打底粉刷層的厚度也有不同，故在此種種
04 相異的條件下，各界面的熱漲冷縮各有不同，而造成外牆磁
05 磚的剝離。(2)外牆貼瓷磚的牆體內外的溫度差：在現代生
06 活中，空調為都市中調整室內環境的手段，但內部舒適的溫
07 度與外界熾熱的天候差異過大時，所造成牆體本身的熱漲冷
08 縮，使磁磚剝落，此現象在日照面比日陰面更為顯著。這在
09 熱帶或寒帶（相反）國家尤其常見。(3)外牆磁磚的顏色所
10 致的吸熱性能的差異：磁磚的顏色深的，其吸熱率較高，亦
11 影響牆體的溫度變化，反之顏色較淺的因為吸熱率低，較不
12 易影響牆身的溫度變化。(4)外牆牆體施工完成時間與外牆
13 磁磚貼著的時間差距：當趕工時，在外牆牆體施工完成後，
14 若馬上進行磁磚的貼著工作，由於外牆乾燥收縮未完全，因
15 此剝離、鼓脹或斷裂的現象較顯著。一般狀況下，構造體因
16 為構造方式不同，所需的時間也不同。(5)外牆未妥善養護
17 牆面，打底粉刷時未予清理完全：常見的R.C.外牆，因為過
18 早拆除模板，讓表面因急速乾燥形成脆弱或易風化的表層，
19 或者是牆體因施工完成後放任上部的施工用說滲流而污染牆
20 面（如 礦物質、雜質、白華或青苔等），且在打底粉刷
21 時，如果沒有括洗清除或洗淨，讓施工中的灰屑沾附於牆
22 面，容易造成磁磚的脫落。而超高層或高層建築物的傳統R.
23 C.構造方式的外牆常因上下層施工完成時間相距過久，難以
24 妥善維護。或因施工用的臨時用水管道自外牆外側引進水管
25 接頭，或管壁破裂噴出的水污染外牆面等的狀況，都很常
26 見。(6)瓷磚貼著作業時，打底粉刷層過分乾燥或磁磚本身
27 的吸水性過大，致磁磚膠泥的水份被吸收而失去接著強度：
28 膠泥硬化所需的水份，如被底床或磁磚所吸收，則硬化不能
29 完全，這是因為膠泥的硬化作用是水和反應，因此缺乏水份
30 則效果盡失，造成磁磚脫落。(7)磁磚貼著用的膠泥因保水
31 性差、乾燥快速，在磁磚貼附前即已硬化，缺乏接著強度：

一般使用海菜粉調拌膠泥，此海菜粉就是保水劑，用來增長膠泥的塗裝時間（Working Time），增加作業效率。但如果使用保水性差的海菜粉，會使膠泥在附著前就硬化。(8)磁磚貼著的施工時機未妥善掌握：磁磚貼著用的膠泥即使保水性好，但因磁磚貼著施工太慢、日曬、風吹等因素使膠泥形成不黏手的皮膜，一般磁磚的貼著作業速度約為20~25分鐘/m²，因此膠泥的塗佈面積每次應視作業速度來控制。如果真的形成皮膜，可以在重新用梳型鏟刀抹過，打破皮膜後即可在貼著磁磚。(9)膠泥塗佈厚度不足，或嵌入不足等（以上引自溫奇達建材達人於109年6月23日發表之網路文獻），因此，磁磚剝落之原因多端，且系爭社區於103年交屋迄今已使用達8年以上，自難均認定為被告施工不良所致，原告復未舉證以實其說，亦難為原告有利之認定。

(四)原告依據系爭買賣契約第11條規定「本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外（結構部分（如梁柱、樓梯...）等負責保固15年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、...等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具保屋保固卡予買方，作為憑證」等語（見本院卷1第475頁），然查，原告主張地下室停車場地坪破損、連續壁漏水、各樓層磁磚脫落、及大樓外牆及內部磁磚明顯脫落部分，與建物有關結構或設備安全性問題顯然無關聯，亦非門窗、粉刷之保固問題，自無上開規定之適用。

(五)消費者保護法（以下簡稱消保法）第七條第一項明定：『從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。』其中所稱『當時科技或專業水準可合理期待之安全性』應為如下之認定：（一）依照消費者保護法第七條之一第二項規定，商品或服務不得僅因其後有較佳之商品或服務，而被視為不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。以免妨礙企業經

營者從事商品或服務改良或創新之意願，兼顧企業之良性發展。（二）依照消費者保護法施行細則第五條規定，商品或服務是否符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，應就下列情事認定之：1、商品或服務之標示說明。2、商品或服務可期待之合理使用或接受。3、商品或服務流通進入市場或提供之時期。（臺灣高等法院高雄分院106年度重上字第110號民事判決意旨參照）。惟消費者保護法第7條第1項係針對產品之安全性問題所作之規定，上開建物雖屬消費者保護法施行細則第4條所定之商品，然原告主張系爭建物有地下室停車場地坪破損、連續壁漏水、各樓層磁磚脫落、及大樓外牆及內部磁磚明顯脫落部分，與建物有關結構或設備安全性顯然無關聯，自無消費者保護法第7條第1項之適用，準此，原告依消保法第7條第1項、第3項規定請求被告負賠償責任，即屬無據。

（六）依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係（如當事人間為不相識之陌生人）之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意。（最高法院100年度台上字第328號民事裁判意旨參照），準此，原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任，自應就其有利於己之事實負舉證責任，原告並未舉證並說明被告有何故意或過失不法侵害原告之權利，原告依據侵權行為請求被告負賠償責任，自屬無據，應予駁回。

01 五、綜上所述，原告兩造間買賣契約第11條、民法第354條、第3
02 59條、第227條、消保法第7條第1項、第3項、侵權行為之規
03 定，請求被告應給付原告如系爭附表所示金額及自110年7月
04 8日陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
05 五計算之利息，均無理由，應予駁回。

06 六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁
07 回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提出之證據，經
09 本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論
10 述，附此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日
13 民事第三庭 法 官 徐玉玲

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日
18 書記官 黃奎彰