

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度訴字第755號

原告 張永慧
被告 新樸建設有限公司

法定代理人 朱志民

訴訟代理人 粘舜權律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院裁定如下：

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。

理 由

一、原告起訴主張意旨略以：

（一）原告於民國107年6月16日與被告即新樸建設有限公司簽定房屋土地預定買賣契約書（證據1），以總價1,510萬元向被告購買編號B1戶10樓及位於地下三層停車位編號第31號之房地，現址為新北市○○區○○路0段000號10樓暨所座落基地。原告依契約書第十四條第一項於被告指定之期間內提出客變要求，並於108年12月15日簽認客變工程圖及追加減帳單且將正本郵寄給被告，被告方由承辦人員李昇訓於108年12月21日簽認。客變工程其中一項為要求於客廳與前陽台交界之樑上預埋一4吋穿樑套管（下稱系爭樑穿孔據2之變更後給排水圖）。原告於被告交付系爭房屋前就多次透過存證信函並進行訴訟，被告提出證明此客變之系爭樑穿孔非鑽孔機以破壞樑之結構鑽孔施工，被告直至111年度重訴字第296號於111年11月10日進行第二次開庭被告答辯時，仍辯稱：「我們的施工品質沒有問題。工程都是建經公司、建築師和銀行勘驗後沒問題才會進行下一個工程進度」。後被告於111年11月28日交付系爭房屋予原告，然原告於112年2月擬開始裝潢工程時，發現系爭樑穿孔為鑽孔機以破壞樑之結構鑽孔施工（俗稱洗洞），

於112年2月22日即以存證信函通知被告修復此瑕疵，不料遭被告拒絕。

(二) 系爭房屋欠缺通常效用之瑕疵，應由被告負瑕疵擔保責任：

1、資深水電師傅斷定系爭樑穿孔為二次施工鑽孔完成，其分析如下：

(一)系爭樑穿孔內放著剖開的PVC塑膠管(證據5)預埋的穿樑套管必定為一完整之管材，於施作鋼筋工程時就預埋於樑中。若於樑中預埋剖開有縫隙之PVC塑膠管，於澆置混凝土時，混凝土必將此縫隙填滿，並由此縫隙向上大量溢入管內。水電師傅推測被告認定一般民眾判斷是否為預埋式穿樑套管的方式為目視孔洞內是否有管材，而若孔洞是經二次施工鑽孔完成孔洞內不會有管材，但若使用預埋穿樑套管的施工方式，孔洞內留有管材。因此當被告於系爭樑穿孔經二次施工鑽孔完成後，欲將4吋PVC塑膠管放入孔洞內，但通常鑽孔機的刀頭規格為直徑100mm，鑽孔完成後的孔洞直徑約105mm，4吋PVC塑膠管的外徑為114mm無法放進直徑約105mm的孔洞，於是被告將4吋PVC塑膠管剖開並加熱軟化，再塞入孔洞內，並將剖開的部位放在系爭樑穿孔的下方，讓人抬頭向上看時，看不到這個剖開的縫隙，產生系爭樑穿孔是預埋穿樑套管的假象。被告用此誇張離譜行徑企圖誤導及欺騙原告，令人咋舌！

(二)系爭樑穿孔旁有一金屬膨脹螺絲被補土彼覆的痕跡系爭樑穿孔旁，約20公分處，有一固定鑽孔機於樑上的金屬膨脹螺絲被補土彼覆的痕跡。金屬膨脹螺絲不會無故出現在樑上（系爭樑穿孔旁約20公分處）。經水電師傅判斷，因鑽孔機台笨重孔機刀頭向前鑽孔時，會有反作用力，故無法採用手持操作鑽孔準備工作時，施工者通常會使用金屬膨脹螺絲將笨重的鑽孔機固定於樑上。又因金屬膨脹螺絲被擊入混凝土後，欲極為困難，施工者通

01 常使用最簡便的方式，即直接將其保留於樑內再將其補
02 土後上漆，但會留下明顯鑽洞的痕跡。

03 (三)抽出剖開的PVC塑膠管後，即看見孔內有螺旋痕跡，此
04 螺旋痕跡為鑽孔機刀頭旋轉鑽孔時留下的螺旋狀痕跡樑
05 套管施工方式不會有此螺旋狀痕跡。另外，混凝土對預
06 埋穿樑套管有膠合力，混凝土凝固後，預埋穿樑套管不
07 可能被輕易抽出此剖開的PVC塑膠管可從陽台這邊輕易
08 抽出。

09 (四)抽出剖開的PVC塑膠管後，出現鋼筋被鑽孔機切斷並生
10 鏽的斷面。

11 2、後再諮詢結構技師後，得知系爭樑穿孔絕非原告與被告於
12 客變時簽訂的預埋穿樑套管，並分析預埋穿樑套管與系爭
13 樑穿孔兩者之間的差異如下方表格說明。此外，以二次施
14 工於樑上鑽孔，不但無法如預埋穿樑套管一樣可於孔洞四
15 周施作孔洞的補強鋼筋，還將樑內原有的鋼筋切斷，對結
16 構造成永久傷害，被告恐難以將系爭樑穿孔修復回預埋穿
17 樑套管應具有的結構強度。

18 (一)客變時簽訂的預埋穿樑套管：經建築師及監造人核可，
19 並於樑澆置混凝土前預埋套管。樑內鋼筋不會被切斷，
20 樑保有原設計結構強度及安全。穿樑套管的四周須按規
21 定加設補強鋼筋。細節可參考中華民國結構工程技師公
22 會全國聯合會的範例，圖號RC04，樑穿孔補強。穿樑套
23 管需施作補強鋼筋之理由為樑被貫穿的位置，容易裂
24 開，所以必須補足其因為孔洞混凝土的去除所減少的抗
25 剪強度及應力集中的問題，故於樑穿孔位置必須依結構
26 施工圖說的規則綁紮補強鋼筋。

27 (二)系爭樑穿孔：使用鑽孔機進行二次施工破壞樑的結構方
28 式做穿孔。樑內鋼筋被切斷後，樑原結構強度被破壞。
29 由圖片判斷，箍筋被截斷。箍筋提供樑的結構韌性及剪
30 力，箍筋被破壞後，箍筋對混凝土已無圍束能力，並影
31 響樑結構韌性及剪力，使樑容易發生脆性無預警之剪切

01 破壞。孔洞的四周沒有加設補強鋼筋。

02 3、被告以鑽孔機鑽孔方式施作系爭樑穿孔，非但無補強鋼筋
03 補足其因為孔洞混凝土的去除所減少的抗剪強度及應力集
04 中的問題，而且將原有鋼筋截斷影響樑原設計強度，對房
05 屋結構及居住使用安全影響甚鉅。系爭樑穿孔為被告交付
06 房屋於原告前所為，且影響樑原設計強度，可見系爭房屋
07 於危險移轉原告時，顯不具備依通常交易觀念應有之效
08 用，而屬物之瑕疵，被告應依民法第354條第1項規定對原
09 告負擔擔保之責。

10 (三) 原告得減少之價金為1,049,000元：

11 1、原告依民法第359條規定，請求因物有瑕疵而減少其價
12 金，原告委請專業工程公司估算系爭瑕疵補強工程費用，
13 需29萬4000元（含稅價），不含修復後之泥作、油漆、磁
14 磚工程（證據10）。另參考相關民事案件、不動產估價師
15 的估價報告書，系爭房地因系爭瑕疵存在，所減損價值比
16 例有5%，故原告因系爭瑕疵請求依比例減少之數額為75萬
17 5,000元。系爭房地因系爭瑕疵存在，被告應給付原告瑕
18 疵補強工程費用29萬4000元及房屋交易性價值減損75萬5,
19 000元，共計104萬9000元。

20 2、買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，
21 對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返
22 還。承上，原告因系爭房屋有樑穿孔瑕疵以起訴狀請求減
23 少價金，則原告以起訴狀繕本送達被告為該意思表示後，
24 被告就上開金額即無價金之請求權存在。

25 3、原告依民法第359條、第179條規定，請求被告應給付原告
26 104萬9000元，又因系爭樑穿孔影響房屋結構及原告居住
27 安全，且因延宕裝潢施工已造成原告居住損失。

28 (四) 被告於存證信函中主張兩造就111年度重訴字第296號已於
29 111年11月10日成立訴訟上和解，故原告對於系爭房屋買
30 賣契約已無再爭執之餘地是否有理？

31 1、原告乃依民法第354條第1項請求被告就系爭瑕疵負瑕疵擔

01 保責任，此為系爭房地危險轉移於買受人（原告）時產
02 生，與系爭買賣契約無涉，故被告之主張為無理由。

03 2、被告主張原告於111年度重訴字第296號訴訟案請求被告履
04 行交屋、給付遲延利息、完成房屋之修繕，因兩造已達成
05 和解，且被告已給付金額並完成交屋程序，故原告因其餘
06 請求拋棄，不得再主張被告需完成房屋瑕疵修繕是否有
07 理？原告於111年度重訴字第296號之訴之聲明共分為先位
08 聲明及備位聲明，兩者均為請求被告需履行房屋買賣契約
09 書第十九條第一、二、四款約定之賣方義務並交付已達水
10 電接通狀態且無瑕疵之房屋（下略）予原告；給付原告遲
11 延利息，先位聲明及備位聲明之差異為請求金額不同。又
12 雖原告於聲明第1項載明被告需履行買賣契約之條款，但
13 於111年11月10日進行第二次開庭時，法官曾告知原告訴
14 之聲明第1項載明條款其實為贅述，因第一及第四款均為
15 請求被告給付遲延利息，已於訴之聲明第2項載明；又第
16 二款已於訴之聲明第1項載明要交付無瑕疵之房屋，也已
17 重複。另針對第1項交付無瑕疵之房屋的聲明，法官也告
18 知瑕疵3個字其實也是有點贅述，因為一般在買賣時，依
19 法律規定賣方當然應該交付無瑕疵的房屋給買方，但如果
20 在交付後買方覺得有瑕疵，買方需說明哪裡有瑕疵，而若
21 交付房屋後發現有瑕疵，賣方自然應該負擔瑕疵擔保責
22 任，這部份法律也有規定。所以就算你在訴之聲明把無瑕
23 疵3個字拿掉，也不代表被告就可以交付有瑕疵的房屋，
24 是故法官當時建議原告，訴之聲明第1項可修改為「被告
25 應交付房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000號1
26 0樓）及其鑰匙以及如附表1之所有交屋相關文件予原告」
27 即可，簡言之，原告當時之聲明僅為請求被告交付房屋及
28 給付遲延利息兩項。

29 3、另就請求交付無瑕疵之房屋部分，因原告當時僅懷疑系爭
30 樑穿孔之施工方式，但因房屋尚未交屋，原告並無法提供
31 實質證據，僅能要求被告提出系爭樑穿孔施工方式的證

01 明，故原告當時於事實及理由明確陳述「被告應證明系爭
02 穿樑套管（同系爭樑穿孔）之施工方式及其交付之房屋為
03 無瑕疵」。

04 4、若如同被告主張原告當時之請求為被告需完成房屋之修
05 繕，則被告需先承認有瑕疵之存在，然被告於101年11月1
06 0日進行第二次開庭被告答辯聲明及事實理由時，仍堅
07 稱：「我們的施工品質沒有問題。工程都是建經公司、建
08 築師和銀行勘驗後沒問題才會進行下一個工程進度」，既
09 然被告從未承認系爭樑穿孔之施工方式有瑕疵，故被告並
10 無完成瑕疵修繕之必要，被告既無需要修繕的瑕疵，原告
11 也並未請求被告需完成系爭穿樑套管（同系爭樑穿孔）修
12 繕，原告既無請求修繕，自然也無拋棄請求的存在，故被
13 告之主張為無理由。再者，瑕疵擔保責任不包括修補瑕
14 疵，故原告於起訴狀內請求被告負瑕疵擔保責任，未請求
15 被告修繕瑕疵。

16 5、另於111年11月10日進行第二次開庭時，法官亦曾於討論
17 和解內容時，再次告知原告就系爭穿樑套管（同系爭樑穿
18 孔）部分，因言詞辯論當時原告並無證據證明系爭樑穿孔
19 的施工方式有瑕疵，故若日後原告發現有瑕疵，日後可再
20 主張。

21 6、綜上所述，被告依民法第354條第1項及第2項本應負瑕疵
22 擔保責任，不會因兩造達成和解而消滅之。故被告之主張
23 為無理由。

24 （五）主張之事實時間順序：

25 1、被告於111年11月10日就111年度重訴字第296號訴訟第二
26 次開庭進行被告答辯聲明及事實理由時，主張「我們的施
27 工品質沒有問題。工程都是建經公司、建築師和銀行勘驗
28 後沒問題才會進行下一個工程進度」，未承認系爭樑穿孔
29 之施工方式有瑕疵。

30 2、被告於111年11月28日交付系爭房地予原告。

31 3、原告於112年2月初欲裝潢房屋安裝新風機時，因需將進風

01 管放入系爭樑穿孔中，因而發現系爭樑穿孔是以二次施工
02 方式於樑上鑽洞完成，故依民法第356條第1項規定，於11
03 2年2月22日以存證信函通知被告此瑕疵的存在。

04 4、被告於112年3月8日以存證信函回覆原告對於系爭房屋買
05 賣契約已無再爭執之餘地。

06 5、原告於112年3月29日依民法第365條第1項遞交民事起訴狀
07 以行使請求減少價金請求權。

08 (六) 出賣人對買受人之瑕疵擔保責任發生時點係危險負擔移轉
09 時，買受人基於發見瑕疵並通知出賣人而生對出賣人之解
10 除契約、減少價金等權利亦係於危險負擔移轉後始發生。
11 本件兩造雖曾於貴院111年度重訴字第296號履行契約等事
12 件（下稱前案）中達成訴訟上和解，其和解筆錄內容略
13 以：「（第1項）被告願給付原告新臺幣（下同）84,000
14 元。（第2項）被告願於民國111年11月30日前交付新北市
15 ○○區○○路○段000號10樓房屋、附屬停車位及其基地
16 予原告。雙方同意於111年11月30日前完成交屋程序。
17 （第3項）原告其餘請求拋棄。……」，惟被告將系爭房
18 屋交付予原告係在前案達成和解後，依前引見解即知，被
19 告就系爭房屋對原告之瑕疵擔保責任、原告因系爭房屋之
20 瑕疵而對被告之解除契約、減少價金等權利均係於系爭房
21 屋交付（即危險負擔移轉）時發生，於系爭房屋交付前，
22 原告對被告並無依民法第354條、第359條、第360條等之
23 權利，是以，兩造於前案達成和解時原告尚無依法取得其
24 於本案主張之權利。雖依前引最高法院109年度台上字第1
25 291號民事判決見解認為於同一給付目的有複數之請求權
26 競合時，雖給付訴訟之訴訟標的僅有其中之一，但倘當事
27 人未為保留，其訴訟上和解之私法上效力及於其餘非訴訟
28 標的之請求權；惟此見解係在說明請求權競合時僅和解其
29 一之情況，自當於他案情況亦有同一給付目的之複數請求
30 權競合下始得比附援引，就本件而言，倘參本件兩造於前
31 案和解時原告根本未取得於本件所主張就系爭房屋基於民

01 法第354條、第359條、第360 條之權利，無論前案爭點及
02 原告之請求為何，自無認為原告就系爭房屋基於民法第35
03 4條、第359條、第360條之權利與前案主張之請求權基礎
04 有所競合之餘地，則該等權利自然非前案和解效力所及，
05 此情形與前引見解所述情況不同，其見解自不得於本件比
06 附援引。

07 (七) 況自原告於前案之歷次訴之聲明及其書狀內容所呈現請求
08 權基礎(詳下表)即可知，原告請求可概略整理為「依約
09 修補瑕疵」、「依約交付房地」及「給付遲延完工之約定
10 利息」、「給付遲延交屋之約定利息」，其主張之請求權
11 基礎分別為兩造間如前案甲證1之契約第19條第2項後段第
12 2款、第19條第2項前段、同條第2項後段第1款及第4款
13 (及民法第199、226條)：

- 14 1、111/3/23民事起訴狀：①被告應履行土地預定買賣契約書
15 第十九條約定之賣方義務，併交付不動產相干文件及鑰匙
16 予原告以完成交屋手續。請求權基礎：前案甲證1契約第1
17 9條第2項前段(請求交屋)、前案甲證1契約第19條第2項
18 後段第2款(請求修繕)(前案卷第13頁、第17-18頁)。
19 ②被告應同意支付原告因延遲申請使用執照所生之遲延利
20 息共計143,055元。請求權基礎：前案甲證1契約第19條第
21 2項後段第1款(請求給付遲延完工之利息)(前案卷第14
22 -17頁)。③被告應支付原告位於領得使用執照六個月內
23 通知買方進行交屋產生之遲延利息(金額自民國111年3月
24 4日起計算至通知交屋日止)及自起訴狀繕本送達之翌日
25 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。請求權
26 基礎：前案甲證1契約第19條第2項後段第4款(請求給付
27 遲延交屋之利息)(前案卷第18-19頁)。
- 28 2、111/9/5民事變更訴之聲明聲請狀：①被告應交付已達
29 水、電接通狀態且無瑕疵之房屋(門牌號碼：新北市○○
30 區○○路○段000號10樓)及其鑰匙以及如附表1之所有交
31 屋相關文件予原告。請求權基礎：(依111/9/12言詞辯論

期日表示係具體化原聲明第1項，應同前）。②（先位聲明）被告應給付原告新臺幣444,187元整及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（備位聲明）被告應給付原告新臺幣232,797元整及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。請求權基礎：前案甲證1契約第13條第2項、民法第199條、民法第226條（請求給付遲延完工之利息）、前案甲證1契約第19條第2項後段第4款、民法第199條、民法第226條（請求給付遲延交屋之利息）（前案卷第54-56頁）。

3、111/9/12言詞辯論期日：同前。

4、111/10/24民事變更訴之聲明聲請狀暨言詞辯論陳報狀：

①被告應履行房屋土地預定買賣契約書第十九條第一、二、四款約定之賣方義務並交付已達水、電接通狀態且無瑕疵之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000號10樓）及其鑰匙以及如附表1之所有交屋相關文件予原告。

②（先位聲明）被告應給付原告新臺幣301,132元整及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（備位聲明）被告應給付原告新臺幣89,742元整及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。請求權基礎：前案甲證1契約第13條第2項、民法第199條、民法第226條（請求給付遲延完工之利息）、前案甲證1契約第19條第2項後段第4款、民法第199條、民法第226條（請求給付遲延交屋之利息）（前案卷第142-143、143-144頁）。

5、111/11/10言詞辯論期日：同前。

6、自上可知，原告於前審從未對被告主張民法第354條、第359條、第360條之瑕疵擔保權利，且所請求之項目均屬依兩造間契約所生修補、交屋、約定利息之請求，則縱使認為原告本件之請求與前審之請求（即前審和解內容）有關，原告於本件之請求仍屬前案和解時「兩造相互間欲求

01 解決之爭點以外之其他爭點，或尚未發生爭執之法律關
02 係」，依前引最高法院判例，自不能認為原告於本件之請
03 求已於前審和解時已因和解讓步而視為拋棄而消滅。

04 (八) 被告稱我們在前案兩宗卷有提到本案有減少價金、瑕疵部
05 分的情形，參酌被告答辯狀一所引用部分，本件原告在前
06 案只有請求依照預售屋買賣契約之修繕以及依照預售屋買
07 賣契約及民法買賣編規定交付標的物，從未主張依民法瑕
08 疵擔保之規定或解除契約或減少價金，足見被告所辯無理
09 由。

10 (九) 本件原告於前案所訴，僅係依雙方契約及民法就買賣契約
11 之規定請求出賣人交付標的物，及主張依雙方契約請求被
12 告即本件被告針對可能之瑕疵妥為修繕，且前案和解成立
13 之時買賣標的物即系爭房屋尚未交付，本件原告尚未依法
14 檢查標的物後向出賣人主張瑕疵，是於前案中原告所訴之
15 訴訟標的及該案經和解後既判力所遮斷之事實自不包括為
16 本件訴訟標的之不當得利返還請求權及為其前提之已行使
17 瑕疵擔保減少價金形成權事實，則本件原告所訴前案及本
18 案之訴訟標的不同，本件起訴應為合法。本件原告所主張
19 之事實，係在系爭房屋交屋後，原告受領後已依法檢查標
20 的物發見瑕疵而主張減少價金，因此請求返還該減少價金
21 數額之不當得利，本非前案和解時已存在之事實，也不在
22 前案雙方退讓而成立和解之範圍內，此已於前狀敘明，自
23 不得謂本件原告所訴之權利已因前案和解之退讓而消滅，
24 而認為本件原告之訴顯無理由。綜上，本件原告起訴合法
25 且非顯無理由，應無不經言詞辯論逕行結案之餘地。

26 (十) 聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,049,000元，及
27 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五
28 計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行等語。

29 二、被告抗辯意旨略以：

30 (一) 不爭執事項：

31 1、兩造於107年6月10日簽定原告起訴狀證物1之房屋土地預

定買賣契約書，原告以總價1,510萬元向被告購買編號BI
戶10樓及位於地下三層停車位編號第31號之房地，現址為
新北市○○區○○路0段000號10樓暨所座落基地。

2、原告依契約書第十四條第一項於被告指定之期間內提出客
變要求，並於108年12月15日簽認原告起訴狀證物2之客變
工程圖及追加減帳單，且將正本郵寄給被告，被告方由承
辦人員李昇訓於108年12月21日簽認。客變工程其中一項
為要求於客廳與前陽台交界之樑上預埋一4吋穿樑套管。

3、被告已於111年11月28日交付系爭房地予原告。

4、原告有寄發證物3之存證信函給被告。

5、被告有寄發證物4之存證信函給原告。

6、原告起訴狀證據5至證據8之照片不爭執其真正。

7、原告民事陳報暨聲請狀證據11之民事變更訴之聲明聲請狀
暨言詞辯論陳報狀之真正被告不爭執。

(二) 系爭樑穿孔之施工方式為預埋套管方式處理，惟施工完成
後發現預留的孔洞寬度不足，因此將該孔洞予以洗寬，並
非以二次施工破壞樑結構方式施作鑽孔。

(三) 被告係於混凝土灌漿之前以預埋塑膠管之方式預留孔洞，
因事後發現所預留孔洞寬度不足，故將孔洞洗寬加大，但
此部分之施作並未破壞樑結構，並無造成結構永久性傷
害，亦無難以回復應有結構強度情事，故應無物之瑕疵問
題，原告請求減少價金應無理由。

(四) 就原證10之估價單被告不否認其形式之真正，但否認其
實質之真正。事實上，本件房屋之孔洞並無破壞樑結構，
亦無需要進行結構補強工程之需要，該孔洞並無亦未造成
系爭房屋交易價值之減損，原告此減少價金1,049,000元
二部分之主張應無理由。

(五) 原告於鈞院111年度重訴字第296號履行契約等事件已因成
立訴訟上和解而拋棄系爭房屋物之瑕疵擔保請求權。原告
證據11之訴狀第1頁變更後訴之聲明之先位聲明第一項為
「被告應……交付……無瑕疵之房屋」，且原告在該訴狀

第6-7頁一再主張被告應交付無瑕疵之房屋，並提出穿樑套管未以預埋套管之方式施工，故要求被告應交付無瑕疵之房屋。而該件訴訟二造已達成訴訟上和解，且和解內容亦包含原告其餘請求拋棄，此有和解筆錄1件足證，原告於該件訴訟中既已將交付無瑕疵之房屋列入訴之聲明，並於和解筆錄載明原告其餘請求拋棄，故原告已於該件和解條件中拋棄系爭房屋瑕疵擔保請求權，原告於本件訴訟再為起訴主張物瑕疵擔保責任，應無理由。

(六) 原告已拋棄本件瑕疵擔保請求權，自不得於本件就同一請求權再行主張：原告於鈞院111年度重訴字第296號履行契約等事件已成立訴訟上和解，因原告於該案已主張系爭房屋存在有「穿樑套管瑕疵」之物之瑕疵，主張物之瑕疵擔保請求權，請求被告應「交付無瑕疵之房屋」，而在該案件所成立之被證1之前案訴訟上和解筆錄內容亦載明「原告其餘請求拋棄」，故原告於該案所主張系爭房瑕疵，請求依據物之瑕疵擔保請求權減少價金，應無理由。

(七) 就上開案件原繫屬之鈞院板橋簡易庭111年度板簡字第1077號履行契約等及訴269號卷宗內資料臚列原告已主張系爭房屋有穿樑套管瑕疵，請求被告交付無瑕疵之房屋之內容及出處：

1、板簡1077號卷部分：

(一)原告於起訴狀中卷內第17頁有提及「三、就賣方即被告應於交屋前完成房屋之工程瑕疵修繕」、「(一)……客變工程其中一項為要求於客廳與前陽台交界之樑上新增一4吋穿樑套管（證據13之變更後給的排水圖）然原告於民國110年4月30日與李主任約定到現場看施工進度時，並未看到應預留之穿樑套管（下稱系爭穿樑套管）並向李主任提出質疑，李主任當時告知『應該有留，可能是泥作師傅進行水泥粉刷時，沒注意到有此預留的套管，所以水泥粉刷時把它蓋掉了……』」、「(二)……針對買賣合約中文之標的物負擔瑕疵擔保責任，故原告

01 請求被告於交屋前須提出系爭穿樑套管施工方式並提供
02 瑕疵擔保責實屬合理，且因被告遲遲無法提出證明系爭
03 穿樑套管之施工方式為無瑕疵，應可視其未於交屋前就
04 房屋之工程瑕疵修繕完成。」

05 (二)原告於卷內第75頁有以存證信函主張「(二)就第十七條
06 第一項房屋之工程瑕疵即客變時要求新增之客廳與前陽
07 台交界之樑上之穿樑套管，於交屋前完成修繕，且證明
08 此穿樑套管之施工方式確實為預留套管且已施作補強鋼
09 筋，並提供瑕疵履約保證。」

10 (三)原告於卷內第85頁有以甲證14主張系爭穿樑套管之問
11 題。

12 2、訴296號卷部分：

13 (一)原告主張「先位聲明：一、被告應交付……且無瑕疵之
14 房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000號10
15 樓）」（卷53頁第3行以下）。「備位聲明：一、被告
16 應交付……且無瑕疵之房屋（門牌號碼：新北市○○區
17 ○○路○段000號10樓）」（卷53頁第10行以下）。原
18 告在該卷第79頁亦有相同內容之請求。

19 (二)原告主張「先位聲明：一、被告應履行……並交付……
20 且無瑕疵之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○段
21 000號10樓）」（卷141頁第3行以下）。「備位聲明：
22 一、被告應履行……並交付……且無瑕疵之房屋（門牌
23 號碼：新北市○○區○○路○段000號10樓）」（卷141
24 頁第11行以下）。

25 (三)原告主張「原告多次要求被告履行完成交屋被告毫無履
26 行意願：……對於支付遲延利息及證明系爭穿樑套管之
27 施工方式為無瑕疵……等被告應履行之義務均隻字未
28 提。」（卷145頁倒數第6行以下）。

29 (四)原告證據11之訴狀第1頁變更後訴之聲明之先位聲明第
30 一項為「被告應……交付……無瑕疵之房屋」，且原告
31 在該訴狀第6-7頁一再主張被告應交付無瑕疵之房屋，

01 並提出穿樑套管未以預埋套管之方式施工，故要求被告
02 應交付無瑕疵之房屋。而該件訴訟二造已達成訴訟上和
03 解，且和解內容亦包含原告其餘請求拋棄，此有和解筆
04 錄1件足證（被證1），原告於該件訴訟中既已將交付無
05 瑕疵之房屋列入訴之聲明，並於和解筆錄載明原告其餘
06 請求拋棄，故原告已於該件和解條件中拋棄系爭房屋瑕
07 疵擔保請求權，原告於本件訴訟再為起訴主張物瑕疵擔
08 保責任，應無理由。

09 （八）原告應不得就已和解事項再行另訴：本件原告於前案111
10 年重訴字第296號已就穿樑套管部分主張物之瑕疵擔保，
11 且於前案已達成民事和解，並拋棄瑕疵擔保請求權。職事
12 之故，本件當事人間就其紛爭成立和解，即不得再就和解
13 成立且已拋棄之請求另行起訴主張，原告於本件再次行起
14 訴請求前案已和解且拋棄之權利，其主張顯有誤會，應無
15 理由。

16 （九）聲明：駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保免為假執
17 行等語。

18 三、按原告之訴，有當事人就已繫屬於不同審判權法院之事件更
19 行起訴、起訴違背第253條、第263條第2項之規定，或其訴
20 訟標的為確定判決效力所及之情形者，法院應以裁定駁回
21 之。民事訴訟法第249條第1項第7款定有明文。又依民事訴
22 訟法第380條第1項規定，訴訟上和解成立者，與確定判決有
23 同一之效力。經查：

24 （一）兩造前於111年11月10日在本院111年度重訴字第296號事
25 件（以下簡稱「前案」）中成立訴訟上和解，其和解條件
26 為：「一、被告願給付原告新臺幣（下同）84,000元。
27 二、被告願於民國111年11月30日前交付新北市○○區○
28 ○路○段000號10樓房屋、附屬停車位及基地予原告。雙
29 方同意於111年11月30日前完成交屋程序。三、原告其餘
30 請求拋棄。四、訴訟費用各自負擔。」等語，此有兩造不
31 爭執其真正之111年度重訴字第296號111年11月10日和解

筆錄影本在卷可參（見本院卷第127頁），並經本院依職權調取該案卷宗核閱屬實。且前揭和解條件已經雙方履行完畢一節，亦為兩造所不爭執，有本院112年6月6日言詞辯論筆錄在卷可稽。

（二）前揭前案即本院111年度重訴字第296號事件，係本件原告於111年3月23日因本件系爭門牌號碼新北市○○區○○路○段000號10樓房屋、附屬停車位及其基地等不動產之買賣契約關係，起訴請求本件被告應履行交付買賣標的物房屋、土地及相關文件、鑰匙，並賠償其因遲延取得使用執照、遲延交屋之利息等，此有附於本院111年度板簡字第1077號卷之原告起訴狀可參（前案原係簡易案件，經簽准改依通常程序審理，案號為111年度重訴字第296號），該前案最後一次言詞辯論期日111年11月10日，原告所為聲明及陳述乃引用其「111年10月24日變更訴之聲明聲請狀暨言詞辯論陳報狀」所載（附於前案卷第139至159頁），該份書狀所記載之原告聲明為：「先位聲明：一、被告應履行房屋土地預定買賣契約書第十九條第一、二、四款約定之賣方義務並交付已達水、電接通狀態且無瑕疵之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000號10樓）及其鑰匙以及如附表1之所有交屋相關文件予原告。二、被告應給付原告新臺幣301,132元整及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、訴訟費用由被告負擔。備位聲明：一、被告應履行房屋土地預定買賣契約書第十九條第一、二、四款約定之賣方義務並交付已達水、電接通狀態且無瑕疵之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000號10樓）及其鑰匙以及如附表1之所有交屋相關文件予原告。二、被告應給付原告新臺幣89,742元整及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、訴訟費用由被告負擔。」等語（見前案卷第141頁），有該原告所提出之「民事變更訴之聲明聲請狀暨言詞辯論陳報狀」

01 可參，本件原告於該份「民事變更訴之聲明聲請狀暨言詞
02 辯論陳報狀」之第5頁倒數第2行、第6頁倒數第11行至倒
03 數第8行及倒數第2行至倒數第1行、第7頁第1行至至第2行
04 及第15行至第22行均已主張本件被告應負交付無瑕疵房屋
05 所提出之項目包含原告於本件中所主張之「穿樑套管之施
06 工方式」在內（見前案卷第145、146、147頁），被告抗
07 辯原告於本件起訴範圍與前案為同一等語，堪以採取。

08 （三）按「民法第三百五十四條有關物之瑕疵擔保規定，原則上
09 固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之
10 義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之
11 買賣，依法律規範之目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修
12 補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人
13 即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往
14 後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。」（最高法
15 院89年度台上字第1085號民事判決要旨參照），則買受人
16 於收受買賣標的物之前，事先獲知買賣標的物可能存在之
17 瑕疵，於收受買賣標的物之前即可主張瑕疵擔保請求權，
18 並得拒絕受領有瑕疵之物與拒絕給付相當之價金。經查，
19 本件原告於前案中即已於受領買賣標的物房屋之前，主張
20 買賣標的物房屋有前揭「穿樑套管之施工方式」之瑕疵存
21 在，乃於收受買賣標的物房屋之前即已就房屋存在之瑕疵
22 擔保請求權先予行使，兩造於前案成立訴訟上和解，其和
23 解範圍自己包含其所行使之此部分瑕疵擔保請求權在內；
24 兩造於前案之和解條件為由被告給付原告84,000元，並於
25 111年11月30日前交付房屋、停車位及基地與原告，原告
26 其餘請求則拋棄，已如前述，則兩造因系爭房屋、土地等
27 不動產之買賣契約所生紛爭之權利義務關係，即應以雙方
28 合意成立之訴訟上和解成立後之權利義務關係決定之，業
29 已經拋棄之權利即不得再向他方請求，自己包含原告於本
30 事件中所主張「穿樑套管之施工方式」之瑕疵在內；且因
31 訴訟上和解為與確定判決有同一效力之確定力，自不得再

01 為訴訟上之請求而重行起訴。

02 四、綜上所述，原告就同一法律關係訴訟標的，於成立訴訟上和
03 解後，再行提起本事件之訴，核與民事訴訟法第249條第1項
04 第7款規定不合，其起訴為不合法，且其情形又屬不能補
05 正，自應裁定將原告之訴予以駁回。原告假執行之聲請，因
06 訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

07 五、依民事訴訟法第249條第1項第7款、第95條、第78條，裁定
08 如主文。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
10 民事第六庭 法 官 許瑞東

11 以上正本係照原本作成

12 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
13 繳納抗告費新臺幣1,000元整。

14 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
15 書記官 曾怡婷