

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1320號

原告 仇新鑄  
訴訟代理人 仇奕元律師  
被告 唐三彩建設股份有限公司

法定代理人 李國成  
訴訟代理人 吳奎新律師

上列當事人間因損害賠償等事件，本院於中華民國114年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：(一)原告為新北市○○區○○段000○○000地號之土地所有權人，於民國113年9月4日簽訂變更新北市○○區○○段000地號等7筆土地都市更新事業計畫案(下稱本件都更案)同意書，同意由被告擔任本件都更案之實施者，並約定由原告提供上開土地及北市○○區○○段000地號上之建物作為本件都更案之部分範圍，嗣以原告提供之土地與被告興建之新大樓建物(下稱系爭大樓)互易，由原告取得系爭大樓分配之坪數及車位，是兩造間存有委任及互易之混合契約。(二)其後被告於104年8月3日通知原告提出分配位申請書，並檢附個人分配價值表等權利變換文件及選配辦法，原告即依本件都更案更新後土地及建物分配清冊及各戶土地及建物分配面積表選配系爭大樓單元編號A3-9F、A3-10F房屋(下合稱系爭房屋)。詎原告於112年6月22日經被告通知前往驗屋時，發現系爭房屋大門上貼有「避難器具」之標示，且系爭房屋之前陽台均設有緩降機，與被告提供原告選配時之建築圖說不符。因緩降機屬於公共設施，使原告遭課予保持該陽台暢通狀態、避難時須將陽台提供區分所有權人逃生之

01 義務，致原告就系爭房屋之前陽台面積各5.18平方公尺（相  
02 當於1.57坪）之專有使用空間受限制，顯已侵害原告之所有  
03 權行使，更造成系爭房屋之經濟價值減損，是系爭房屋顯有  
04 瑕疵，致受有新臺幣（下同）163萬7,510元之損害【計算  
05 式：519,000〈每坪單價〉×1.57〈坪〉+524,000〈每坪單價〉×1.  
06 57〈坪〉=1,637,510】，爰依民法第398條準用第360條規定  
07 向被告請求賠償163萬7,510元之損害。惟若鈞院認定原告受  
08 損害部分僅為緩降機之空間，則依各類場所消防安全設置標  
09 準第163條規定，緩降機設置周圍無操作障礙並保有必要操  
10 作面積為0.5平方公尺（相當於0.15坪），可認原告系爭房  
11 屋至少有各0.15坪之陽台空間使用上受到法規限制，依此計  
12 算，原告受有之損害應為156,450元【計算式：519,000〈每  
13 坪單價〉×0.15〈坪〉+524,000〈每坪單價〉×0.15〈坪〉=156,45  
14 0】。另被告給付有瑕疵之系爭房屋予原告，亦屬不完全給  
15 付，且系爭房屋之瑕疵應可歸責於被告，爰依民法第227條  
16 第1項，請求被告賠償上開金額。(三)再被告本得將緩降機設  
17 於共有部分之空間，如梯廳，卻將緩降機設於區分所有權人  
18 之專有部分內，使原告獲分配有瑕疵之系爭房屋，被告應具  
19 過失。又被告於通知原告選配房屋時並未告知緩降機將設於  
20 那一戶陽台中，反以欺瞞方式使原告致被通知可以看屋及驗  
21 屋時方才知悉，而系爭房屋之前陽台設有緩降機一事不僅侵  
22 害原告之所有權，更使原告受有經濟上損失，業如前述，爰  
23 依民法第184條第1項規定，請求被告賠償上開金額等語。其  
24 聲明為：被告應給付原告163萬7,510元，及自起訴狀繕本送  
25 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔  
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告辯稱：(一)本件都更案中土地所有權人與實施者間財產之  
28 分配係由都市更新委員會依土地所有估價、營造支出決定，  
29 土地所有權人選定分配之土地及建築物則係依照都市更新條  
30 例等法規規定，均非由土地所有權人、實施者自行約定，其  
31 次於建築完成後，第一次建物所有權人登記及土地所有權登

01 記並非由一般建築執照及使用執照之起造人作第一次總登  
02 記，而是依權利變換審議委員會審查核准後，依審查核准之  
03 權利變換後所選定之建物土地者為第一次登記，故系爭房屋  
04 均直接第一次總登記原告為所有權人，此與一般合建之委任  
05 與互易性質之法律關係不同，是本件都更案非互易，無從以  
06 互易法律關係準用買賣之規定，即系爭房屋無物之瑕疵等債  
07 務不履行規定之適用。(二)本件都更案經過建管等單位核准才  
08 核發建照，並於規定期間內申請開工興建，新建物之消防安  
09 全設備設計竣工及全面功能測試經審查通過，所有程序均經  
10 政府機關嚴格審查核准，並無任何違誤。時序上，消防安全  
11 設備係於取得建築執照後才由委請消防專業人士依法向新北  
12 市政府消防局為聲請及審查，故原告選屋時，消防圖說設計  
13 尚未出來，被告不能知悉緩降機是否設於系爭房屋內，自無  
14 原告所主張民法第184條第1項故意過失侵害原告之行為。再  
15 者，系爭大樓於第9、10層樓之緩降機僅能設置於系爭房屋  
16 之陽台內，方能符合消防法要求緩降機不能上下重疊等規  
17 定。又緩降機之設置乃基於公共安全考量，占用面積甚小，  
18 不但不影響原告使用陽台，更使原告於災難發生時可最先使  
19 用逃生設備，對原告並非全然無益，難謂被告所給付之系爭  
20 房屋因設置緩降機於陽台即屬民法上物之瑕疵等語。其聲明  
21 為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保，請准  
22 宣告免予假執行。

### 23 三、本院之判斷：

24 (一)兩造間就本件都更案應為互易之法律關係，準用關於買賣之  
25 瑕疵擔保責任或不完全給付債務不履行之相關規定：

26 1.按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於  
27 買賣之規定，民法第398條定有明文。

28 2.查，本件都更案以108年1月30日修正前都市更新條例之權利  
29 變換方式所為等節，為兩造所不爭執，並有本件都更案第1  
30 次、第2次都市更新權利變換計畫案(新北市政府核定版)之  
31 封面、目錄及節錄在卷可查(見本院卷第239至247頁)。觀諸

01 上開都更案權利變換計畫案可知，原告為原土地所有權人，  
02 提供其等所有之土地參與由被告擔任實施者之本件都更案，  
03 由新北市政府核定計畫，按照權利變換前各宗土地、更新後  
04 土地、建築物等權利價值為分配，並以原告所有之土地更新  
05 前之權利價值，計算出更新後應分配之權利價值而獲分配房  
06 屋、車位等應有部分，屬原告以所有土地與被告依本件都更  
07 案所興建之房屋為互換，屬雙方互相以移轉金錢以外之財產  
08 權為約定，依上開規定，兩造間應為互易之法律關係。是被  
09 告抗辯本件都更案非互易，無從以互易法律關係準用買賣之  
10 規定，即系爭房屋無物之瑕疵等債務不履行規定之適用，洵  
11 不足採。

12 (二)原告以系爭房屋陽台設有緩降機，屬物之瑕疵，並造成系爭  
13 房屋之經濟價值減損為由，依民法第360條、第227條規定請  
14 求被告賠償其損害，是否有理？

15 1.按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易  
16 觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品  
17 質而不具備者，始為物有瑕疵（最高法院90年度台上字第14  
18 60號、82年度台上字第1158號判決意旨參照）。易言之，倘  
19 出賣人所給付之買賣標的物，並無不具備通常價值、效用或  
20 品質者，即無物之瑕疵可言。又按因可歸責於債務人之事  
21 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不  
22 能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害  
23 者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明文。而所謂  
24 不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之  
25 給付，不符合債務本旨而言。

26 2.按「建築物除十一層以上樓層及避難層外，各樓層應選設滑  
27 臺、避難梯、避難橋、救助袋、緩降機、避難繩索、滑杆或  
28 經中央主管機關認可具同等性能之避難器具。但建築物在構  
29 造及設施上，並無避難逃生障礙，經中央主管機關認可者，  
30 不在此限」、「避難器具，依下列規定裝設：一、設在避難  
31 時易於接近處。二、與安全梯等避難逃生設施保持適當距

01 離。三、供避難器具使用之開口部，具有安全之構造。四、  
02 避難器具平時裝設於開口部或必要時能迅即裝設於該開口  
03 部。五、設置避難器具（滑杆、避難繩索及避難橋除外）之  
04 開口部，上下層應交錯配置，不得在同一垂直線上。但在避  
05 難上無障礙者不在此限」，各類場所消防安全設備設置標準  
06 第25、161條定有明文，並參諸證人即系爭大樓消防安全設  
07 備設計者林正仲於本院到庭具結證稱：依消防安全設備設置  
08 標準第157條第2款規定，集合式住宅於當層為4戶時，就必  
09 須設置緩降機，故原則上系爭大樓2至10樓應設置緩降機。  
10 以被證10之圖面來看，因消防法令有規定，每層緩降機下降  
11 一樓後，人員需可以直接往戶外避難，故設置緩降機最優的  
12 位置是緩降機下降後在道路的位置，再因消防法第164條規  
13 定，每具緩降機位置需以器具中心半徑0.5公尺圓柱形範圍  
14 內保有錯位，所以系爭大樓之緩降機才會設計設置在各層之  
15 前陽台，因各層其他位置或無法下降至戶外利於逃生位置，  
16 或無法設置等語（見本院卷第216、217頁），及系爭大樓消  
17 防安全設備設計圖說業經主管機關會審後認符合「各類場所  
18 消防安全設備設置標準」之規定，有新北市政府消防局109  
19 年11月18日新北消預字第1092202936號函文在可憑（見本院  
20 卷第143-145頁）可憑，足見系爭房屋前陽台設置之緩降機  
21 為系爭大樓需依法設置緩降機之最優位置。

22 3.承前，系爭房屋之前陽台設置之緩降機既係依法規設置，且  
23 係最佳之設置位置，實有公共安全之考量，自難認被告交付  
24 之系爭房屋因前陽台設有緩降機，即有提出之給付不符合債  
25 務本旨之情。再參酌原證6照片所示(本院卷第39頁)，系爭  
26 房屋陽台之緩降機係緊鄰對外牆，且僅占陽台極小面積(依  
27 原告主張為0.15坪)，則原告對於系爭房屋前陽台之使用僅  
28 各在該0.15坪範圍內受限，可認系爭房屋前陽台之通常效用  
29 不致因緩降機之設置而有所減損，縱令有之，減少之程度亦  
30 甚微，依民法第354條第1項但書規定，應不得視為瑕疵，即  
31 無物之瑕疵存在。準此，被告以系爭房屋前陽台設有緩降

01 機，屬物之瑕疵，並造成系爭房屋之經濟價值減損為由，依  
02 民法第360條、第227條規定請求被告賠償其損害，洵屬無  
03 據。

04 (三)原告主張被告本得將緩降機設於共有部分之空間，卻將緩降  
05 機設於系爭房屋之前陽台，顯有過失，且被告於通知原告選  
06 配房屋時以欺瞞之方式未告知緩降機設置之位置，致原告選  
07 配之系爭房屋因前陽台設有緩降機而侵害原告之所有權，並  
08 受有系爭房屋經濟價值減損之損失等情，依民法184條第1項  
09 規定請求被告賠償，是否有理？

10 依前所述，系爭房屋前陽台設置之緩降機既係依法規設置，  
11 且係最佳之設置位置，現行法規亦無規範緩降機設置位置，  
12 則被告將緩降機於系爭房屋前陽台之行為即難謂具不法性，  
13 或有何背於善良風俗之情事，再系爭房屋前陽台之通常效用  
14 不因緩降機之設置而有所減損，並經本院認定如前，亦難認  
15 原告受有損害，是原告依民法第184條規定請求被告賠償，  
16 為無理由。

17 四、從而，原告依民法第398條準用第360條、第227條第1項、第  
18 184條第1項規定，請求被告給付163萬7,510元，及自起訴狀  
19 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理  
20 由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失  
21 所依附，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
23 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
24 敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

27 民事第四庭 法官 古秋菊

28 以上正本係照原本作成

29 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。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

31 書記官 劉馥瑄