臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2983號

原　　告　柯玉川
　　吳祈德
　　郭怡君
　　黃士寧
　　許宸豪
　　蔡文治
　　李璟岳
　　莊孟瑜
　　何惠平
　　洪瓊惠
　　蔡瑋倫
　　朱唯中
　　郭晉麟
　　葉威樘
　　鄭琇紜
　　李志仁
　　朱唯廉

顏士雅

陳芊菱

黃志宏

洪昆明

黃志源

賴美鈴

黃雅芬

林美佐

陳慧巧

共　　同
訴訟代理人　洪家駿律師
複 代 理人　楊承頤律師
　　許立功律師
被　　告　立彩建設有限公司

法定代理人　李陳瑞美
訴訟代理人　王有民律師
複 代 理人　林心印律師
　　曾澤宏律師
參 加 人　登田營造股份有限公司

000000000000000000
法定代理人　林敏仕
訴訟代理人　張仕賢律師
上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應分別給付原告如附表所示之金額，及自民國108年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

本件於原告柯玉川以新台幣（下同）3萬2000元、吳祈德以3萬4000元、郭怡君以1萬6000元、黃士寧以1萬6000元、許宸豪以3萬3000元、蔡文治以3萬6000元、李璟岳以3萬5000元、莊孟瑜以3萬6000元、何惠平以3萬6000元、洪瓊惠以3萬5000元、黃雅芬3萬4000元、蔡瑋倫以3萬4000元、朱唯中以3萬6000元、郭晉麟以3萬6000元、葉威槿以3萬4000元、鄭琇紜以3萬6000元、李志仁以3萬4000元、朱唯廉以3萬6000元、顏士雅以3萬4000元、陳芊菱以3萬5000元、黃志宏以3萬4000元、洪昆明以3萬5000元、黃志源以3萬3000元、賴美鈴以3萬4000元、林美佐以3萬5000元、陳慧巧以3萬4000元供擔保後，得假執行；但被告如以如附表所示原告請求之金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查，原告均為坐落於臺中市○○區○○段000000地號土地上「立彩璞悅」社區型集合式住宅（下稱系爭建物）之住戶，其中附表編號1至24之原告於108年9月4日以系爭建物之共同使用部分存有物之瑕疵（詳如下述）提起本訴後，附表編號25、26之原告林美佐、陳慧巧再以109年3月17日民事追加訴之原告狀，聲請追

加為本件原告（見本院卷二13至17頁），依其主張與原起訴之原因事實，具有事實及證據資料之共通性及關聯性，且無害於被告程序權之保障，核屬請求之基礎事實同一，追加應屬合法；又原告原起訴請求之總金額為1,814,450元，嗣原告於110年8月19日又擴張請求金額為2,666,103元（見本院卷三303頁），依前開規定，亦應准許。

二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1項定有明文。而所謂法律上利害關係，係指第三人在私法上之地位，因其所輔助之當事人一造敗訴，將受直接或間接之不利益；惟若該當事人獲勝訴判決，則可免受不利益之情形而言。查參加人為系爭建物之承造人，本件訴訟所涉爭點涉及參加人對於承攬之建築物是否應承擔瑕疵擔保責任、債務不履行責任及保固責任，被告若於本件訴訟受敗訴判決，參加人可能受有不利益之影響，自應認其就兩造之本件訴訟有法律上之利害關係。是則，參加人為輔助被告而聲請參加訴訟，揆之上開規定及說明，於法應無不合。

乙、實體事項：

壹、兩造主張：

一、原告主張：

㈠原告均為被告所興建之系爭建物之區分所有權人，目前社區共有43戶，入住戶為39戶。除原告柯玉川、吳祈德、林美佐、陳慧巧是各別向訴外人王瑜蘭、林素華、崔永元、劉秀琴買受系爭建物外，其餘原告均係與被告分別簽立相同內容之房地買賣契約（下稱系爭房地買賣契約），以房地總價約1000萬元不等之金額，購買系爭建物之專有部分、附設公共設施及所坐落之土地，被告於104年間興建完成系爭建物後，即陸續移轉登記予各住戶。然交屋後，原告陸續發現系爭建物存有以下瑕疵（下稱系爭瑕疵）：1.1樓至地下1樓，地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口淨高不足210公分，違反建築技術規則所訂標準，原告係於105年9

月初發現、105年9月14日通知被告；2.10樓及11樓未按圖施作，建物違法外推；3.地下室B1、B2、B3之EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂，於107年11月20日發現、同日通知被告；4.地下室及車道出入口多處滲漏水，於108年6月4日發現、同日通知被告；5.1樓室外空間、頂樓露臺地板磁磚膨拱，頂樓部分於108年1月10日發現、同日通知被告，1樓部分於108年6月4日發現、同日通知被告。被告經原告通知後，除就地下室EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂部分，以「填補剝落、龜裂之方式」修補外，其他問題迄今仍藉故推託不欲積極處理，而地下室EPOXY地坪於修補後，在原告等住戶正常使用情況下，仍持續產生剝落、龜裂之情形，顯見被告並未有效改善該瑕疵。亦即被告既於系爭瑕疵陸續發生後，已由立彩璞悅社區管理委員會（下稱原告社區管委會）向被告反應上情 ，而迄今未為修復，原告爰依民法第227條第1項、第359條規定主張損害賠償及減少價金，並依民法第179條規定請求返還應減少而已給付之價金；另就系爭瑕疵中「1樓至地下1樓，地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口淨高不足210公分，違反建築技術規則第62條第3項停車空間之樓層淨高不得小於2.1公尺之規定」、「10樓及11樓未按圖施作，建物違法外推」部分，依民法第360條規定主張損害賠償，請求鈞院擇一判決。

㈡因系爭建物存有系爭瑕疵，致原告受有下列損失：

1.技術性貶值：依鑑定報告書附件二十五所示，系爭建物之瑕疵修復或改善費用為：①地下室各層車道改善工程為1,382,940元；②地下室各層停車場環氧樹脂砂漿地坪損壞修復工程改善工程為2,705,400元；③一樓及屋頂層室外地磚膨拱修復工程改善工程為361,700元；④地下室外牆及車道滲漏水修復工程改善為91,100元，合計共4,541,140元。再按原告各別之權利範圍計算，原告可請求之金額如附表所示，合計為2,666,103元。

2.交易性貶值：本件應有就系爭建物因系爭瑕疵所衍生之「交

易性貶值」另為鑑定之必要。而臺中市不動產估價師公會就法院囑託鑑定作業乃採估價師輪派制，所做成估價報告應屬客觀、合理，原告聲請另為鑑定。

㈢並聲明：如主文所示。

二、被告抗辯稱：

㈠被告為建築公司，本以銷售建案為業，系爭建物為預售屋買賣，係被告擔任起造人委託營造廠興建完工後，再分別移轉所有權登記於原告等人，被告本身並非實際施作工程之人，交屋前就系爭建物是否具有瑕疵存在，當無知悉可能。且對於建物完工時是否存有瑕疵，大多無法立即發現，因此才會有民法第499條賦予定作人5年之瑕疵發現期間。換言之，系爭房地買賣契約成立後發生之系爭瑕疵，並非被告所得控制，且無法合理期待被告於訂立買賣契約時，即能預見瑕疵之發生，或避免或除去其瑕疵，亦不能因被告未立即發現系爭建物之瑕疵，即屬可歸責於被告之事由，而應負債務不履行之責任。

㈡被告係於104年12月12日將系爭建物之公共設施移交原告社區管委會管理。依此，原告主張系爭建物有系爭瑕疵，而請求被告依民法第359條、第179條、第360條及第227條規定負責，均已逾民法第365條第1項規定之期間，業經時效屆至而消滅。又因民法第365條既已特別針對「減少價金請求權」設置短期消滅時效，該短期消滅時效之規定，對於原告另主張民法第227條之不完全給付，自應予以適用。

㈢就原故所主張「地下室及車道滲漏水」、「磁磚膨拱」等瑕疵負責，因該瑕疵均能經事後修繕，對於市場交易價格並無貶損可能，故系爭建物自無交易性貶值情形存在。

㈣並聲明：原告之訴駁回；如受不利益之判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、參加人陳述:

㈠本件原告係依據民法第227條第1項不完全給付之規定，及民法第354條第1項、第359條前段及第179條規定行使買賣物之

瑕疵擔保請求權中之價金減少請求權，並請求出賣人即被告返還該已給付而應減少之價金，再依民法第360條規定，請求被告賠償因債務不履行所生之損害。惟查原告柯玉川、吳祈德、林美佐、陳慧巧4人，係分別向訴外人王瑜蘭、林素華、崔永三、劉秀琴買受取得系爭建物，與被告間並未成立買賣關係，而物之瑕疵擔保中主張減少價金之權利，屬於契約買受人之形成權，須為契約買受人才可以行使，債權受讓人不能行使該權利，且該四人亦未行使過瑕疵減價請求權，縱其行使也已超過除斥期間，故柯玉川等4人向被告主張返還如附表編號1、2、25、26所示之請求金額，並無依據。又柯玉川等4人均係系爭建物之成屋買受人，買受時應已明知系爭建物車輛坡道之現況，依民法第355條規定，自不得再主張物之瑕疵擔保責任。

㈡關於原告主張「11樓至地下1樓、地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口淨高不足210公分，違反建築技術規則所訂標準」部分，因在地下室車輛坡道部分，只有在「最內側的牆壁」部分的高度有未滿210公分的情形，在車道中間及外側車道部分的淨高都是超過210公分，而且車輛坡道之寬度都有超過4公尺。只要加裝明顯的警告標示，就可免除車輛通行上的危險，完全不會造成房價的減損，也不會造成車輛坡道之利用上效用的減損，並無減少價金之必要。

㈢關於原告主張「10樓及11樓未按圖施作,建物違法外推」部分:經系爭鑑定認定系爭建物「28號11樓之5與28號10樓之5之北側外牆，確實與使照圖資不同而有向北側外推情況」，充其量只涉及違章建築問題，並未影響到原告之居住使用效用，也不會影響到整體大樓之外觀美感，故此部分應不屬於「滅失或減少其價值之瑕疵」或「滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵」。

㈣關於原告主張「地下室及車道出入口多處滲漏水」部分：

實際上，滲水問題只要被告公司派工修繕即可解決，但因當

地之地下水位本來就比較高，在雨季時，地下水的水壓會很大，鋼筋混凝土結構經過地震或熱脹冷縮作用，不可能完全沒有縫隙，時間久了，在雨季地下水壓很大的時候，地下室牆面會有「局部潮濕狀」是正常現象。

㈤關於原告主張「地下室EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂」部分：

依系爭房屋買賣契約第17條規定：「結構部分（如樑柱、樓梯、擋土牆…等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年。」系爭建物之建築完成日期是104年5月13日，系爭建物之共用部分是在104年12月12日交付予管委會；原告發現地下室EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂之時間為107年11月20日。故自系爭建物完成日期104年5月13日開始起算至107年11月20日原告發現瑕疵時，已經超過3年6個月，已超過保固期間。且因尤其「地下室EPOXY材質地坪」所使用之EPOXY環氧樹脂是屬於耗材，會因為使用而陸續發生破損情事，則因事後使用造成損耗，並不屬於買賣物之瑕疵，自無不完全給付可言。

㈥關於原告主張「1樓室外空間、頂樓露台地板磁磚膨拱」部分：

在工程實務上，並不能確保室外地磚可以長久使用而不發生膨拱之情事。而據原告自承「頂樓露台地板磁磚膨拱，108年1月10日發現。」、「1樓室外空間地板磁磚膨拱，108年6月4日發現。」顯見自系爭建物完成日期104年5月13日開始起算至108年間發現瑕疵時，已經超過4年，遠遠超過保固期。

㈦本件原告所主張之瑕疵項目，本質上都屬於公寓大廈管理條例第3條第4款所規定之「共用部分」及第8條第1項「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備」，而應適用公寓大廈管理條例之規定處理。系爭瑕疵應由原告社區管委會負責進行修繕、管理、維護。系爭建物社區共有44戶，本件僅由其中25戶區分所有權人之26人提起

訴訟，請求被告賠償修繕費用予該26位區分所有權人，卻由公寓大廈44戶之區分所有權人全體負擔支付關於地下室EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂；地下室及車道出入口多處滲漏水；以及1樓室外空間、頂樓露台地板磁磚膨拱等三個共用部分之維護修繕費用成本，原告明顯有不當得利。

貳、兩造不爭執及爭執事項：

一、不爭執事項：

㈠被告出資興建坐落於臺中市○○區○○段000000地號土地上之「立彩璞悅」社區型集合式住宅(即系爭建物)，於104年5月13日完工後，即陸續辦理交屋，並移轉所有權登記。目前社區共有43戶，入住戶為39戶。

㈡原告均為系爭建物之區分所有權人，辦理所有權移轉登記及完成點交之日期，如附表所示。

㈢原告社區管委會於105年9月21日召開「車道高度改善說明會議」，就地下車道高度不足210公分部分提出討論（見本院卷一269頁）。

㈣原告社區管委會於107年11月20日以璞悅管字第1071120001號函通知被告：「璞悅社區地下室PU地板多處裂痕及破裂嚴重」（見本院卷一273頁）。

㈤原告社區管委會於108年1月10日以（108）立管字第108011001號函通知被告：「有關本社區頂樓曬被場之有吧台的陽台地板磁磚膨脹，會請貴公司儘速派員處理，並儘速修繕完整」（見本院卷一279頁）。

㈥原告社區管委會於107年3月間，曾就系爭建物地下室及車道部分滲漏水問題通知被告修繕，被告亦於107年4月10日進場施作、同年月17日復原清潔完畢（見本院卷一299頁）。

㈦原告就1樓至地下1樓，地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口淨高不足210公分，違反建築技術規則所訂標準之瑕疵，係於105年9月初發現、105年9月14日通知被告（見本院卷一265頁）；就地下室B1、B2、B3之EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂之瑕疵，係於107年11月20日發現、

同日通知被告（見本院卷一273頁）；就地下室及車道出入口多處滲漏水之瑕疵，係於108年6月4日發現、同日通知被告（見本院卷一141至145頁）；就1樓室外空間磁磚膨拱之瑕疵，係於108年6月4日發現、同日通知被告；就頂樓露臺地板磁磚膨拱之瑕疵，係於108年1月10日發現、同日通知被告（見本院卷一279至281頁、147頁）。

㈧系爭房屋買賣契約第17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：樑柱、樓梯、檔土牆…等）負責保固十五年，固定建材及設備（如門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。」（見本院卷一56頁）。

㈨兩造對於系爭鑑定就①「系爭建物「1樓至地下1樓、地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口」淨高是否不足210公分」項目中，關於現場共丈量7個斷面，其中H01、H02、H04、H05、H06等5處斷面車道靠左側（室內側）確有不足210cm情況之測量結果不爭執；②「地下三層停車場EPOXY地坪是否剝落、龜裂」項目中，關於EPOXY地坪有損壞現況所示之履勘結果不爭執；③「1樓室外空間地板（機車停放區）、頂樓露台烤肉區、頂樓露台曬被區之地磚是否膨拱」項目中，關於檢測結果地磚發生膨拱面積分別約為46.89m、41.22m、25.56m之履勘結果不爭執；④「10樓之5及11樓之5是否違法外推或變動其外牆」項目中，標的物鑑定位置28號11樓之5與28號10樓之5之北側外牆，確實與使照圖資不同而有向北側外推情況；28號11樓之5與28號10樓之5兩戶之原核准平面圖與使照存檔圖說相同，而陽台外推、改建、二次施工後平面圖則與現況調查之配置相同，不爭執；⑤「地下室及車道出入口是否有多處滲漏水」項目中，關於瑕疵內容及其範圍不爭執。

二、爭執事項：

㈠原告主張民法第227條第1項不完全給付之損害賠償有無民法第365條規定之適用？又原告柯玉川、吳祈德、林美佐、陳慧巧（即附表編號1.2.25.26）與被告無直接買賣契約關係，可否對被告主張買賣瑕疵擔保請求權及不完全給付之損害賠償請求權？

㈡原告主張系爭建物有1.1樓至地下1樓，地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口淨高不足210公分，違反建築技術規則所訂標準；2.10樓及11樓未按圖施作，建物違法外推；3.地下室B1、B2、B3之EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂；4.地下室及車道出入口多處滲漏水；5.1樓室外空間、頂樓露臺地板磁磚膨拱等問題，是否係屬滅失或減少其價值，或滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，且係可歸責於被告之瑕疵？

㈢原告主張就系爭瑕疵，被告依民法第227條第1項負不完全給付之損害賠償責任；原告依第359條規定主張損害賠償及減少價金，並依民法第179條規定請求返還應減少而已給付之價金；另依民法第360條規定主張損害賠償，請求法院擇一判決，有無理由？

參、本院判斷：

一、按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，就賠償範圍有無包括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其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，應無民法第356條規定之適用（最高法院105年台上字第2245號判決意旨參照）。且不完全給付之債務不履行責任並無民法第365條規定之適用（最高法院93年度台上字第1507號判決意旨參照）。故本件原告自得選擇依不完全給付之規定請求被告損害賠償，且無民法第365條除斥期間規定之適用。又原告柯玉川、吳祈德、林美佐、陳慧巧（即附表編號1.2.25.26）等4人雖非與被告有直接買賣契約

關係，然於原買受人（即王瑜蘭、林素華、崔永三、劉秀華）將不完全給付之損害賠償請求權讓與原告柯玉川等4人時（權利讓與契約書見本院卷三205、333頁、卷二31、43頁），自應認原告柯玉川等4人亦取得對被告之不完全給付損害賠償請求權。

二、又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。民法第227條第1項、第2項定有明文。又按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。再按出賣人因可歸責於己之事由而交付有瑕疵之物，該物即欠缺應有價值、通常效用或契約預定之效用，依社會通念及交易習慣，要難認該給付內容與當事人締約之債之本旨相符，自不應因瑕疵存在或發生之時點係在買賣契約成立前、後而異其責任（最高法院94年台上字第1112號判決要旨參照）。

二、原告主張系爭建物有1.1樓至地下1樓，地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入口淨高不足210公分，違反建築技術規則所訂標準；2.10樓及11樓未按圖施作，建物違法外推；3.地下室B1、B2、B3之EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂；4.地下室及車道出入口多處滲漏水；5.1樓室外空間、頂樓露臺地板磁磚膨拱等事實，已為被告及參加人所不爭執，惟以前詞置辯。而本件依兩造之協商合意就系爭建物之上揭瑕疵送請臺中市土木技師公會為鑑定，該公會於11

0年1月26日出具109鑑093號鑑定報告書。本件兩造對於系爭建物之瑕疵爭執，既經鑑定機關多次派員親赴現場依兩造所提資料比對勘查，並進而就瑕疵結果、瑕疵修補數額，有無交易性貶損表示其專業上之判斷，則若無其他具體事由足以推翻，本院認上開鑑定機關所示之鑑定結果，自足採為本件判斷之重要依據。

三、上開鑑定報告書所示之鑑定結果如下（見卷附鑑定報告書10至27頁）：

㈠地下室車道淨高不足：

1.就系爭建物之1樓至地下1樓、地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道靠左側（室內側）淨高確有不足210公分之瑕疵。

2.所修補工程經費概估1,382,940元。

3.只要完成修補改善處理，不致減損標的物現有價值。

㈡地下室EPOXY地坪剝落、龜裂：

1.系爭建物現勘調查結果，地下各層停車場EPOXY地坪，普遍有開裂、翹起、剝落等損壞情況。

2.EPOXY地坪拉拔試驗，其材料品質尚符一般工程要求。研判其產生剝落、龜裂之原因可能發生於施工過程之品控條件，概述如下：⑴在施工前進行場內預處理不當，地面還有其餘雜質如油污，水溶解物，銹跡等，施工環境清理不乾淨。⑵預處理距離環氧樹脂地坪漆施工時的間隔時間過長，導致灰塵雜質出現在地表面。⑶處理地面時沒有等基礎地面完全乾好就開始進行施工操作。須知在潮濕的地面上進行施工，就會有環氧地坪漆層脫離地面的風險存在。⑷地面材料基底與環氧樹脂地坪漆塗層結合不理想，原因是基層表面光滑程度比較高，不易與其附著，也有可能是環氧地坪漆的塗料配置不適當，這需要根據當地環境因素來進行配置。⑸沒有對地面層做烘乾處理，或者烘乾處理不足，導致環氧樹脂地坪漆廠商在進行環氧樹脂地坪漆施工時出現塗層不穩定脫落的現象。

3.修繕費用估算2,705,400元。

㈢1樓室外空間及頂樓地板磁磚膨拱：

1.本鑑定現勘調查時標的物現時確實存有「1樓室外空間地板磁磚膨拱」及「頂樓露台磁磚膨拱」之瑕疵。

2.研判室外地磚產生膨拱原因，可能發生於所採用黏著劑材料性能不足或配比不佳或攪拌塗佈工作步驟未符標準所致。

3.所需修繕費用約計361,700元。

㈣系爭建物10樓及11樓是否有未按圖施作，有違法外推之情事？是否有變動系爭建物10樓及11樓外牆之部分?

1.標的物10樓及11樓是否有未按圖施作，該建物有違法外推之情事，即系爭建物28號11樓之5與28號10樓之5之北側外牆，確實與使照圖資不同而有向北側外推情況，而此一外牆現況位置與使照圖說不符確有建管法規之適法問題。且由被告提供本案28號11樓之5與28號10樓之5兩戶房屋買賣契約內所附圖說，可知兩戶之「原核准平面圖」與使照存檔圖說相圖，而「陽台外推、改建、二次施工後平面圖」則與現況調查之配置相同，據此依一般工程慣例，本鑑定研判此一外牆外推情況，應係發生於標的物興建完成取得使用執照後之陽台外推二次施工。

2.現況係因該2戶房屋買賣時，買賣雙方約定之二次施工，其改善衍生費用應由此2戶所有權人與賣方間依其買賣契約關係分擔，且其改善與否並不影響或改變標的物現有使用機能，因此不會改變標的物現有價值而造成交易性貶損。

㈤地下室及車道出入口多處滲漏水部分：

1.現勘調查時，比對訴訟兩造提供之地下室停車場及車道出入口等地下室外牆滲漏水損壞位置與維修紀錄照片，以及審閱訴訟兩造有關標的物地下室滲漏水維修連繫紀錄，知標的物過去確實存有「地下室及車道出入口多處滲漏水」之瑕疵。

2.漏水原因，經檢測結果知各處檢測牆體內部確有若干孔隙，而於地下三層所檢測牆面則發現表面砂漿粉刷層與其內混凝土結構體有脫層情況，惟並未發現有嚴重蜂窩孔洞或大裂隙

。據本案地質鑽探報告敘述本區常時地下水位於地表下10.0m，而結構設計考慮暴雨時地下水位為地表下6.0m，概位於標的物地下室深度配置知於地下二層牆體中段高度以下；一般正常情況於夏天雨季時地下室之外牆始有機會接觸到地下水而引起滲漏水；由訴訟雙方所提地下室滲漏水維修位置，研判標的物滲漏水之起因除地下水壓作用之外應有地表逕流水入滲情況或既有排水管路滲漏情況所造成。歸納研判標的物地下室可能滲漏水之原因如下：⑴因牆、版於新、舊混凝土澆置施工界面之施工縫、冷縫形成之裂隙形成水流入滲路徑。⑵因混凝土灌漿時施工過程可能形成牆體內部之小孔洞或裂隙，完工後經自然營力作用逐漸發展擴大，形成水流入滲路徑。⑶因牆、版於施工過程模板固定鐵件（螺桿、鐵絲、墊片），拆模時拔除作業可能造成的孔隙或裂縫，形成水流入滲路徑。

3.所需修繕費用約計91,000元。

㈥如上開5項瑕疵均存在，於修復後，是否會造成系爭建物交易性貶值？本案鑑定事項㈠、㈡、㈢、㈤只要修復後，而不改變其原使用功能者應不致減損標的物現有價值，故並不會造成交易性貶值。另鑑定事項㈣之10樓與11樓陽台外牆外推情況，屬建管法令之檢討事項，建議可委託建築師執行建築法規檢討後辦理外牆位置變更使用執照申請或執行恢復使照登載位置之外牆改善處理即可，且其改善與否並不會影響或改變標的物現有使用機能，因此本鑑定認為鑑定事項四並不會改變標的物現有價值而造成交易性貶值。

四、依上開鑑定結果所示以觀，就㈠地下室車道淨高不足2.1公尺部分，因已違反建築技術規則第62條第3項有關停車空間之樓層淨高最低限制標準，且對於行車安全亦產生危險；㈡地下室EPOXY地坪剝落、龜裂部分，顯已影響使用之效用及安全；㈢1樓室外空間及頂樓地板磁磚膨拱部分，已影響系爭建物之外觀及使用之安全；㈤地下室及車道出入口多處滲漏水部分，已影響系建物使用之安全。以上各種現況，對於

系爭建物之通常效用已有減損，自應認係瑕疵。且上開瑕疵係於買賣契約成立後始存在，自有不完全給付規定之適用。再者，系爭建物係被告委由參加人所興建，故參加人當可認係被告之債務履行輔助人，對於該債務履行輔助人所生之歸責事由，依民法第224條之規定，作為買賣契約出賣人（債務人）之被告自應負同一責任。亦即，本件參加人興建系爭建物所生之瑕疵問題，既因違反建築技術規則，或施工技術問題致生系爭建物發生上揭瑕疵，自屬有可歸責之事由，其進而發生不完全給付之責任時，自應認被告具有可歸責之事由而不得主張免責。另就㈣系爭建物10樓及11樓有未按圖施作，違法外推之情事部分，就該部分既係發生於標的物興建完成取得使用執照後之陽台外推二次施工，當係原先買賣該2戶之所有權人與賣方（即被告）間於其買賣契約關係中有所約定之問題，與其他原告無涉，加以本件該外推情事並未對系爭建物產生樑柱結構改變影響，其改善與否並不影響或改變標的物現有使用機能，故就此部分尚難認係有減少其價值或通常效用之瑕疵，就此部分之問題，被告對於原告亦無不完全給付（瑕疵給付）之事由，原告就此部分請求瑕疵減價或不完全給付之損害賠償，尚無理由。

五、本件上揭所述可歸責於被告之瑕疵性質原係得補正之事項，然原告於起訴前，已多次請求被告修繕上開瑕疵，然被告或未進行修繕，或未能澈底修復，致未能加以解決上開瑕疵，自起訴迄今亦已逾2年，且兩造於訴訟中亦協議由專業機關為相關鑑定及費用估算，自應認被告已無意補正瑕疵，且對於被告之補正亦難認對原告有利益，故原告自得依民法第227條第1項之規定，依給付遲延或給付不能之規定，請求被告賠償因債務不履行所生之損害。

六、負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1

項至第3項定有明文。而本件依卷附鑑定報告書所載可知，系爭建物之瑕疵修復或改善費用為：1.地下室各層車道改善工程為1,382,940元；2.地下室各層停車場環氧樹脂砂漿地坪損壞修復工程改善工程為2,705,400元；3.一樓及屋頂層室外地磚膨拱修復工程改善工程為361,700元；4.地下室外牆及車道滲漏水修復工程改善為91,100元，合計共4,541,140元。再按原告各別之權利範圍計算，原告可請求之金額如附表所示，合計為2,666,103元。

七、綜上，原告依民法第227條第1項規定，請求被告給付如附表所示金額，及自108年10月2日（起訴狀繕本送達翌日，回證見本院卷一177頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，為有理由，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

九、本件就上開所述瑕疵，於經修補後即無交易性貶損之問題業如前述，故原告就此部分主張續送鑑定乙節，核無必要。另本件事證已經明確，兩造及參加人其餘主張、舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，不再一一論述。

十、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第869條第1項、第390條第2項、第392條第2項判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　4　　日

民事第二庭　　法　官　李悌愷

正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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　　110　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　蘇文熙

附表：原告請求之金額

臺中市○○區○○段00000○號，建物門牌：臺中市○○區○○○道○段000巷00號							
編號	原告	戶別	所有權移轉登記日期	被告交屋日期	權利範圍	持分比例	新臺幣（小數點後四捨五入，下同）

（續上頁）

1	柯玉川	2樓之3	106年7月26日	受讓自王瑜蘭（見本院卷三205頁）	210/10000	1分之1	95,364元
2	吳祈德	3樓之2	106年8月3日	受讓自林素華（見本院卷三333頁）	227/10000	1分之1	103,084元
3	郭怡君	3樓之3	104年7月10日	104年7月29日（見本院卷三127頁）	210/10000	2分之1	47,682元
4	黃士寧	3樓之3	104年7月10日	同上		2分之1	47,682元
5	許宸豪	4樓之5	104年8月12日	104年8月20日（見本院卷三129頁）	222/10000	1分之1	100,813元
6	蔡文治	5樓之1	104年7月10日	104年8月12日（見本院卷三209頁）	236/10000	1分之1	107,171元
7	李璟岳	5樓之5	104年7月10日	104年8月9日（見本院卷三211頁）	234/10000	1分之1	106,263元
8	莊孟瑜	6樓之1	104年8月3日	104年8月22日（見本院卷三141頁）	236/10000	1分之1	107,171元
9	何惠平	6樓之2	104年7月10日	104年8月10日（見本院卷三215頁）	236/10000	1分之1	107,171元
10	洪瓊惠	6樓之5	104年7月22日	104年8月24日（見本院卷三271頁）	234/10000	1分之1	106,263元
11	黃雅芬	6樓之3	104年7月22日	104年8月3日（見本院卷三147頁）	224/10000	1分之1	101,722元
12	蔡瑋倫	7樓之1	104年7月22日	104年8月22日（見本院卷三219頁）	229/10000	1分之1	103,992元
13	朱唯中	7樓之2	104年7月22日	104年8月28日（見本院卷三223頁）	236/10000	1分之1	107,171元
14	郭晉麟	8樓之2	104年8月3日	104年8月21日（見本院卷三152頁）	236/10000	1分之1	107,171元
15	葉威槿	9樓之3	104年8月3日	104年8月6日（見本院卷三155頁）	224/10000	1分之1	101,722元

16	鄭琇紜	10樓之1	104年7月10日	104年8月7日（見本院卷三160頁）	236/10000	1分之1	107,171元
17	李志仁	10樓之3	104年7月10日	104年8月9日（見本院卷三163頁）	224/10000	1分之1	101,722元
18	朱唯廉	11樓之1	104年8月12日	104年8月23日（見本院卷三227頁）	236/10000	1分之1	107,171元
19	顏士雅	11樓之2	104年7月10日	104年8月13日（見本院卷三167頁）	229/10000	1分之1	103,992元
20	陳芊菱	11樓之5	106年3月24日	106年4月1日（見本院卷三171頁）	233/10000	1分之1	105,809元
21	黃志宏	11樓之3	104年7月22日	104年8月4日（見本院卷三229頁）	224/10000	1分之1	101,722元
22	洪昆明	12樓之1	104年7月22日	104年10月16日（見本院卷三183頁）	328/10000	1分之1	148,949元
23	黃志源	12樓之3	104年9月11日	104年11月3日（見本院卷三187頁）	286/10000	1分之1	129,877元
24	賴美鈴	8樓之3	107年7月22日	104年8月4日（見本院卷三189頁）	224/10000	1分之1	101,722元
25	林美佐	9樓之5	108年7月2日	受讓自崔永元（見本院卷二31頁）	234/10000	1分之1	106,263元
26	陳慧巧	4樓之1	108年1月3日	受讓自劉秀琴（見本院卷二43頁）	223/10000	1分之1	101,267元
						合計	2,666,103元