

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第700號

原告 陳仁宗

詹淑敏

劉俊凱

吳承恩

段鳳琳

嘉翔實業有限公司

法定代理人 張偉邦

共同

訴訟代理人 林坤賢律師

邱華南律師

被告 乾鼎建設有限公司

兼

法定代理人 吳瓊玲

上二人共同

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 王妤文律師

被告 黃聖峯

訴訟代理人 張柏山律師

上列當事人間不完全給付等事件，本院於民國112年10月30日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 訴訟費用由原告負擔。

05 事實及理由

06 壹、原告主張：

07 附表一所示原告均係被告乾鼎建設股份有限公司（下稱被告
08 公司）興建之樸莊建案區分所有權人，原告中除吳承恩係向
09 被告黃聖峯購買外，餘原告均係向被告公司及被告吳瓊玲購
10 買（以下均以姓名稱之）取得。又除原告段鳳琳未提供買賣
11 契約書，無法得知買賣契約訂定時間外，其餘各原告訂約
12 日、移轉登記日及交付日均詳如附表一所示。惟原告買得各
13 該建物並點交後始發現有如附表二（公共設施）、三（區分
14 所有建物）所示之瑕疵及廣告不實。爰依民法第354條、第3
15 56條、第357條、第231條、第213條及消費者保護法第51條
16 請求被告回復原狀或損害賠償。並聲明：如附件一訴之聲明
17 第一項至第十三項所示。

18 貳、被告方面：

19 一、被告公司及吳瓊玲辯稱略如附表二、三被告抗辯欄所示。

20 二、被告黃聖峯辯稱略如附表二、三被告抗辯欄所示。

21 三、並均聲明：如主文所示。

22 參、得心證理由：

23 一、買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。
24 如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣
25 人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見
26 之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日
27 後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所
28 受領之物。物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責
29 任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同（最高法院
30 92年度台上字第882號參照）。又民法第356第2、3項規定，
31 因買受人怠於通知而視為承認其所受領之物為無瑕疵之物，

核其意旨應認買受人承認其所受領之物符合契約所定之品質之意。因此本條之視為承認，具契約法性質屬法律行為，換言之，即視為買受人以意思表示承認其所受領之物具有原約定之品質又民法第356條買受人之怠於檢查及通知義務之履行者，依其文義，並非僅係排除其法律效果而已，即非僅排除瑕疵擔保請求權而已，含有承認受領之物符合約定品質之意思表示擬制。再者，如從體系解釋，民法債編各論中買賣契約出賣人物之瑕疵擔保責任，雖其構成要件(如不以有可歸責出賣人為必要)、權利行使要件及法律效果(如短期除斥期間)，與債務不履行之不完全給付之要件效力(如以可歸責事由為要件以及十五年請求權時效期間)有別，但出賣人給付之標的物有瑕疵，本質上即屬不完全給付一種，買賣編中既已有特別規定，明定出賣人之檢查及通知義務，否則視為承認其受領之物，即承認其受領物之品質，自含有排除買受人另依不完全給付規定請求權利之意，即應認買賣編中瑕疵擔保責任規定優先適用於債編通則關於債務不履行之規定。復按，因買賣標的物已交付買受人，買受人不即檢查及通知瑕疵，將使出賣人舉證證明物之無瑕疵或證明不可歸責於自己發生困難，並長期陷於承擔不完全給付之債務不履行責任，同時使物之瑕疵擔保關於出賣人得以免責規定形同具文。基上說明，本院認買受人不即依民法第356條規定從速檢查標的物及通知物之瑕疵而視為承認受領之物者，除喪失依買賣物之瑕疵擔保請求權外之，亦不得再依不完全給付之債務不履行規定，行使其損害賠償權利，兩請求權關係應認屬請求權相互影響關係。

二、本件原告買受系爭不動產之訂約、移轉登記及交付時間點除段鳳琳之訂約時間不明外，其餘各如附表一所示之時間，此為兩造不爭執之事實並有各該證據足資證明，自堪信為真正。惟原告並未就發現系爭附表二、三各項瑕疵之時間加以特定，僅泛稱如附表二、三原告陸續發現之時間及通知之方法（略如附表二、三該欄之記載）。被告則均辯稱有民法第

01 356條「視為承認所受領之物」規定之適用（其餘抗辯亦略
02 如附表二、三被告抗辯欄之記載。從而本件關鍵爭執厥為：
03 本件是否有上開規定之適用？

04 三、關於附表二公設部分之爭執：

05 (一)系爭買賣標的物交付之時間，自105年5月16日（附表一編號
06 5段鳳琳）至107年7月12日12日（附表一編號4吳承恩），惟
07 原告自承最早發現瑕疵之時間為108年10月第4屆管理委員會
08 上任後（附表二項次9、11、12），是均已逾危險移轉日一
09 年以上。且附表二項次9（沈水馬達）、11（消防設備）、1
10 2（對講機系統），均非依通常之檢查不能發現者，況據被
11 告公司提出臺中市政府消防局函（卷一，425頁）明載系爭
12 建案消防安全設備已依圖說施設符合消防法令規定。至於附
13 表二1-8、10、13各項則遲至109年5月13日前始為通知，距
14 危險移轉日更為久遠，難認無民法第356條「視為承認其所
15 受領之物」規定之適用。

16 (二)至於原告主張被告吳瓊玲為系爭社區第1屆管理委員會主任
17 委員，同時亦為被告公司法定代理人，違反民法第106條雙
18 方代理規定，主張關於公設之交接不生效力一節。按物之出
19 賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義
20 務。民法第348條第1項定有明文。復按民法第106條但書規
21 定「但其行為，係專履行債務者，不在此限。」本件被告吳
22 瓊玲以被告公司法定代理人身分進行公共設施之交接，乃專
23 履行上述交付買賣標的物於買受人之債務，是並不違反上開
24 民法雙方代理之規定。況查原告等買受人，亦得於點交買賣
25 標的物時自行依通常程序從速檢查所受領之物（包含附表二
26 各項公共設施），並無困難。復以系爭社區管理委員會已於
27 106年10月由改選之第二任管理委員會接任，惟原告遲至第4
28 屆管理委員會上任始發現附表二項次9、11、12爭議事項；
29 更遲至109年始發附表二其他項次之爭議事項，難認無民法
30 第356條「視為承認其所受領之物」規定之適用。

31 (三)又原告吳承恩係向被告黃聖峯買得系爭不動產，與被告公司

01 及吳瓊玲間無買賣法律關係存在，自無依瑕疵擔保、不完全
02 給付及消費者保護法等規定向被告公司及吳瓊玲有所請求。

03 (四)附表二項次4，B區逃生梯遭封死部分：被告公司雖表示同
04 意拆除並依竣工圖施作防水閘門，惟參諸被告公司迭有辯稱
05 系爭平台並非施作瑕疵，乃係因考量社區幼童使用安全，乃
06 將地下室之上方改為平台設計，以免幼童嬉戲時墜落。且B
07 區住戶可經社區車道進出，無礙逃生動線。及有部分住戶不
08 同意拆除其上加蓋平台（見卷二，第203-209意願書），為
09 免爭議，請原告先取得區分所有權人會議之決議，被告公司
10 願以上開方法回復原狀。而原告則稱仍需待鑑定完畢後再更
11 正聲明（卷二，第465頁），足認被告公司並非對於原告此
12 部分請求認諾。況依預售契約第22條第8項（見卷一第78-79
13 頁）「…甲方（即買方）同意乙方（即賣方）於取得使用執
14 照後，無償增建本住宅中庭等公共設施外，…此部分增建為
15 建照核准圖外之施作，屬二次工程，甲方於簽約時已完全瞭
16 解，日後不得以此為由向乙為為訴求究責或其他主張，並於
17 未來房屋專售第三人時，甲方同意有告知第三人義務，係第
18 三人完全承受原有契約之規範。已施作完成之二次工程，不
19 論任何情況下，甲方不得要求恢復原狀或請求金額補償。」
20 從而，原告本件請求恢復原狀或金額補償，均屬無據。至於
21 成屋買賣或自前手（原告吳承恩係向被告黃聖峯）買得者，
22 均有「依簽約時現況為準」之約定。原告等人於點交後多
23 年，始提起本件訴訟，應有民法第356條「視為承認其所受
24 領之物」之適用，所請於法無據。

25 (五)至於附表二項次13、14，系爭契約書第1條第2項（卷一，第
26 67頁）明定「…廣告宣傳品…係以寫意手法表現、繪製，為
27 買方所認知、瞭解，買方不得主張不實廣告情事，…」且買
28 賣契約中均明定建案基地為永安段971、971-1地號兩筆土地
29 （見卷一，第67、107頁），不包含971-2、971-6及水利地9
30 63地號土地甚明。從而，原告自難主張被告公司及吳瓊玲未
31 將非屬買賣標的之此部分土地，移轉並交付予原告為有物之

01 瑕疵、不完全給付或給付不能及廣告不實。

02 (六)綜上，原告關於附表二之主張及請求均於法無據，應予駁
03 回。

04 四、關於附表三區分所有權部分之爭執：

05 (一)附表三項次1、2之B1戶交付時間為105年9月20日；附表三
06 項次3-10之B2戶交付時間為106年7月14日，惟B1戶部分，
07 原告自承係至000年0月間始發現漏水及電梯品牌不符，且以
08 本件起訴狀通知被告公司及吳瓊玲；B2戶漏水部分則主張
09 係交屋後陸續發現，且陸續通知被告公司。被告公司則自承
10 就B2漏水部分已修繕完成，原告劉俊凱對此亦無爭執。是
11 以關於交屋日在前之B1戶發現漏水及電梯品牌不符問題，
12 距危險移轉後已近4年；且電梯品牌顯露在外（見卷一，第2
13 94-29頁編號三相片所示），復對比交屋在後之B2戶，可在
14 交屋後即陸續發現漏水問題，顯然，B1戶主張之項次1、2
15 問題，並無依通常之檢查不能發現之瑕疵存在，應有民法第
16 356條「視為承認其所受領之物」規定之適用。至於B2戶漏
17 水問題，被告公司自承已修繕完成，原告劉俊凱對此亦無爭
18 執，自難就此再有何法律上之請求權存在。又附表三項次10
19 一樓廁所門口龜裂部分，原告並未主張係於何時發現，被告
20 公司則辯稱係遭重物撞擊，與被告公司無涉。且亦非依通常
21 之檢查不能發現之瑕疵，故此部分亦有民法第356條「視為
22 承認其所受領之物」規定之適用，殆屬無疑。

23 (二)附表三項次11-13關於B3戶之買賣契約雙方當事人為原告吳
24 承恩與被告黃聖峯，原告吳承恩與被告公司及吳瓊玲間無買
25 賣法律關係存在，自無依瑕疵擔保、不完全給付及消費者保
26 護法等規定向被告公司及吳瓊玲有所請求。至於原告吳承恩
27 向被告黃聖峯所為請求，衡諸B3戶危險移轉之時間係107年
28 7月12日（參卷一，331-333頁存證信函所載），惟吳承恩自
29 承伊在000年0月下旬始發現漏水，並遲至109年11月始提起
30 本件訴訟，其間原告已入住並裝潢（漏水是否因裝潢施工造
31 成即屬有疑），復衡諸交屋在前之B2戶發現漏水，係在交

01 屋後即陸續發現，故原告吳承恩B3戶部分，應有民法第356
02 條規定「視為承認其受領之物」規定之適用。

03 (三)綜上，原告關於附表三之主張及請求均於法無據，應予駁
04 回。

05 五、綜上所述，原告本件請求，均於法無據，應予駁回，其訴既
06 經駁回，其假執行之聲請同失依附，應併予駁回。

07 六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
08 毋庸再予審酌，附此敘明。

09 肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第
10 1項前段，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
12 民事第一庭 法 官 曹宗鼎

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
15 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
17 書記官 朱名堉

18 附件一（原告訴之聲明）

19 一、被告乾鼎建設有限公司應就104年中都使字第2673號使用執
20 照所載建物即「樸莊社區」建物地下一層之漏水及公設區域
21 之消防設備缺失(即附件一項次一至十二所示之瑕疵)，依據
22 鑑定單位所鑑定(待日後做成鑑定報告再為補正)之修復方式
23 修復。

24 二、被告吳瓊玲應就104年中都使字第2673號使用執照所載建物
25 即「樸莊社區」建物地下一層之漏水及公設區域之消防設備
26 缺失(即附件一項次一至十二所示之瑕疵)，依據鑑定單位所
27 鑑定(待日後做成鑑定報告再為補正)之修復方式修復。

28 三、前兩項所命之給付，於任一被告給付範圍內，他被告免給付
29 義務。

- 四、被告吳瓊玲應各將臺中市○○區○○段00000○○00000地號土地各移轉如附表一「移轉持份欄」所示之持份給各原告。
- 五、被告乾鼎建設有限公司應給付原告陳仁宗、詹淑敏新台幣(以下同)282萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 六、被告吳瓊玲應給付原告陳仁宗、詹淑敏新台幣(以下同)282萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 七、前兩項所命之給付，於任一被告給付範圍內，他被告免給付義務。
- 八、被告乾鼎建設有限公司應給付原告劉俊凱新台幣(以下同)270萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 九、被告吳瓊玲應給付原告劉俊凱新台幣(以下同)270萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 十、前兩項所命之給付，於任一被告給付範圍內，他被告免給付義務。
- 十一、被告黃聖峯、乾鼎建設有限公司及吳瓊玲應連帶給付原告吳承恩新台幣(以下同)140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 十二、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 十三、原告願供擔保請准宣告為假執行。

附表一

編號	戶別	姓名	買賣時間	移轉登記時間	交付時間	買賣方式	出賣人
01	B1	陳仁宗	103.08.26 (卷一，65-1 23頁預售契 約)	104.12.30 (卷二，65-67 頁權狀)	105.09.20 (卷一，397-399 頁房屋保固書)	預售屋	被告公 司及吳 瓊玲
02	同上	詹淑敏	103.08.26 (同上)	104.12.30 (同上)	105.09.20 (同上)	預售屋	同上
03	B2	劉俊凱	106.6.8 (卷一，125- 128頁移轉契 約)	106.6.21 (卷二，69頁所 有權狀)	106.07.14 (卷一，427頁房 屋保固書)	成屋	同上

(續上頁)

01

			約書)				
04	B3	吳承恩	107.5.22 (卷一, 331-333頁存證信函)	107.7.11 (卷二, 71頁所有權狀)	107.07.12 (卷一, 331-333頁存證信函)	成屋	黃聖峯
05	A3	段鳳琳	原告未提供	105.4.15 (卷二, 402頁地籍異動索引)	105.05.16 (卷一, 405頁房屋保固書)	預售屋	被告公司及吳瓊玲
06	C1	嘉翔實業公司	106.10.30 (卷二, 105-123頁買賣契約書)	106.11.30 (卷二, 85頁所有權狀)	107.01.23 (卷二, 165頁房屋保固書)	成屋	同上

02

附表二

03

公設部分				
項次	瑕疵位置	瑕疵內容(原告提出照片)及通知被告時間及證據		被告抗辯
1	A區地下室	漏水,計至少七處(詳卷一,294-8頁-294-11頁照片編號一-七) 109年第4屆第2次區分所有權人會議(109年7月5日召開)記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論,足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司		一、相片編號2、4、6、11、12、13、16:僅牆面粉刷脫落,屬社區維護保養之常態工作,而非漏水。 二、相片編號1、3、7、17-24:業據被告公司修繕完畢(見卷一491頁相片4張),雖原告就修繕工法有不同意見,難認係有瑕疵。 三、原告所有之各該建物公共設施部分於105年-107年間即交付原告(交付時間、證據詳附表一所示),原告遲至109年11月始提起本件訴訟,已逾契約保固期間。亦有民法第356條視為承認受領物規定之適用。
2	A區逃生梯	漏水(詳卷一,294-11頁-294-12頁照片編號八-九) 109年第4屆第2次區分所有權人會議(109年7月5日召開)記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論,足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司		四、項次4B區逃生梯被封死部分:係因考量社區幼童使用安全,乃將地下室之上方改為平台設計,以免幼童嬉戲時墜落。且B區住戶可經社區車道進出,無礙逃生動線。 五、依預售契約第22條第8項(見卷一第78-79頁)「...甲方(即買方)同意乙方(即賣方)於取得使用執照後,無償增建本住宅中庭等公共設施外,此部分增建為建照核准圖外之施作,屬二次工

			程，甲方於簽約時已完全瞭解，日後不得以此為由向乙為為訴求究責或其他主張，並於未來房屋專售第三人時，甲方同意有告知第三人義務，係第三人完全承受原有契約之規範。已施作完成之二次工程，不論任何情況下，甲方不得要求恢復原狀或請求金額補償。」從而，原告本件請求恢復原狀或金額補償，均屬無據。至於成屋買賣或自前手（原告吳承恩係向被告黃聖峯）買得者，均有「依簽約時現況為準」之約定。原告等人於點交後多年，始提起本件訴訟，應有民法第356條「視為承認其所受領之物」之適用，所請於法無據。 六、原告吳承恩與被告公司及吳瓊玲無契約關係，自無瑕疵擔保、不完全給付及消費者保護法規定之適用。
3	B區地下室	漏水，計至少四處（詳卷一，294-12頁-294-12頁照片編號十-十三） 109年第4屆第2次區分所有權人會議（109年7月5日召開）記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論，足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司	
4	B區逃生梯	漏水並被封死（詳卷一，294-14頁-294-15頁照片編號十四-十五） 漏水部分，109年第4屆第2次區分所有權人會議（109年7月5日召開）記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論，足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司 逃生梯封死係第4屆管理委員會109年4月27日向主管機關調閱本建案設計圖，經專業人士閱圖後始發現，隨即於109年7月24日發函通知被告公司（卷二，291頁函文，說明1、5）	
5	C區地下室	漏水，計至少九處。（詳卷一，294-15頁-294-19頁照片編號十六-二十四） 109年第4屆第2次區分所有權人會議（109年7月5日召開）記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論，足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司	
6	C區逃生梯	漏水（詳卷一，294-20頁-294-21頁照片編號二十五-二十六） 109年第4屆第2次區分所有權人會議（109年7月5日召開）記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論，足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司	
7	地下室電機室	漏水（詳卷一，294-21頁照片編號二十七） 109年第4屆第2次區分所有權人會議（109年7月5日召開）記載109年5月13日被告公司列席管理委員會討論，足證至遲在109年5月13日前即已通知被告公司	

(續上頁)

01

8	戶外公設燈具損壞	所提供燈具不具備戶外使用功能（詳卷一，294-21頁照片編號二十八） 社區電機廠商保養時告知係因防水措施不完善，原告隨即於109年7月24日發知通知被告公司（卷二，291頁函文，說明3）	已逾保固期間一年，且亦有民法第356條規定之適用。
9	沉水馬達損害	沉水馬達交付後沒多久就生鏽壞掉，與一般品質不符（詳卷一，294-22頁照片編號29） 第4屆管理委員會上任（108年10月）後陸續發現，並以本件起訴狀作為通知	同上
10	交誼廳上方	施工不良，磁磚爆裂（詳卷一，294-22頁-294-23頁照片編號三十-三十一） 000年0月間發現，並於109年7月5日會議中提出，隨即於109年7月24日發函通知被告公司（卷二，291頁函文，說明4）	同上
11	消防設備	消防設備不符合安全法規 第4屆管理委員會上任（108年10月）後陸續發現，並以本件起訴狀作為通知	同上。且經消防設備測試與檢查合格方能取得使用執照（卷一，425頁臺中市政府消防局函）
12	對講機系統	對講機系統毀損不符品質 第4屆管理委員會上任（108年10月）後陸續發現，並以本件起訴狀作為通知	已逾保固期間一年，且亦有民法第356條視為承認受領物規定之適用
13	水利地	廣告不實（詳卷一294-23頁-294-24頁照片編號32-33） 卷一293頁被告公司109年8月24日回函願將國有地移轉並以被告吳瓊玲名義承租水利地供社區使用，足證在此之前即已通知被告公司	系爭契約書第1條第2項（卷一，第67頁）明定「…廣告宣傳品…係以寫意手法表現、繪製，為買方所認知、瞭解，買方不得主張不實廣告情事，…」且買賣契約中均明定建案基地為永安段971、971-1地號兩筆土地（見卷一，第67、107頁），不包含971-2、971-6及水利地963地號土地
14	私人地	廣告不實（詳卷一照片294-25頁照片編號34） 卷一293頁被告公司109年8月24日回函願將國有地移轉並以被告吳瓊玲名義承租水利地供社區使用，足證在此之前即已通知被告公司	系爭契約書第1條第2項（卷一，第67頁）明定「…廣告宣傳品…係以寫意手法表現、繪製，為買方所認知、瞭解，買方不得主張不實廣告情事，…」且買賣契約中均明定建案基地為永安段971、971-1地號兩筆土地（見卷一，第67、107頁），不包含971-2、971-6及水利地963地號土地

02
03

附表三

個人住戶部分			
項次	住戶，瑕疵位置	瑕疵內容（原告提出照片）及通知原告時間及證據	被告抗辯
1	B1（陳仁宗、詹淑敏共有），後院	排水不良（卷一，294-28頁相片編號1-2） 000年0月間發現，以起訴狀繕本通知	一、相片並無顯示排水不良之情形。 二、電梯品牌明顯可見，距交付系爭建案已遠逾一

			年，有民法第356條規定之適用。且小金井係「統一精工」、「富士」、「三菱」同等級品牌（卷二，329-333頁報價單）
2	B1，電梯	品牌不符（卷一，294-29頁相片編號3） 000年0月間發現，以起訴狀繕本通知	
3	B2（劉俊凱所有），地下室	漏水瑕疵（卷一，294-30頁-294-31頁相片編號四-五） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	一、項次3-10漏水部分，業經被告公司修繕完竣。 二、項次10門口龜裂，係遭重物撞擊，與被告公司無涉。 三、106年7月14日即已交屋（卷一，427頁27頁房屋保固書），原告遲至109年11月始起訴，於法無據。
4	B2，2樓上3樓樓梯轉角處	漏水瑕疵（卷一，294-31頁照片編號六） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
5	B2，3樓左側房間	漏水瑕疵（卷一，294-32頁照片編號七） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
6	B2，4樓房間及浴室	漏水瑕疵（同上頁照片編號八） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
7	B2，五樓房間	漏水瑕疵（卷一，294-33頁照片編號九-十） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
8	B2，五樓電梯外	漏水瑕疵（卷一，294-34頁照片編號十一-十二） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
9	B2，夾層水塔	漏水瑕疵（卷一，294-35頁照片編號十四-十四） 交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
10	B2，1樓廁所	門口龜裂、漏水（卷一，294-36頁照片編號十五）	

		漏水交屋後陸續發生，但最早何時發現已無法確認，均有通知被告公司修繕，被告公司自承已修繕完畢可證確有通知	
11	B3（吳承恩所有），地下室	漏水瑕疵（卷一，294-37頁-294-38頁照片編號十六-十八） 000年0月下旬發現漏水，109年6月3日通知被告黃聖峯，此由卷二，293頁，存證信函記載「…我方於109年6月3日接獲吳先生通知」足證	一、被告公司、吳瓊玲部分：原告吳承恩與被告公司及吳瓊玲無契約關係，自無瑕疵擔保、不完全給付及消費者保護法規定之適用。 二、被告黃聖峯部分：107年7月12日即已交屋（卷一，331-333頁存證信函）吳承恩遲至109年11月始提起本件訴訟，其間並入住裝潢，應有民法第356條規定「視為承認其受領之物」規定之適用。且黃聖峯係向被告公司、吳瓊玲買得後轉售預原告吳承恩，本身即屬消費者，無消費者保護法之適用。
12	B3，3樓	漏水瑕疵（卷一，294-38頁照片編號十九） 000年0月下旬發現漏水，109年6月3日通知被告黃聖峯，此由卷二，293頁，存證信函記載「…我方於109年6月3日接獲吳先生通知」足證	
13	B3，4樓	漏水瑕疵（卷一，294-39頁照片編號二十-二十一） 000年0月下旬發現漏水，109年6月3日通知被告黃聖峯，此由卷二，293頁，存證信函記載「…我方於109年6月3日接獲吳先生通知」足證	