

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度消字第18號

原告 仁山協和社區管理委員會

法定代理人 林重光

訴訟代理人 徐睿謙律師

黃云宣律師

戴佳樺律師

被告 仁山開發企業股份有限公司

法定代理人 黃彥霖

訴訟代理人 馬潤華

朱逸群律師

複代理人 賴軒逸律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年8月27日
言詞辯論終結，判決如下：

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。

事實及理由

壹、程序方面：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或
取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應
提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1
項、第176條分別定有明文。經查，原告之法定代理人原為
吳信虹，嗣後變更為林重光，茲據原告之新任法定代理人林
重光具狀聲明承受訴訟，有「民事聲明承受訴訟狀」在卷可
稽（見本院卷三第275頁），於法核無不合，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：（一）坐落臺中市○○區○○段000地號土地之

01 「仁山協和」公寓大廈（門牌號碼為臺中市西屯區市○○○
02 路000號，下稱系爭公寓大廈）之起造人為被告，並於民國9
03 9年9月13日取得使用執照。且系爭公寓大廈為集合式住宅社
04 區（下稱「仁山協和社區」），被告於102年9月7日將系爭
05 公寓大廈之公共設施點交予原告。（二）被告銷售系爭公寓
06 大廈之時，與買受人簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契
07 約），未依消費者保護法第11條之1第1項規定給予審閱期
08 間，依消費者保護法第11條之1第3項規定，買受人得主張系
09 爭買賣契約之附件7「車位分管約定書」（下稱系爭約定
10 書）、附件7之5「地下室伍層車位規劃與變更使用同意書」
11 （下稱系爭同意書），均不構成系爭買賣契約之內容。

12 （三）原告接獲臺中市政府都市發展局113年5月3日中市都
13 管字第1130093837號函，始發現系爭買賣契約因未檢附使用
14 執照核准圖，故未揭露系爭公寓大廈之3樓機車停車位改為
15 宴會廳、交誼廳、健身房等公共設施，及機車用升降機改為
16 客貨兩用，以及地下5樓機械停車位改為平面停車位，均屬
17 與使用執照不符之變更（下稱系爭2次施工），已違反內政
18 部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及附
19 件一「建物現況確認書」之項次1。且系爭約定書第2條及系
20 爭同意書均未提及主管機關得就系爭2次施工情形連續裁罰
21 及強制拆除或回復原狀，已違反誠信原則且對消費者顯失公
22 平。故系爭約定書及同意書依消費者保護法第17條第4項、
23 第12條第1項及民法第247條之1規定，應屬無效。（四）被
24 告未依建造執照施工，亦未辦理變更使用執照，逕為系爭2
25 次施工，致系爭公寓大廈移轉予買受人時，陷於與使用執照
26 不符之違法狀態，已構成民法第354條第1項規定物之瑕疵，
27 亦構成民法第227條規定不完全給付。且原告以「仁山協和
28 社區」公共基金，支付系爭公寓大廈之機車用升降機設備修
29 繕費用，及「仁山協和社區」於113年7月14日召開臨時區分
30 所有權人會議，並決議授權原告就前揭瑕疵所生損害，得提
31 起民事訴訟向被告求償，故原告以自己名義提起本件訴訟，

01 具備當事人適格，為此爰依民法第354條第1項規定，及依民
02 法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償
03 系爭公寓大廈之機車用升降機設備修繕費用，及系爭公寓大
04 廈因系爭2次施工造成價值減損之損害額，共計新臺幣（下
05 同）1,500,000元，請擇一判決原告勝訴等語。並聲明：

06 （一）被告應給付原告1,500,000元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

08 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：（一）系爭公寓大廈之起造人為被告，及系爭公
10 寓大廈包含地下5層、地上26層，共55戶，並於99年9月13日
11 取得使用執照。且被告自97年間起銷售系爭公寓大廈，及於
12 102年9月7日將系爭公寓大廈之公共設施點交予原告。

13 （二）系爭買賣契約第1頁已載明「本契約於簽訂前已由買
14 方攜回審閱五天以上」等字樣，及其下方「買方確認簽名」
15 欄內有買受人簽名用印，被告已依消費者保護法第11條之1
16 第1項規定給予買受人充足審閱期間。（三）系爭買賣契約
17 第27條特約條款第11款已載明系爭公寓大廈之3樓機車停車
18 位改建情形，且系爭買賣契約之附件乃包含系爭公寓大廈之
19 第3層建造執照核准圖及變更使用公設示意圖，及地下室1、
20 2、3、4、5層停車空間位置圖，以及系爭買賣契約之附件即
21 系爭約定書及同意書已詳載系爭公寓大廈之3樓機車停車位
22 改為宴會廳、交誼廳、健身房之位置，及地下5樓機械停車
23 位改為平面停車位之位置及收費標準，並經買受人簽名確認
24 同意變更。（四）系爭買賣契約之標的物業經兩造合意修
25 改，並無不完全給付之情事。況原告主張系爭買賣契約之瑕
26 疵擔保責任，已罹於民法第365條第1項規定期間等語資為抗
27 辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判
28 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 （一）經查，坐落臺中市○○區○○段000地號土地之「仁山協
31 和」公寓大廈（地下5層、地上26層、共55戶，門牌號碼

01 為臺中市西屯區市○○○路000號，即系爭公寓大廈）之
02 起造人為被告，並於99年9月13日取得使用執照等情，有
03 兩造所提臺中市政府99府都建使字第00432號使用執照、
04 土地及建物登記謄本等影本在卷可稽（見本院卷二第51至
05 253頁、第365至372頁、第385至405頁），自堪信為真
06 實。次查，被告辯稱其自97年間起銷售系爭公寓大廈，並
07 於102年9月7日將系爭公寓大廈之公共設施點交予原告等
08 情，業據其提出與所述相符之買賣契約書、簽約及交屋日
09 期明細表、客戶繳款記錄表、交屋作業程序單、仁山協和
10 社區設備點交清冊等影本為證（見本院卷二第409至523
11 頁，及本院卷三第87至204頁），並為原告所不爭執（見
12 本院卷三第270、272頁），自堪信為真實。

13 （二）原告主張：被告銷售系爭公寓大廈之時，與買受人簽訂買
14 賣契約書（即系爭買賣契約），未依消費者保護法第11條
15 之1第1項規定給予審閱期間，依消費者保護法第11條之1
16 第3項規定，買受人得主張系爭買賣契約之附件7「車位分
17 管約定書」（即系爭約定書）、附件7之5「地下室伍層車
18 位規劃與變更使用同意書」（即系爭同意書），均不構成
19 系爭買賣契約之內容等情，被告則辯稱：系爭買賣契約第
20 1頁已載明「本契約於簽訂前已由買方攜回審閱五天以
21 上」等字樣，及其下方「買方確認簽名」欄內有買受人簽
22 名用印，被告已依消費者保護法第11條之1第1項規定給予
23 買受人充足審閱期間等語，復查：

- 24 1. 按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
25 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項規
26 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
27 仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3
28 項分別定有明文。
- 29 2. 被告辯稱：系爭買賣契約第1頁已載明「本契約於簽訂前
30 已由買方攜回審閱五天以上」等語，及其下方「買方確認
31 簽名」欄內有買受人簽名用印，被告已依消費者保護法第

11條之1第1項規定給予買受人審閱期間等語，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約影本為證（見本院卷二第409至523頁），核與原告所提系爭買賣契約影本（見本院卷一第57至123頁），大致相符，是以，被告所辯前情，尚屬有據，應堪採信。

3. 綜上，足認被告銷售系爭公寓大廈之時，與買受人簽訂系爭買賣契約之前，已給予買受人5日以上之審閱期間，並無違反消費者保護法第11條之1第1項規定之情形，則原告主張前情，自非可採。

（三）又原告主張：系爭買賣契約因未檢附使用執照核准圖，故未揭露系爭公寓大廈之3樓機車停車位改為宴會廳、交誼廳、健身房等公共設施，及機車用升降機改為客貨兩用，以及地下5樓機械停車位改為平面停車位，均屬與使用執照不符之變更（即系爭2次施工），已違反內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及附件一「建物現況確認書」之項次1。及系爭約定書第2條及系爭同意書均未提及主管機關得就系爭2次施工情形連續裁罰及強制拆除或回復原狀，已違反誠信原則且對消費者顯失公平。且因系爭公寓大廈之機車用升降機與使用執照不符，故原告以「仁山協和社區」公共基金支付機車用升降機之設備維修費用。故系爭約定書及同意書依消費者保護法第17條第4項、第12條第1項及民法第247條之1規定，應屬無效等情。被告則辯稱：系爭買賣契約第27條特約條款第11款已載明系爭公寓大廈之3樓機車停車位改建情形，且系爭買賣契約之附件乃包含系爭公寓大廈之第3層建造執照核准圖及變更使用公設示意圖，及地下室1、2、3、4、5層停車空間位置圖，以及系爭買賣契約之附件即系爭約定書及同意書已詳載系爭公寓大廈之3樓機車停車位改為宴會廳、交誼廳、健身房之位置，及地下5樓機械停車位改為平面停車位之位置及收費標準，並經買受人簽名確認同意變更等語。又查：

- 01 1. 按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
02 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契
03 約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違
04 反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該
05 定型化契約之效力，依前條規定定之，消費者保護法第17
06 條第1項、第4項分別定有明文。
- 07 2. 次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公
08 平者，無效，消費者保護法第12條第1項定有明文。及依
09 民法第247條之1規定：「依照當事人一方預定用於同類契
10 約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯
11 失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條
12 款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。
13 三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其
14 他於他方當事人有重大不利益者。」。
- 15 3. 觀諸內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載
16 事項」之應記載事項第二項買賣標的，買賣雙方應於建物
17 現況確認書互為確認，及附件一「建物現況確認書」之項
18 次1「內容」欄，應勾選有、無包括未登記之改建、增
19 建、加建、違建部分且載明其樓層、面積等情，有原告提
20 出「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及附件
21 一「建物現況確認書」在卷可稽（見本院卷一第253、258
22 頁），自堪信為真實。
- 23 4. 被告辯稱：系爭買賣契約第27條特約條款第11款已載明系
24 爭公寓大廈之3樓機車停車位改建情形，且系爭買賣契約
25 之附件乃包含系爭公寓大廈之第3層建造執照核准圖及變
26 更使用公設示意圖，及地下室1、2、3、4、5層停車空間
27 位置圖，以及系爭買賣契約之附件即系爭約定書及同意書
28 已詳載系爭公寓大廈之3樓機車停車位改為宴會廳、交誼
29 廳、健身房之位置，及地下5樓機械停車位改為平面停車
30 位之位置及收費標準，並經買受人簽名確認同意變更等
31 語，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約影本為證（見

01 本院卷二第409至523頁），核與原告所提系爭買賣契約影
02 本（見本院卷一第57至123頁），大致相符，是以，被告
03 所辯前情，尚屬有據，應堪採信，足見系爭買賣契約並無
04 違反內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載
05 事項」及附件一「建物現況確認書」之情形，自無適用消
06 費者保護法第17條第4項規定之餘地。

- 07 5. 依系爭約定書第2條記載：「機車停車位：一、本大樓第
08 參樓，因建築法規檢討須設置法定機車位計130位，建照
09 核准機車位之位置，如附圖。但因上開機車位使用效益不
10 大，因此本人同意將本大樓第參樓之法定機停位空間改為
11 社區之其他公共設施使用，如宴會廳、交誼廳、健身房、
12 韻律教室等如附圖，往後若有任何法律問題，皆由社區住
13 戶自行處理解決，與起造人（仁山開發企業股份有限公
14 司）無涉。」等語，及依系爭同意書記載：「本人購買
15 『仁山開發企業股份有限公司』位於：台中市○○區○○
16 段000地號土地上所興建之【仁山157】大樓…附件七，
17 『車位分管約定書』一附件七之五『地下室伍層停車空間
18 位置圖』經評估考量本大樓停車之實際需求，與住戶使用
19 上之便利，本人同意本大樓地下室伍層停車位之編號、位
20 置、型式，改為按照本同意【地下伍層車位規劃與變更使
21 用同意書】所規劃與變更之內容，作為賣方施工及買方交
22 屋與使用之依據，地下室伍層車位規劃與變更使用之詳細
23 內容如下：壹、車位編號：…等8位垂直橫移式之機械車
24 位（每個車位公設持分面積為3坪）變更為3位平面車位使
25 用，…。但上開改為平面使用之車位，房屋權狀上之車位
26 註記，按【地下室伍層車位空間位置圖】之車位編號註記
27 之，管理費則改按『平面車位』收費標準繳納之。…。」
28 等語（見本院卷一第103、111頁），乃敘述系爭公寓大廈
29 之3樓機車停車位改為宴會廳、交誼廳、健身房之位置，
30 及地下5樓機械停車位改為平面停車位之位置及收費標
31 準，並徵詢買受人同意，尚難認有何違反誠信原則或民法

第247條之1規定之情形，自無適用消費者保護法第12條第1項及民法第247條之1規定之餘地。

6. 原告雖主張：因系爭公寓大廈之機車用升降機與使用執照不符，故原告以「仁山協和社區」公共基金支付機車用升降機之設備維修費用等情，並提出臺中市政府都市發展局113年5月3日中市都管字第1130093837號函、機車升降機維修工程合約等影本為證（見本院卷一第43至449頁），然觀諸前揭函文之「主旨」欄記載：「臺端管理本市西屯區市○○○路000號建築物（仁山協和）之機車用升降機（統一編號…）涉未依規定期申請安全檢查一案，應先停止使用並於113年5月31日前完成補辦使用許可證，屆期仍未改善將依規查處，請查照。」等語，及「說明」欄記載：「…。二、旨揭建築物升降設備未依規定期申請安全檢查情事，請臺端於旨揭期限前逕向檢查機構申請安全檢查取得使用許可證，逾期未辦理將依規查處。另取得許可證後依法應妥善張貼於出入口處前上方顯眼處所。如已申請安全檢查合格者，請將使用許可證影本提送本局憑辦。…。」等語，係指系爭公寓大廈之機車用升降機因原告未定期申請安全檢查而須停止使用，並向檢查機構申請安全檢查，以取得使用許可證，核與原告提出機車升降機維修工程合約影本記載維修內容乃包含更新油壓動力單元、更新高壓軟管、更新控制系統、更新雙截式油壓缸油封、申報年度使用許可證等項目，大致相符，則原告主張前情，容有誤會，自非可採。

7. 綜上以析，系爭買賣契約並無違反內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及附件一「建物現況確認書」之情形，亦無違反誠信原則及民法第247條之1規定，自無適用消費者保護法第17條第4項、第12條第1項及民法第247條之1規定之餘地，則原告主張前情，尚非可採。

（四）另原告主張：被告未依建造執照施工，亦未辦理變更使用

執照，逕為系爭2次施工，致系爭公寓大廈移轉予買受人時，陷於與使用執照不符之違法狀態，已構成民法第354條第1項規定物之瑕疵，亦構成民法第227條規定不完全給付。且「仁山協和社區」於113年7月14日召開臨時區分所有權人會議，並決議授權原告就前揭瑕疵所生損害，得提起民事訴訟向被告求償，為此爰依民法第354條第1項規定，及依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償系爭公寓大廈之機車用升降機設備修繕費用，及系爭公寓大廈因系爭2次施工造成價值減損之損害額，共計1,500,000元等情，被告則辯稱：系爭買賣契約之標的物業經兩造合意修改，並無不完全給付之情事，況原告主張系爭買賣契約之瑕疵擔保責任，已罹於民法第365條第1項規定期間等語，另查：

1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條亦有明定。復按買受人因物有瑕疵，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，民法第365條第1項亦有明文。又按民法第365條第1項規定之期間，係屬無時效性質之法定期間，買受人之減少價金請求權已否因該期間之經過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院 87年度台上字第2872號民事裁判意旨參照）。
2. 另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項定有明文。再按因可歸

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項亦有明定。

3. 被告於102年9月7日將系爭公寓大廈之公共設施點交予原告乙節已如前述，參以，原告於114年5月7日本院言詞辯論期日陳稱：民法第356條第1項規定5年期間應自102年9月7日點交公共設施日起算等語（見本院卷三第272頁），距離原告於113年10月15日具狀提起本件訴訟（參見本院卷一第9頁原告提出「民事起訴暨聲請調查證據狀」上本院收文印戳），顯逾5年期間，揆諸前揭說明，系爭買賣契約之買受人已無從依瑕疵擔保責任，請求被告減少價金。
4. 系爭公寓大廈之機車用升降機係因原告未定期申請安全檢查而須停止使用，並向檢查機構申請安全檢查，以取得使用許可證，且系爭買賣契約之附件即系爭約定書及同意書已詳載系爭公寓大廈之3樓機車停車位改為宴會廳、交誼廳、健身房之位置，及地下5樓機械停車位改為平面停車位之位置及收費標準，並經買受人簽名確認同意變更等情已如前述，足見系爭買賣契約並無因可歸責於被告之事由，致為不完全給付之情形，自無適用民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定之餘地。
5. 從而，原告主張依民法第354條第1項規定，及依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償系爭公寓大廈之機車用升降機設備修繕費用，及系爭公寓大廈因系爭2次施工造成價值減損之損害額，共計1,500,000元，為無理由，不應准許。至原告聲請函詢臺中市建築師公會關於系爭公寓大廈與使用執照不符部分申請變更使用執照之程序及費用，及囑託臺中市不動產估價師公會鑑定系爭公寓大廈因系爭2次施工造成價值減損之具體金額，已無調查之必要，附此敘明。

（五）綜上所述，原告主張依民法第354條第1項規定，及依民法

第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告應給付原告1,500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

（六）兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

（七）末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；判決除別有規定外，應本於當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第196條第1項、第221條第1項分別定有明文。準此，當事人於言詞辯論終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經辯論，法院自不得斟酌而為裁判（最高法院109年度台上字第7號民事裁判意旨參照）。查本件於114年8月27日言詞辯論終結之後，原告於同年10月2日始提出「陳情書」，揆諸前揭說明，本院無從審酌，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

民事第四庭 法 官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（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 114 年 10 月 29 日

書記官 楊思賢