

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第792號

原告 銓威一中樂叙社區管理委員會

法定代理人 吳志強

被告 銓威建設股份有限公司

法定代理人 楊怡純

訴訟代理人 史博文

洪明儒律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

一、按多數有共同利益之人，不合於民事訴訟法第40條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴，民事訴訟法第41條第1項定有明文。又選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，已足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，初不以對訴訟標的必須合一確定者為必要（最高法院87年度台上字第2917號判決意旨參照）。經查，原告起訴主張如附表姓名欄所示之人均為銓威一中樂叙社區之區分所有權人，而俱於本件請求損害賠償，是渠等主張之攻擊或防禦方法相同，且具有共同利益，於本件繫屬前選定原告為被選定人實施訴訟，並出具委託契約暨代收報酬授權書為據（本院卷第357至443頁），與前開規定核無不合，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：被告為原告社區一中樂敘大樓(下稱系爭建物)起
03 造人，並於民國108年9月30日將系爭建物點交予原告。於11
04 1年間，系爭建物頂樓地磚曾有膨拱情形，並有聯繫被告修
05 繕。惟原告於112年2月6日發現頂樓陽台座椅區地磚再次隆
06 起，該區地磚並於同年月19日、同年4月14日陸續爆裂。嗣
07 後，原告於112年10月16日請修繕廠商至現場評估修繕價格
08 時，發現頂樓地磚除爆裂情形外，打底層亦有脫離，須將頂
09 樓地磚全部拆除。原告請求社團法人臺中市土木技師公會鑑
10 定，並出具鑑定報告書，鑑定報告書第拾點鑑定分析及意見
11 認：「造成標的物屋頂南側露臺地磚及黏結層空心、損壞、
12 爆裂狀況，主要受到太陽曝曬，屋頂地磚及混凝土夏天白天
13 太陽很大會吸熱，晚上又降溫，冬天又很冷，因熱脹冷縮交
14 互作用，造成地磚及黏結層空心損壞、爆裂狀況。理想設計
15 應該於防水層後，上方施作隔熱磚或隔熱漆。是以，本案造
16 成地磚及黏結層空心、損壞、爆裂狀況應屬於設計問題。」
17 由此可知悉系爭建物頂樓地磚爆裂乃係被告施工錯誤導致，
18 被告所交付之系爭建物顯然具有重大瑕疵，爰依民法第227
19 條、第360條規定，請求被告給付修繕費用與鑑定費用共計
20 新臺幣(下同)45萬3823元。提起本件訴訟。並聲明：(一)被
21 告應給付原告45萬3823元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償
22 日止，按週年利率百分之5算之利息、(二)願供擔保，請准
23 宣告假執行。

24 二、被告則以：被告出售系爭建物時，兩造所約定之系爭建物頂
25 樓防水、隔熱施工方式，係以底部鋪設防水層，防水層上鋪
26 設高級止滑磚之方式施作。上述約定，乃原告社區之區分所
27 有權人於購屋時所明知。至系爭建物頂樓磁磚膨拱問題，原
28 告提出之鑑定報告並非認為被告未依約定之方式施工，或施
29 工品質未符約定，而是認為「主要是受到太陽曝曬，屋頂地
30 磚及混凝土吸熱，晚間、冬天降溫，熱漲冷縮」所致。該鑑
31 定報告建議鋪設「隔熱磚」，惟此非為兩造所約定之施作方

01 式。且「熱漲冷縮」亦非可構成物之瑕疵、「不具通常效用
02 或約定效用」之情形等語，資為抗辯。並聲明：（一）駁回
03 原告之訴、（二）願供擔保，請准免於假執行。

04 三、得心證之理由：

05 （一）原告主張系爭建物係由被告起造，頂樓地磚數度因不耐熱漲
06 冷縮膨拱、爆裂等情，業據提出社團法人臺中市土木技師公
07 會112中土鑑發字第579-04號鑑定報告書為證（本院卷第35-8
08 6頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真。

09 （二）按買賣契約之出賣人負有依債務本旨將無瑕疵之買賣標的物
10 交付買受人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給
11 付，即屬不完全給付。次按物之出賣人對於買受人，應擔保
12 其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或
13 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
14 效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。次按買賣之
15 物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請
16 求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知
17 物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又所謂物之瑕
18 疵，係指存在於物之缺點而言。民法第360條係就約定物之
19 疵擔保責任所為之特別規定，必出賣人就買賣標的物曾與買
20 受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質，
21 或出賣人故意不告知物之瑕疵時，買受人始得依該條規定向
22 出賣人請求不履行之損害賠償（最高法院71年度台上字第20
23 8號裁判意旨參照）。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
24 而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
25 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以
26 物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意
27 旨參照）。本件原告主張系爭建物頂樓系因被告施作方式不
28 當，致頂樓地磚膨拱、爆裂，使原告支出修繕費用及鑑定費
29 用共計45萬3823元之損害，被告應負物之瑕疵擔保及不完全
30 給付之責任等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，兩
31 造之買賣契約並未免除被告之瑕疵擔保責任，此由買賣契約

01 並未明白揭示免除出賣人之瑕疵擔保責任自明。又系爭建物
02 之通常效用係供人居住使用，其頂樓地磚膨拱、爆裂必定影
03 響居住品質，是依通常交易觀念，自屬物之瑕疵，允無疑
04 義。再者，出賣人所負物之瑕疵擔保責任，係無過失責任，
05 只要買賣標的物於交付時有瑕疵存在，出賣人即須負責，不
06 問出賣人有無過失，從而，原告依民法第360條規定，請求
07 被告不履行之損害賠償，當屬有據。又損害賠償係以回復原
08 狀為原則，亦即回復系爭建物狀態如買賣契約所載，原告得
09 請求之損害賠償金額自須依買賣契約訂定，是原告得請求被
10 告給付如買賣契約所載之施作方式即於頂樓鋪設高級止滑磚
11 之損害賠償(本院卷第157頁)。惟本件原告提出之私鑑定，
12 固認為修繕費用為45萬3823元，惟上開費用係私鑑定以「理
13 想設計應於防水層上方施作隔熱磚或隔熱漆」為前提，並依
14 上開前提所為修繕費用之鑑價，並非基於系爭買賣契約所載
15 「屋頂平台：底部防水施工並鋪設高級止滑磚」之施工方式
16 所為修繕費用之鑑價。是原告未舉證證明系爭買賣契約約定
17 「屋頂平台：底部防水施工並鋪設高級止滑磚」所需修繕費
18 用，其請求被告給付45萬3823元，核屬無據。

19 四、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任或不完全給付之法律關
20 係請求被告給付45萬3823元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
21 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，
22 應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
24 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
25 論述，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

28 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

29 法 官 陳學德

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

05 書記官 蔡秋明