

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第571號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 葉秀炫
林俊宏
張美玲
0000000000000000
魏清溪
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
戴倫然
0000000000000000
林素芳
0000000000000000
查迎春
0000000000000000
張家瑜
0000000000000000
程敬正
0000000000000000
鄭淑文
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
傅月燕
0000000000000000
李筱逢
0000000000000000
李惠芬
0000000000000000
游翠華

01 0000000000000000
02 朱世華
03 0000000000000000
04 張志賓
05 0000000000000000
06 瞿凌君
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 陳玉龍
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 馬志霖
13 0000000000000000
14 王知新
15 0000000000000000
16 趙修琪
17 0000000000000000
18 韓莉莉
19 0000000000000000
20 馬志鴻
21 0000000000000000
22 邱世庸
23 0000000000000000
24 楊志華
25 0000000000000000
26 何基文
27 0000000000000000
28 張愛菊
29 0000000000000000
30 歐汪森
31 0000000000000000

01 謝麗英
02 0000000000000000
03 陳鎮淨
04 0000000000000000
05 曾敬一
06 0000000000000000
07 嚴承均
08 0000000000000000
09 呂怡萱
10 0000000000000000
11 丁王美好
12 0000000000000000
13 李如蕊
14 0000000000000000
15 李德渝
16 0000000000000000
17 劉安琪
18 0000000000000000
19 鄧明華
20 0000000000000000
21 游谷樺
22 0000000000000000
23 吳夢湘
24 0000000000000000
25 張清祥
26 0000000000000000
27 陳秀霧
28 0000000000000000
29 林哲銘
30 劉星麟
31 姚輝

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 牟惠珠

05 黃賴金鑾

06 0000000000000000

07 舒王明貴

08 尤一青

09 0000000000000000

10 侯明宜

11 王傳才

12 0000000000000000

13 譚慶普

14 0000000000000000

15 柯瑞英

16 0000000000000000

17 馬濟惠

18 0000000000000000

19 黃東焄

20 0000000000000000

21 王如慧

22 0000000000000000

23 賴德聲

24 0000000000000000

25 王興村

26 0000000000000000

27 楊培台

28 0000000000000000

29 郭饒秀端

30 0000000000000000

31 陳宥達

01 0000000000000000
02 張瑞淨
03 0000000000000000
04 賴育世
05 0000000000000000
06 劉維恒
07 0000000000000000
08 楊曉勤
09 0000000000000000
10 周昌典
11 0000000000000000
12 孟繁京
13 0000000000000000
14 彭國榮
15 0000000000000000
16 彭國光
17 0000000000000000
18 彭徐麗明
19 0000000000000000
20 江德中
21 0000000000000000
22 張俊達
23 0000000000000000
24 胡淑賢
25 0000000000000000
26 趙怡情
27 0000000000000000
28 陳玉芳
29 0000000000000000
30 林佳燕
31 0000000000000000

01 張華雄
02 0000000000000000
03 陳敬義
04 0000000000000000
05 李嘉陵（即楊永銓之承受訴訟人）
06 0000000000000000
07 楊述璋（即楊永銓之承受訴訟人）
08 0000000000000000
09 楊述強（即楊永銓之承受訴訟人）
10 0000000000000000
11 楊述儀（即楊永銓之承受訴訟人）

12 0000000000000000
13 共 同

14 訴訟代理人 丁榮聰律師

15 許文懷律師

16 被 告 中華民國國防部

17 0000000000000000

18 法定代理人 顧立雄

19 訴訟代理人 林志宏律師

20 複 代理人 楊翕翱律師

21 參 加 人 地樺營造事業股份有限公司

22 0000000000000000

23 法定代理人 趙素堅

24 訴訟代理人 狄彥君律師

25 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月12日言詞
26 辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 二、訴訟費用由原告負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序方面：

01 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
02 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
03 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得
04 聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職
05 權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條、
06 第178條分別定有明文。查原告楊永銓提起本件訴訟後於民
07 國111年12月22日死亡，其繼承人為原告李嘉陵、楊述璋、
08 楊述強、楊述儀，有本院依職權調取之新北市板橋地政事務
09 所112年2月20日土地登記申請書內之繼承系統表、戶籍謄本
10 在卷可查(本院卷三第317頁、限閱卷)，李嘉陵於112年10
11 月13日具狀聲明承受訴訟(本院卷三第297頁)，於法尚無不
12 合，應予准許；而楊述璋、楊述強、楊述儀經本院於112年1
13 2月11日裁定命其續行訴訟確定(本院卷三第351至352
14 頁)，先予敘明。

15 二、被告法定代理人原為邱國正，嗣於本件訴訟繫屬後變更為顧
16 立雄，並於113年6月27日具狀聲明承受訴訟(本院卷三第44
17 3至444頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條
18 規定相符，應予准許。

19 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
20 意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明
21 文。就原來之原告楊永銓部分(即附表編號7)，起訴時聲
22 明為被告應給付楊永銓104,829元，及自111年1月26日起至
23 清償日起，按週年利率5%計算之利息(本院卷一第15、37
24 頁)。嗣因楊永銓死亡，由原告李嘉陵、楊述儀、楊述璋、
25 楊述強續行訴訟，並變更聲明為被告應給付原告李嘉陵、楊
26 述儀、楊述璋、楊述強各26,207元，及均自111年1月26日起
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷三第402
28 頁，卷四第41頁，即附表編號7-1至7-4)，經被告及參加人
29 表示同意(本院卷三第402頁)，依前揭說明，自應准許。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：

01 (一)原告均為健華新城公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權
02 人，所有情形如附表所示（除附表編號7-2至7-4、52之外。
03 編號7-2至7-4為楊永銓之承受訴訟人，該建物現區分所有權
04 人為編號7-1李嘉陵；編號52原告王傳才為建物之原始買受
05 人，然現非建物區分所有權人）。原告本人、原告之被繼承
06 人或原告前手曾與被告簽訂「國防部辦理國軍老舊眷村改建
07 興建住宅社區房地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），買
08 受被告擔任起造人興建之系爭大廈。

09 (二)系爭大廈具有外牆馬賽克磁磚脫落、屋頂滲漏水之瑕疵，原
10 告得依民法第227條第1項不完全給付之規定請求被告負擔損
11 害賠償責任：

12 1.依新北市土木技師公會102年8月23日新北土技字第1221號鑑
13 定報告（下稱系爭土木技師鑑定報告）認定系爭大廈有：

14 「依屋頂滲水原因探討結果，各棟之屋頂女兒牆泛水處，皆
15 未按設計圖施工，留設排水溝槽，尤其B棟泛水高度更為不
16 足，也無內凹留設1cm x 1cm之滴水縫，屋頂面遇暴雨稍有
17 積水，極易滲入屋頂版。因此，損害責任歸屬於施工單
18 位」、「依外牆磁磚掉落原因探討，外牆玻璃馬賽克普遍性
19 的掉落為玻璃馬賽克在貼著時未能正確施工所致，因此損害
20 責任歸屬於施工單位」之情形。

21 2.系爭大廈之其他區分所有權人（與本件原告無重疊）前對被告
22 提出請求損害賠償訴訟（即本院103年度重訴字第236號、臺
23 灣高等法院109年度上易字第1492號事件，下以前案一審、
24 二審稱之），經該案囑託新北市建築師公會鑑定系爭大廈之
25 A、C、D棟是否有滲漏水、原因為何及修復費用，經新北市
26 建築師公會於107年1月12日作成新北市建師第018號鑑定報
27 告書（下稱系爭建築師鑑定報告），鑑定結果認定滲漏水與
28 各棟屋頂女兒牆泛水處、內凹未按設計圖說施工、未留設排
29 水槽溝、泛水高度不足、無留設滴水縫等有關。

30 3.前案二審判決已明揭：「系爭公寓大廈B棟屋頂平台滲水原
31 因為未按圖施作女兒牆泛水版，其馬賽克磁磚掉落係因施工

01 時未妥為黏貼等不符合建築常規情事所致，被上訴人交付上
02 訴人系爭不動產有該等情形，自屬未依債之本旨給付」等
03 語。

04 4.是以，系爭大廈滲漏水之原因為於施作過程時，其屋面排水
05 設備、泛水壓簷磚、屋頂女兒牆泛水處並未按圖施工，而系
06 爭大廈之外牆馬賽克磁磚脫落，係因施工時未黏妥所致。此
07 屬於可歸責於被告之事由，被告並未依債之本旨為給付，原
08 告自得依民法第227條第1項不完全給付之規定請求被告負損
09 害賠償責任。

10 (三)系爭大廈可分為A、B、C、D四棟，每棟均為14樓之建物，總
11 計共516戶，其中A棟為193戶、B棟為108戶、C棟108戶、D
12 棟為107戶。而依系爭建築師鑑定報告，系爭大廈A、C、D棟
13 之修復費用分別為20,232,088元、11,936,132元、13,214,4
14 30元，依系爭土木技師鑑定報告，系爭大廈B棟之修復費用
15 為10,780,000元。故系爭大廈之A棟、B棟、C棟、D棟之各
16 戶，各得請求被告給付修復費用為：A棟104,829元（計算
17 式： $20,232,088 \text{元} \times 1/193 = 104,829.4 \text{元}$ ，元以下四捨五
18 入，下同）、B棟：99,815元（計算式： $10,780,000 \text{元} \times 1/10$
19 $8 = 99,815 \text{元}$ ）、C棟：110,520元（計算式： $11,936,132 \text{元} \times$
20 $1/108 = 110,520 \text{元}$ ）、D棟：123,499元（計算式： $13,214,4$
21 $30 \text{元} \times 1/107 = 123,499 \text{元}$ ）。

22 (四)原告前於110年12月28日函催被告依前案二審判決意旨給付
23 修復費用，惟經國防部政治作戰局以111年1月26日函拒絕給
24 付，被告於111年1月26日已陷於給付遲延等語。

25 (五)並聲明：1.被告應給付原告各如附表「原告請求金額」欄所
26 示之金額，及均自111年1月26日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則答辯：

29 (一)依系爭買賣契約第21條約定，第三人未經被告書面同意，尚
30 無自買賣契約之買受人受讓契約權利之可能，而本件原告除
31 如附表編號5戴倫然、編號7-1至7-4之被繼承人楊永銓、編

01 號10查迎春、編號19陳玉龍、編號25邱世庸、編號41吳夢
02 湘、編號46姚輝、編號53譚慶普、編號60楊培台、編號68彭
03 徐麗明、編號73張俊達外，均非系爭買賣契約之當事人，尚
04 不得依民法第227條第1項規定，請求被告負擔債務人之不完
05 全給付損害賠償責任。

06 (二)系爭土木技師鑑定報告乃據今塘工程顧問有限公司台北實驗
07 室所做之磁磚拉拔試驗（現場）報告（下稱今塘公司磁磚拉
08 拔試驗報告）作為判斷之基礎，惟該報告已明確記載不得作
09 為法律訴訟之證明，可知其作成之方式及內容，並非詳盡及
10 嚴謹。且系爭土木技師鑑定報告未說明以「抗拉強度小於磁
11 磚最小黏著力 $10\text{kgf}/\text{cm}^2$ 」作為判斷磁磚拉拔試驗是否合格
12 標準之出處，亦未說明該標準有無考量自然折舊耗損之因
13 素，其所為認定實屬有疑。縱採取前開判斷標準，今塘公司
14 磁磚拉拔試驗報告記載系爭大廈A棟外牆磁磚之3處取樣抗拉
15 強度分別為「 $11.15\text{kgf}/\text{cm}^2$ 、 $18.47\text{kgf}/\text{cm}^2$ 、 $24.20\text{kgf}/\text{cm}$
16 2 」，並無磁磚抗拉力不足之情狀；就B棟、C棟外牆磁磚各
17 自之3處取樣抗拉強度分別為「 $12.74\text{kgf}/\text{cm}^2$ 、 $27.07\text{kgf}/\text{cm}$
18 2 、 $7.01\text{kgf}/\text{cm}^2$ 」、「 $5.73\text{kgf}/\text{cm}^2$ 、 $20.70\text{kgf}/\text{cm}^2$ 、 14.01
19 kgf/cm^2 」，各自亦均只有1處略有取樣磁磚抗拉力不足之情
20 狀。則系爭土木技師鑑定報告逕稱「健華新城住宅外牆磁磚
21 抗拉力不合格，原因應為貼著時未能正確施工所致」之認
22 定，難認有據。

23 (三)另就系爭土木技師工會鑑定報告書、系爭建築師鑑定報告
24 中，有關修復單價、工項部分之意見，同參加人所提意見。

25 (四)原告實際上並未就系爭大廈之外牆磁磚脫落或屋頂版漏水等
26 瑕疵進行修復，其等主張修復該等瑕疵之費用損害均未發
27 生，不得逕行請求損害賠償。且就系爭大廈之共有部分建物
28 是否需修繕或修繕方法為何，依民法第820條第1項規定，應
29 取得共有人過半數、應有部分過半數之同意，則系爭大廈共
30 有部分將來是否修繕，是否依系爭土木技師鑑定報告、系爭
31 建築師鑑定報告所列修繕方法為修繕，尚不可知，原告逕以

01 該等報告書估算之修繕費用為請求，與民法第246條規定不
02 符，亦難謂有何需填補之支出修繕費用損害發生。

03 (五)被告係於95年8月8日辦理系爭大廈公共設施點交，於同年月
04 15日、16日交屋，迄今已逾15年，原告本件請求已罹於時效
05 等語。

06 (六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
07 宣告免為假執行。

08 三、參加人則以：

09 (一)依系爭買賣契約第21條約定，除原始買受人外，其餘原告並
10 無從對被告主張買賣契約買受人之權利。除原始買受人外，
11 原告縱與其前手簽訂買賣契約，亦不當然發生權利繼受效
12 果，除原始買受人外之原告未舉證其有繼受前手基於與系爭
13 買賣契約所生之權利義務，其請求於法不合。又原告編號5
14 7、58、75所提出之前手間買賣契約條款均載明前手所讓與
15 者，並不包含「不適用於讓與」之債權，而系爭買賣契約第21
16 條既已約定契約權利義務不得轉讓第三人，顯然即屬上開所
17 稱「不適用於讓與之債權」。再者，被告與原始買受人間之契
18 約條款並無無法知悉或可得而知之情形，非原始買受人之原
19 告空稱為應受保護之善意第三人，並非合理。

20 (二)前案於一審判決後僅區分所有權人朱宗緯一人上訴，前案二
21 審判決上訴利益僅為110,079元，與本件訴訟利益顯不相
22 當，而前案一審之訴訟利益，與本件較為相當，除朱宗緯外
23 之其餘備位原告請求部分均經一審判決確定，前案一審見解
24 理由亦堪稱詳盡，理應於本件有爭點效適用。

25 (三)本件係經專案管理單位內政部及監造建築師協助驗收合格，
26 由被告與承購人辦理交屋，相關驗收移交程序各方均未發現
27 瑕疵，是被告並無故意過失未告知瑕疵於買受人情形，就系
28 爭大廈即特定物之買賣，被告已按現狀交付之，即屬依債務
29 本旨而為給付，不構成不完全給付。

30 (四)本件瑕疵既係於完工時即已存在，被告之締約、交屋亦係於
31 工程完工之後，是原告本件請求權於契約成立時本得行使，

01 被告於95年8月15、16日締結買賣契約，並於95年8月15、16
02 日辦理交屋作業，原告主張之瑕疵於斯時已經存在，其請求
03 權行使於法律上已無障礙，原告本件遲至於111年起訴，請
04 求權已罹於時效。

05 (五)本件原告已經承認所受領之標的物，不得再主張不完全給
06 付。且原告請求之修繕費用，與民法第227條第1項規定之因
07 給付遲延所生之損害，二者並不相同，原告之主張亦屬無
08 據。再者，參加人與被告間並無契約關係，且被告亦無從對
09 參加人工作為指揮、監督，參加人並非被告之履行輔助人，
10 原告要求被告就參加人之故意或過失，負同一責任，並非有
11 理，況於系爭大廈工程完工時，已經通過72小時積水試驗無
12 滲漏，方能辦理竣工驗收，磁磚馬賽克亦經拉拔試驗符合規
13 定方始施作，參加人亦無原告所稱之故意或過失可言。

14 (六)系爭土木技師公會鑑定報告，其性質僅為私文書，並非鑑
15 定，相關程序被告及參加人均未參與及表示意見。且報告內
16 容中，就磁磚掉落原因認定，並無科學論據；於系爭大廈A
17 棟試驗結果顯示均係大於土木技師所稱磁磚最小黏著力10k
18 g/cm²，磁磚卻仍掉落，顯見磁磚接著劑之施作及其剩餘黏
19 著力之多寡，與本件磁磚掉落並無相當因果關係；況所謂10
20 kg/cm²，係甫施工成時之磁磚最小黏著力認定標準，報告以
21 此作為磁磚使用多年後最小黏著力之認定，並非有理。系爭
22 土木技師鑑定報告，有諸多瑕疵，無從為本件判決基礎。

23 (七)系爭建築師鑑定報告各項意見均係鑑定人之「研判」，並未
24 明確肯認各該原因與屋頂滲漏水有因果關係，且此鑑定報告
25 之標的為系爭大廈A、C、D棟建物，尚不及於B棟建物。再
26 者，此鑑定報告終認造成滲漏水諸多原因中，破壞防水層者
27 為「屋頂平台有落水頭未清理、加裝加壓馬達、植物根系破
28 壞防水層等管理維護不當情形」，為原告及管委會管理維護
29 不當，與被告無關。縱認本件有漏水需修繕情形，理應直接
30 就漏水處進行修繕即可，並無必要全部建物屋頂均敲除重做
31 防水，且原告主張之損害賠償項目，其中諸如鋼管鷹架及設

01 計監造費等諸多工項及單價並不合理。

02 (八)本件爭議部分住戶前於103年12月22日已於新北市政府法制
03 局消費者保護官提出申訴，系爭大廈之管理委員會亦於103
04 年2月26日提起前案訴訟，其他區分所有權人則於同年7月25
05 日陸續追加為備位原告，原告等知悉前案訴訟之進行卻不提
06 起訴訟主張權利，且迄至前案全部確定已經一年，方又提起
07 本件訴訟，原告行使權利有違誠信原則，其權利失效已不得
08 行使等語。

09 四、得心證之理由：

10 本件原告主張系爭大廈於施作過程時，其屋面排水設備、泛
11 水壓簷磚、屋頂女兒牆泛水處並未按圖施工，導致系爭大廈
12 滲漏水，且系爭大廈之外牆馬賽克磁磚，因於施工時未黏妥
13 導致脫落，此屬於可歸責於被告之事由，被告並未依債之本
14 旨為給付，原告自得依民法第227條第1項不完全給付之規定
15 請求被告負擔損害賠償責任等語，為被告所否認，並為時效
16 抗辯，茲敘述如下：

17 (一)按民法第128條規定消滅時效，自請求權可行使時起算。該
18 所謂「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上無
19 法律上之障礙而言，要與請求權人主觀上何時知悉其可行使
20 無關。請求權人因疾病、權利人不在、權利存在之不知或其
21 他事實上障礙，不能行使請求權者，時效之進行，不因此而
22 受影響，最高法院85年度台上字第2340號、84年度台上字第
23 2542號判決意旨參照。

24 (二)被告就系爭大廈係於95年8月15日、95年8月16日與原始買受
25 人成立買賣契約：

26 1.查本件附表編號5原告戴倫然、編號10原告查迎春、編號19
27 原告陳玉龍、編號25原告邱世庸，與被告簽訂買賣契約均在
28 95年8月15日；編號41原告吳夢湘、編號53原告譚慶普、編
29 號60原告楊培台、編號68原告彭徐慶明、編號73原告張俊
30 達，與被告簽訂買賣契約均在95年8月16日，有各該買賣契
31 約為證（本院卷三第457至581頁）。此外，被告與前案原告

01 朱宗緯係於95年8月15日簽訂買賣契約，被告與健華新城其
02 他承購戶林風亦係於95年8月15日簽訂買賣契約，有各該買
03 賣契約為佐（本院卷一第45至51頁，卷二第61至67頁）。

04 2.又於前案一審108年12月9日言詞辯論期日中，前案原告（前
05 另先位原告為健華新城公寓大廈管理委員會，備位原告為健
06 華新城部分區分所有權人）陳述：「（問：前手法官曾於10
07 3年9月4日開庭時諭知請原告提出備位原告與被告國防部間
08 之買賣契約書影本到院。目前並未提出？）目前確實尚未提
09 出買賣契約影本，因為買賣契約都是制式的內容，如同被證
10 3（按即被告與買受人林風間之買賣契約，本院卷二第61至6
11 7頁），只是買方及權利範圍不一樣」等語，被告亦陳述：

12 「（問：被告是否有保留各買受人承買健華新城住宅而簽立
13 之買賣契約書影本？被告出售時與各買方簽立之買賣契約書
14 形式是否均如被證三契約書影本所示《卷一第50至53
15 頁》？）因為有相當久的時間，被告是否有保留還要再詢問
16 被告確認，但被告出售給買方時，簽立的買賣契約書，確實
17 都是如被證3所示內容，只是出售的標的及人別不同」（前
18 案一審卷卷五第463至464頁），均一致表示就健華新城之承
19 購人，除出售的標的及人別不同外，其餘買賣契約締約條
20 件、內容等，應均為相同。

21 3.另前案一審之民事起訴狀中記載：「一、緣位於新北市○○
22 區○○路0段000號之健華新城係依國軍老舊眷村改建條例辦
23 理改建之住宅，國防部為起造人，該新城經國防部核定之配
24 售戶（承購人），依同條例第3條第2項、第5條及第23條第2項
25 規定辦理審查核定、列管，並於完成建物樓層戶號抽籤後，
26 配售予中籤戶，此為國防部軍備局96年11月01昌易字第0960
27 021145號函所自承（原證二）」（前案一審卷卷一第3頁）。
28 上開國防部軍備局96年11月1日函文即載以：「查健華新城
29 係依國軍老舊眷村改建條例辦理改建之住宅，該新城經國防
30 部核定之配售戶（承購人），依同條例第3條第2項、第5條
31 及第23條2項規定辦理審查核定、列管，並於完成建物樓層

01 戶號抽籤後，其獲配之住宅，依法應登記為區分所有權人，
02 其與國宅及一般民間住宅之配售程序迥然不同」（同上卷第
03 12頁）。則可知健華新城為眷村配售案，其承購人身分需符
04 合國軍老舊眷村改建條例所規定之條件，經國防部核定、列
05 管，並於完成建物樓層戶號抽籤後，方能配售。是被告及參
06 加人抗辯：系爭建物係位於新北市板橋區文化路精華地段之
07 眷村配售案，且其售價亦低於一般建商新建房屋售價，故系
08 爭建物之全部原始買受人係經相當程序確認資格後，並經通
09 知於「相同日期」統一辦理締約及點交等程序等語，實屬有
10 據，應可採信。

11 4.是以，依上開卷存健華新城之原始承購戶買賣契約，均為95
12 年8月15日或95年8月16日所簽訂，以及健華新城為政府所辦
13 理之眷村配售案，相關配售程序應為統一辦理，則可認被告
14 與健華新城原始承購人之買賣契約應均為95年8月15日或95
15 年8月16日所簽訂。

16 (三)系爭大廈建物點交日期為95年8月15日、95年8月16日：

17 1.被告及參加人抗辯：被告與原始承購人係於95年8月8日辦理
18 健華新城住宅公共設施點交，並於95年8月15、16日辦理交
19 屋作業等情，業據提出國防部軍備局95年8月4日令為證，其
20 內容載以：「健華新城」訂於95年8月15、16日辦理交屋作
21 業；於95年8月8日辦理公設點交作業等語明確（本院卷二第
22 69頁）。又依國防部軍備局96年11月1日函文內容：三、國
23 軍老舊眷村改建後，配售戶（承購人）繳清房地價款或自備
24 款及辦妥貸款手續後，即係先點交房舍（建物）供其進住使
25 用，再整批辦理產權移轉，與一般民間建商作法不同。

26 ……。十、健華新城自95年8月進住迄今，管理委員會依公
27 寓大廈管理條例等有關規定，依法自主管理社區等語（前案
28 一審卷卷一第12、14頁），足見被告係於95年8月間先點交
29 建物供住戶進住使用，嗣後再辦理所有權移轉登記事宜。又
30 上開函文係被告針對建華新城住戶質疑被告未履行召集會議
31 義務之事回覆，此由該函主旨足以查知（同上卷第12頁），

01 當時（96年）健華新城住戶尚未向被告表示健華新城社區建
02 物共用範圍有外牆磁磚脫落或漏水等瑕疵，兩造亦不會預見
03 日後將有本件訴訟發生，衡情被告更無須於函覆時刻意諉稱
04 不實「住戶進住」（交付）時間，更佐徵健華新城住戶係先
05 於「95年8月進住」（點交房屋），嗣後再辦理所有權移轉
06 登記事宜等情為實，對照上開國防部軍備局95年8月4日令之
07 內容（95年8月8日辦理公共設施點交、95年8月15、16日辦
08 理交屋作業），二者亦互核相符。是以，被告所稱於95年8
09 月間將建物（含共用範圍）交付予健華新城住戶等情，應屬
10 有據，堪認被告抗辯係於95年8月8日辦理公共設施點交作
11 業，於95年8月15日、95年8月16日辦理交屋作業等語，為可
12 採。

13 2.再者，前案二審之上訴人朱宗緯（健華新城住戶）於前案11
14 0年2月4日準備程序中，經法官詢以：「兩造於95年8月8日
15 辦理系爭大廈公設點交，於95年8月15日95年8月16日交屋，
16 上訴人於96年4月27日登記為系爭不動產所有權人」是否爭
17 執，經其確認後，於110年3月12日準備程序中表示不爭執上
18 開事項（前案二審卷一第189、245頁）。則健華新城住戶朱
19 宗緯亦陳述被告係於95年8月點交建物，此益徵健華新城原
20 始承購人均係於95年8月間點交建物乙節。

21 3.稽上各情，被告係於95年8月間將系爭大廈建物（含共用範
22 圍）交付予健華新城原始承購人，應堪認定。

23 (四)另據上述卷存之買賣契約及相關國防部函、令顯示，健華新
24 城原始買受人買賣契約之簽訂及建物點交均在95年8月15
25 日、16日；另健華新城為眷村配售案，其承購人身分需符合
26 國軍老舊眷村改建條例所規定之條件，經國防部核定、列
27 管，並於完成建物樓層戶號抽籤後，方能配售，相關配售程
28 序程序應為統一辦理，已如上述。是以上情綜合以觀，更佐
29 徵健華新城應係因為眷村配售案，程序為統一辦理，故所有
30 承購戶簽訂契約及房屋點交均統一為95年8月15日或16日。

31 (五)原告主張：被告雖抗辯應自95年8月15日、16日交屋起算消

01 減時效，惟健華新城建物於斯時並未移轉登記於原始承購戶
02 名下，所有權移轉登記之日均是在自95年8月15日之後，且
03 依建物登記謄本所示，原始買受人戴倫然等人買受建物之
04 「原因發生日期」登記為96年以後，而上開日期係公契上所
05 載日期，則買賣雙方既於公契上合意簽名蓋章，應認雙方係
06 於公契上所載日期成立買賣契約，或以公契合意變更原買賣
07 契約成立日之意思等語。經查，建物登記謄本上載之「原因
08 發生日期」，係依據買賣雙方當事人於辦理建物移轉登記時
09 所提出之「所有權買賣移轉契約書」（即所謂「公契」）上
10 所填載之日期而為登錄，此亦為原告陳明在卷（本院卷四第
11 25頁），然於實務上該日期並非為兩造所簽訂買賣契約之實
12 際日期實所在多有，是建物登記謄本上載之「原因發生日
13 期」本難遽採為認定實際買賣契約成立之日。況且，自前案
14 原告即健華新城住戶朱宗緯之買賣契約及建物登記謄本資料
15 可知，朱宗緯係於95年8月15日與被告簽訂買賣契約，有該
16 買賣契約為證（本院卷一第53頁），惟謄本上「原因發生日
17 期」則登載為「96年2月6日」（前案一審卷登記謄本卷第26
18 5頁）。另附表編號5原告戴倫然（96年4月10日）、編號10
19 原告查迎春（96年4月10日）、編號19原告陳玉龍（96年4月
20 10日）、編號25原告邱世庸（96年2月26日），與被告簽訂
21 買賣契約均在95年8月15日；編號41原告吳夢湘（96年4月10
22 日）、編號53原告譚慶普（96年2月26日）、編號60原告楊
23 培台（96年4月10日）、編號68原告彭徐麗明（96年2月26
24 日）、編號73原告張俊達（96年4月10日），與被告簽訂買
25 賣契約均在95年8月16日，已如上述，惟建物謄本上「原因
26 發生日期」則登載如上括弧內日期（本院卷一第75、99、15
27 1、185、273、339、395、437、461頁），並非買賣契約簽
28 訂日期。足見本件確有建物謄本上所記載之「原因發生日
29 期」與實際買賣契約簽訂日期不符之情形。是本件建物謄本
30 所載「原因發生日期」，確非可以作為系爭大廈建物買賣契
31 約締約日期之認定依據。再就原告主張：系爭大廈建物所有

01 權移轉登記日期均是在自95年8月15日之後乙節，然房屋點
02 交（物之交付）與所有權移轉登記本屬二事，除依上述國防
03 部軍備局95年8月4日令所示，健華新城係於95年8月15日、9
04 5年8月16日交屋予承購人外，且國防部軍備局96年11月1日
05 函亦載以：「三、國軍老舊眷村改建後，配售戶（承購人）
06 繳清房地償款或自備款及辦妥貸款手續後，即係先點交房舍
07 （建物）供其進住使用，再整批辦理產權移轉，與一般民間
08 建商作法不同」（前審一審卷卷一第12頁），可見建物係已
09 先交付予承購人占有，嗣後始整批辦理移轉登記，尚不能以
10 「所有權移轉登記」之日期，認定為建物交屋日。

11 (六)原告主張：前案判決認定系爭大廈建物係於96、97年發生屋
12 頂版滲漏水、磁磚脫落之瑕疵，縱以最有利被告之96年1月1
13 日作為消滅時效之起算日，原告業於110年12月28日向被告
14 請求，並於請求後6個月內之111年6月20日提起本件訴訟，
15 並無罹於時效等語。然，原告本件主張系爭大廈於施作過程
16 時，其屋面排水設備、泛水壓簷磚、屋頂女兒牆泛水處並未
17 按圖施工，導致系爭大廈滲漏水，且系爭大廈之外牆馬賽克
18 磁磚，因於施工時未黏妥導致脫落。是被告並未依買賣契約
19 之債之本旨為給付等語，且原告所援引之前案二審判決，亦
20 認定：「綜上，系爭大廈B棟屋頂平台滲水原因為未按圖施
21 作女兒牆泛水版，其馬賽克磁磚掉落係因施工時未妥為黏貼
22 等不符合建築常規情事所致，被上訴人交付上訴人系爭不動
23 產有該等情形，自屬未依債之本旨給付」（本院卷一第19至
24 21、671頁）。則上開不完全給付情事（即施工時未按圖施
25 作、施工時未妥為黏貼磁磚）係於施工當時即已存在。嗣95
26 年8月間被告與原始買受人締約買賣契約、點交房屋，則於
27 交屋後買受人即可主張不完全給付之請求權，縱系爭大廈買
28 受人當時不知有上開不完全給付之情事，係嗣後始發現，然
29 依上開最高法院判決意旨，係屬事實上障礙，並非法律上障
30 礙，並不影響時效起算。

31 (七)綜上，本件被告與健華新城原始承購戶係於95年8月15、16

01 日締結買賣契約，並於95年8月15、16日點交房屋，原告所
02 主張之不完全給付情事於斯時已經存在，其請求權已可得行
03 使，原告本件至110年12月28日以律師函向被告請求損害賠
04 償（本院卷一第677至678頁），復於111年6月20日提起本件
05 訴訟（本院卷一第15頁），原告（無論為建物原始買受人或
06 繼受取得人）請求權顯已罹於15年時效，被告為時效抗辯為
07 有理由。是原告本件依民法第227條第1項規定請求被告應給
08 付原告各如附表「原告請求金額」欄所示之金額，及自111
09 年1月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之之利息，為
10 無理由，應予駁回。

11 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定，請求被告給付如
12 附表所示「原告請求金額」欄所示之金額，及自111年1月26
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，
14 應予駁回；其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
16 判決結果不生影響，爰不一一論列。

17 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文所示。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

19 民事第七庭 法官 黃愛真

20 以上正本係照原本作成。

21 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。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

24 書記官 林姿儀

25 附表：