

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5847號

原告 雷國太

訴訟代理人 王和屏律師

被告 富享建設股份有限公司

法定代理人 邱忠賢

訴訟代理人 施竣中律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國98年11月12日與被告富享建設股份有限公司（下稱富享建設公司）就原告所有坐落於臺北市○○區○○路0段00巷00號房屋暨基地（即臺北市大同區市○段0○段000地號，下稱系爭土地）簽立「合作興建契約書」（下稱合建契約書）。被告於102年5月15日舉辦「公辦公聽會」，提出在系爭土地上興建32層、地下6層樓建物（下稱系爭大樓），其中地上1、2樓為零售業使用，地上3樓為一般事務所使用，其餘4樓至32樓均為住宅使用之合建計畫案。原告依合建契約書，原挑選3戶住宅房屋，嗣被告通知主管機關要求系爭大樓增加一般事務所使用面積，因而將4樓原住宅使用更改為一般事務所使用，原告遂將原挑選之1戶住宅，改選為4樓A1（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號4樓之1）一般事務所使用之房屋（下稱系爭房屋）。

(二)系爭大樓興建完成後辦理驗屋，原告進入系爭房屋，赫然發現被告將系爭大樓之公共污、排水等巨大幹管，置放穿越系

爭房屋大樑之天花板，被告從未告知更未曾獲得原告同意。經原告委請律師於112年10月26日以臺北火車站郵局第462號存證信函通知被告就系爭房屋之重大瑕疵及侵權行為提出解決方案仍未獲置里。被告為建設公司，就系爭房屋設計建造具有專業知識技術，明知污水、排水等各項巨大幹管為公共設施，卻置放、穿越、懸掛於原告就系爭房屋所有權專有使用部分，且系爭大樓共有4戶，其他3戶均無嫌惡設施穿越大樑，足證被告乃係故意至少亦屬重大過失，或故意以背於善良風俗之方法，侵害原告系爭房屋專有部分使用權；依民法第184條規定，應對原告負損害賠償責任，並應回復原狀，如不能回復，則應賠償原告新臺幣（下同）500萬元，以及因被告侵權行為迄今無法交屋導致原告就系爭房屋無法使用，受有每個月10萬元租金之所失利益損害。又兩造間因合建契約書，屬於房地互易契約準用買賣規定，原告分配選擇之系爭房屋，既有公共污、排水幹管穿越天花板之瑕疵，造成原告系爭房屋天花板相當於管線空間無法使用，被告所為給付標的與分配協議書約定規格不符，有減少系爭房屋通常或契約預定效用之重大瑕疵，影響之使用及交易價值，被告自應依民法第398條準用第359條、第354條第1項規定，對原告負瑕疵擔保責任，並依民法第360條負債務不履行損害賠償責任，以及依民法第227條第1項對系爭房屋交屋遲延及每月租金10萬元之所失利益，原告依民法第359條規定請求減少價金應以500萬元價金為適當。

(三)爰依民法第184條第1項、第213條第1、2項、第215條、第216條第1、2項、第398條、第354條第1項、第359條、第360條後段、第227條第1、2項、第229條第2項、第231條第1項，請求擇一為有利原告之判決等語。並聲明：1.被告應將裝置於系爭房屋內如附件照片所示之各項管線移除，如不能移除時，應給付原告500萬元整及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應自112年11月1日起至系爭房屋交付原告完成之日止，按月給付原告

01 10萬元整及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率  
02 百分之五計算之利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)依合建契約書約定，被告負責提供建築資金及技術，依據都  
05 市更新條例及相關建築法規興建鋼骨大樓，並負責建築設  
06 計、請領建築執照、營造施工及使用執照請領外，更應『依  
07 照核准圖樣及施工說明書確實施工，且不得偷工減料或使用  
08 輻射鋼筋、海砂。如發生類似情形導致甲方（指原告）權益  
09 受損時，乙方（指被告）應負全責』。被告依據政府審核完  
10 成圖說如期完成興建，已完成建築圖說審查核准、管線相關  
11 設計圖說審查核准、結構外審核准並取得使用執照、完成保  
12 存登記。被告完全依據契約約定，依照主管機關核准圖樣及  
13 施工說明書確實施工，施工期間並受政府單位監管，遵守相  
14 關建築法令，並取得使用執照，辦妥產權登記，通知原告驗  
15 屋完成並通知交屋，並無違反合建契約書約定之義務。

16 (二)系爭大樓取得使用執照並完成登記後，全部陸續與各承購戶  
17 完成交屋，並業已召開區分所有權人會議制定規約，選出管  
18 理人。被告前已通知原告辦理驗屋，經原告分別於112年1月  
19 13日及112年2月6日辦理驗屋完成，原告更親自於驗屋單簽  
20 名確認在案，驗屋程序已然完妥，原告並未就目視可見之公  
21 共管道設施存在表示疑異或主張瑕疵，嗣後被告更以書面通  
22 知原告交屋，為表慎重更委由律師112年11月1日再度發函通  
23 知原告在案，被告交屋並無遲延，依據合建契約書第10條規  
24 定，已視同交屋完成，因此原告請求自112年11月1日起被告  
25 按月應給付原告10萬元之請求，顯無理由，應予駁回。

26 (三)原告雖主張系爭房屋上方有公共汙水、排水幹管管線通過屬  
27 於嫌惡設施云云，惟上開設施乃屬公共設施一部分，屬於共  
28 用部分供全體區分所有權人共同使用，其設置需經主管機關  
29 委由權責單位審查通過驗收，且為系爭大樓不可或缺一部  
30 分，並非瑕疵，且管線設置符合建築標準並通過結構技師審  
31 查，並無減少系爭房屋通常使用效用。被告按現況交屋，已

01 依債之本旨履行，並無原告所主張之故意侵權行為、不完全  
02 給付損害賠償或物之瑕疵擔保可言，原告主張受有500萬元  
03 之損害及每月10萬元租金所失利益，並無根據。是原告請求  
04 均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲  
05 請均駁回。

06 三、兩造不爭執事項（本院卷第240頁，依判決格式修正文  
07 句）：

08 (一)系爭土地為原告所有，原告於98年11月12日與被告簽立合建  
09 契約書（本院卷第23頁以下）。被告並於102年5月15日舉辦  
10 公辦公聽會（本院卷第47頁以下）。

11 (二)原告選定之房屋中其一為系爭房屋，有公共汙、排水管穿越  
12 大樑如附件照片所示（本院卷第19至21頁）。

13 (三)原告於112年1月13日驗屋，並於112年2月6日在驗屋單簽名  
14 （本院卷第199頁）。

15 (四)原告於112年5月25日依找補協議書將找補金額匯款給被告  
16 （本院卷第109、113頁）。

17 四、得心證之理由：

18 (一)系爭土地原為原告所有，兩造簽立合建契約書（本院卷第23  
19 頁以下）合建系爭大樓，原告原選擇分配系爭大樓A3-17  
20 樓、地下三層車位編號124、125以及A3-18樓、A3-26樓以及  
21 另地下三層車位109、110，經兩造同意後，原告將原分配之  
22 系爭大樓A3-17樓、地下三層車位編號124、125，協議交換  
23 為A1-4樓即本件系爭房屋以及地下三層車位編號137、138等  
24 情，有兩造106年1月9日協議書可證（本院卷第145頁）；嗣  
25 原告選戶分配後，就選配樓層、車位找補事宜，亦已依據台  
26 北市政府核定之都市更新權利變換計畫書、鑑價結果為計價  
27 標準，約定計算找補金額，並經原告如數匯款找補金額，有  
28 112年2月22日應分配及選配房屋車位價金找補協議書、彰化  
29 銀行匯款單在卷可查（本院卷第109、113頁）。而系爭大樓  
30 111年9月30日取得取得使用執照（本院卷第187頁以下），  
31 被告分別於112年5月18日、112年10月23日通知原告就系爭

01 房屋交屋，亦有【富享建設-京王】案交屋通知函在卷可查  
02 （本院卷第203、205頁）。則原告主張被告就系爭房屋尚未  
03 交屋，並據以請求每月相當於10萬元租金之所失利益，實屬  
04 無據。

05 (二)原告雖主張系爭房屋上方天花板有污水管經過原告專有部分  
06 之瑕疵，被告就系爭房屋之給付屬侵權行為、而有瑕疵之不  
07 完全給付等情。惟按，觀諸合建契約書約定，被告負責提供  
08 建築資金及技術，依據都市更新條例及相關建築法規興建系  
09 爭大樓，並負責建築設計、請領建築執照、營造施工及使用  
10 執照請領，依照核准圖樣及施工說明書確實施工，且不得偷  
11 工減料或使用輻射鋼筋、海砂。如發生類似情形導致甲方  
12 （指原告）權益受損時，乙方（指被告）應負全責，此經合  
13 建契約書第2條、第18條第2項約定無訛（本院卷第25、35  
14 頁）。原告於106年1月9日換屋擇定完成後，臺北市政府都  
15 市發展局始於106年10月5日始准予核定實施通過都市更新事  
16 業計畫及權利變換計畫案（本院卷第147頁、243頁），並記  
17 載將報告書內容儲存於光碟寄送，如欲參閱紙本於106年10  
18 月5日至11月3日至臺北市政府公告欄、都市更新處公告欄、  
19 大同區公所公告欄、里辦公室公告欄，副本函文通知原告得  
20 聲明不服提起行政訴訟等情，有臺北市政府106年10月5日甫  
21 督新字第106302850502號函文再卷可考（本院卷第243  
22 頁）。則原告就本案都市更新計畫內容及權利變換核定函內  
23 容並未聲明不服，被告於107年1月31日聲請核發建造執照  
24 （本院卷第175頁）後施工並如期興建完工，通過審查後取  
25 得使用執照，則系爭房屋天花板內有管線經過之事，係屬原  
26 始設計，並為系爭大樓為合理使用不可或缺之污水管管線安  
27 排。經被告按圖施作，有系爭房屋之4樓平面圖、排水位置  
28 平面圖、鋼筋標準圖（本院卷第167、211、213頁）可查，  
29 即係依合建契約書之約定所為，原告亦未舉證有違反何相關  
30 建築法規，自難認為有何原告所主張被告不法侵害權利或系  
31 爭房屋之瑕疵、不完全給付之情。

01 (三)況系爭大樓完工後，被告通知原告進行驗屋程序，原告親自  
02 於112年1月13日進行第一次驗屋，將其認為有瑕疵應修繕部  
03 分於驗屋單記明內容要求被告修繕，嗣經被告派員修繕完  
04 畢，並於112年2月6日由原告再親自完成複驗程序並於驗屋  
05 單簽名（本院卷第199、201頁）。則原告於2次驗屋時均可  
06 明顯目視隨即可見之公共管道設施，然仍於驗屋單上簽名，  
07 顯然當時並未認有瑕疵存在，並經驗屋後簽名，自應係就系  
08 爭房屋現況同意符合契約之給付本旨而接受，尚難事後僅以  
09 不具專業為由反悔，而主張系爭房屋具有瑕疵而拒絕受領被  
10 告知交付。

11 (四)據上各節，本件難認有何原告主張被告有何侵權行為或系爭  
12 房屋存在瑕疵或給付不符合契約本旨之情形，原告依民法第  
13 184條第1項、第213條第1、2項、第215條、第216條第1、2  
14 項、第398條、第354條第1項、第359條、第360條後段、第  
15 227條第1、2項、第229條第2項、第231條第1項，請求擇一  
16 為有利為原告之聲明，均無理由，應予駁回。原告聲請函詢  
17 臺北市建築師公會就系爭房屋為測量（本院卷第230頁）、  
18 函詢不動產估價師事務所就系爭房屋價值減損之估價（本院  
19 卷第255頁），均無調查之必要，併予敘明。

20 五、綜上所述，原告爰依民法第184條第1項、第213條第1、2  
21 項、第215條、第216條第1、2項、第398條、第354條第1  
22 項、第359條、第360條後段、第227條第1、2項、第229條第  
23 2項、第231條第1項規定，請求被告應將裝置於系爭房屋內  
24 如附件照片所示之各項管線移除，如不能移除時，應給付原  
25 告500萬元及相關利息；以及請求被告應自112年11月1日起  
26 至系爭房屋交付原告完成之日止，按月給付原告10萬元及相  
27 關利息，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假  
28 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

29 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
30 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
31 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。  
02 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日  
03 民事第九庭 法 官 林怡君  
04 以上正本係照原本作成。  
05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
07 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日  
08 書記官 林昀潔