

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2972號

原告 新東京宅公寓大廈管理委員會

法定代理人 李培立

原告 財團法人台北基督徒南京東路禮拜堂

法定代理人 沈明鋒

原告 盛泓投資股份有限公司

法定代理人 郭遠翼

原告 高茂郁

曹祺

王麗香

歐陽崇榮

黃昱琪

林麗莉

毛陳學英

鍾秋香

鍾麗玲

鍾文益

孫中立

林碧桃

鄭東欽

林美淑

01 邱雲輝
02 0000000000000000
03 陳秀枝
04 上 十 九 人
05 訴訟代理人 董德泰律師
06 楊婷婷律師
07 甯維翰律師
08 被 告 興富發建設股份有限公司
09 0000000000000000
10 法定代理人 曹淵博
11 訴訟代理人 周萍忠
12 林桂聖律師
13 陳錦芳律師
14 劉時宇律師
15 陳可家律師
16 被 告 亞昕國際開發股份有限公司
17 0000000000000000
18 法定代理人 姚政岳
19 訴訟代理人 林欣怡
20 余品賢
21 陳錦芳律師
22 劉時宇律師
23 陳可家律師
24 被 告 百冠開發事業股份有限公司
25 0000000000000000
26 法定代理人 (即清算人)
27 呂學忠
28 訴訟代理人 朱百強律師
29 馮基源律師
30 張秉甦律師
31 被 告 臺北市政府捷運工程局

02 法定代理人 鄭德發

03 訴訟代理人 溫藝玲律師

04 上列當事人間請求修繕外牆事件，本院於民國114年5月5日言詞
05 辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原告之訴駁回。

08 訴訟費用由原告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序事項：

11 一、按解散之公司，除因合併、分割、破產而解散外，應行清
12 算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司法第
13 24、25條分別定有明文。於清算程序完結前，法人之人格於
14 清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，法人格始得歸
15 於消滅。經查，被告百冠開發事業股份有限公司（下稱百冠
16 公司）於民國104年1月13日經股東臨時會議決議解散，選任
17 呂學忠為清算人，並經臺北市政府以104年1月16日府產業商
18 字第10480523700號函核准解散登記在案；依公司法第84條
19 第2項前段規定，清算人執行清算人職務，應由清算人代表
20 公司為訴訟上或訴訟於一切行為之權。茲被告百冠公司並未
21 完成清算程序，其法人格仍未消滅，仍有當事人能力，並應
22 以清算人呂學忠為其法定代理人；原告起訴時誤以「李建
23 富」為被告百冠公司之法定代理人，已於113年6月7日以民
24 事陳報狀更正為呂學忠（見本院卷卷一第21-23頁），合先
25 敘明。

26 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
27 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
28 訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前
29 條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條
30 及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
31 明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別

01 定有明文。經查，原告新東京宅公寓大廈管理委員會（下稱
02 新東京宅管委會）之法定代理人原為王禹文，於113年6月1
03 日變更為李培立；李培立已於113年6月26日具狀聲明承受訴
04 訟，有民事聲明承受訴訟狀、臺北市政府都市發展局113年6
05 月14日北市都建字第1136025599號函在卷可憑（見本院卷卷
06 一第45-55頁）可憑，經核合於民事訴訟法第170條、第175
07 條第1項及第176條規定，應予准許。又原告盛泓投資股份有
08 限公司（下稱盛泓公司）法定代理人原為黃秀廷，於本院審
09 理中即114年4月18日變更為郭遠冀；郭遠冀雖未於本院最後
10 言詞辯論期日前具狀聲明承受訴訟，惟原告盛泓公司於訴訟
11 中已依法委任董德泰律師、楊婷婷律師及甯維翰律師為訴訟
12 代理人，依前揭規定，本件訴訟毋庸停止。末，原告盛泓公
13 司新任法定代理人郭遠冀，於本件言詞辯論終結後，於114
14 年5月27日向本院具狀聲明承受訴訟，並提出盛泓公司變更
15 登記表為證（見本院卷卷三第345-357頁），及另提出民事
16 委任狀，核與民事訴訟法第176條規定，並無不合，應予准
17 許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告主張：新東京宅公寓大廈（下稱系爭大廈）為由被告臺
20 北市政府捷運工程局（下稱臺北捷運工程局）、訴外人兆豐
21 國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）擔任起造人，
22 於99年9月17日建築完成（使用執照：99使字第318號）之集
23 合式住宅。系爭大廈之公共設施於101年3月點交予原告新東
24 京宅管委會後，自101年10月底起即陸續發現結晶化玻璃飾
25 板有龜裂、鬆動及掉落等意外，縱原告同意被告興富發建設
26 股份有限公司（下稱興富發公司）於105年2月底先針對外牆
27 結晶化玻璃中之「倒吊板」部分更換為鋁板，未更換之剩餘
28 結晶化玻璃，仍於111年6月、113年11月底發生掉落、鬆動
29 及位移等危險情況。依鑑定報告、安全評估報告內容（即原
30 證2-1、31），系爭大樓之外牆結晶化玻璃，有預留間隔不
31 足6mm，且均以AB膠固結填滿而沒有間隙、部分板片未用鐵

01 件固定，僅以黏貼於相鄰板片方式固定、填縫材厚度不符合
02 施工規範、抗拉拔強度安全係數不足最低標準等瑕疵，經系
03 爭大廈112年4月15日區分所有權人會議決議（下稱0415決
04 議）授權原告新東京宅管委會向應負責單位要求更換結晶玻
05 璃飾板。又其餘原告均係直接向被告興富發公司、亞昕國際
06 開發股份有限公司（下稱亞昕公司）、百冠公司及臺北捷運
07 工程局買受系爭大廈區分所有權之直接買受人，系爭大廈既
08 有上開瑕疵，被告應對締約前已存在或締約後始發生之外牆
09 結晶化玻璃瑕疵，依民法第227條第1項規定，負瑕疵修補之
10 責。再，因「補正瑕疵」之請求內容為不可分，依民法第29
11 3條第1項規定，各區分所有權人原告均得請求被告向全體債
12 權人為給付；且被告「補正瑕疵」給付義務係本於各別發生
13 原因，並具有同一目的，屬不真正連帶債務，其中一被告履
14 行完畢，其他同免責任等語，並聲明：1.被告興富發公司應
15 按附表（俟鑑定後補正）所示方法修繕系爭大廈外牆結晶化
16 玻璃飾板。2.被告亞昕公司應按附表（俟鑑定後補正）所示
17 方法修繕系爭大廈外牆結晶化玻璃飾板。3.被告百冠公司應
18 按附表（俟鑑定後補正）所示方法修繕系爭大廈外牆結晶化
19 玻璃飾板。4.被告臺北捷運工程局應按附表（俟鑑定後補
20 正）所示方法修繕系爭大廈外牆結晶化玻璃飾板。5.聲明第
21 1項至第4項如有任一被告給付，其他被告於該給付範圍內同
22 免給付責任。

23 二、被告答辯略以：

24 (一)被告興富發公司、亞昕公司以：

25 1.0415決議並未授與原告新東京宅管委會提起本件訴訟之權；
26 且「全面更換外牆飾板」之決議，未取得全體共有人同意，
27 違反民法第819條第2項規定，依同法第71條規定，自始當然
28 無效，故原告新東京宅管委會提起本件訴訟，當事人不適
29 格。又部分區分所有權人非向被告興富發公司、亞昕公司購
30 買房地，買賣標的物縱有瑕疵，應依各買賣契約向出賣人為
31 主張，原告請求部分被告就非屬自身出賣之房地負債務不履

01 行責任，違反債之相對性；且其等依民法第819條第1項規
02 定，僅得自由處分其「應有部分」，不得於事實上處分具體
03 之共有物，故其等逾越其應有部分之權利範圍，卻未依民法
04 第819條第2項規定取得共有人全體同意，亦為當事人不適
05 格。

06 2. 被告興富發公司、亞昕公司與原告財團法人台北基督徒南京
07 東路禮拜堂（下稱南京東路禮拜堂）、盛泓公司、高茂郁、
08 曹祺、王麗香、歐陽崇榮、黃昱琪、林麗莉、毛陳學英、鍾
09 秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立、林碧桃等人於97年間簽訂
10 房屋土地買賣合約書，被告興富發公司、亞昕公司已於99年
11 9月17日取得使用執照後陸續移交房地，被告興富發公司、
12 亞昕公司就買賣契約所應盡之給付義務均已完盡，無不完全
13 給付情事。縱認結晶化玻璃飾版屬外牆共用部分，有設計或
14 施工瑕疵，惟被告興富發公司、亞昕公司僅為部分買賣契約
15 之出賣人，未參與設計、施工，於101年3月1日公共設施移
16 交完成後，即屬原告新東京宅管委會依公寓大廈管理條例第
17 10條第2項規定所應負責修繕維護，倘因其疏於注意，致結
18 晶化玻璃飾板掉落，非可歸責於被告興富發公司、亞昕公
19 司。況依買賣契約第19條約定，保固期早已屆滿，後續使
20 用、管理及維護，應由原告等各自負責，原告等無從依民法
21 第227條規定，向被告興富發公司、亞昕公司為請求。再
22 者，原告鄭東欽、林美淑、邱雲輝、陳秀枝與被告興富發公
23 司、亞昕公司間不存在任何債權債務關係，自亦無從依民法
24 第227條規定，請求被告興富發公司、亞昕公司負責之理。
25 此外，原告依民法第227條不完全給付規定為本件請求，應
26 受民法第365條5年除斥期間之拘束；系爭大廈已於99年間領
27 得使用執照後陸續移交予各買受人，公共設施部分亦已於10
28 1年3月1日移交予原告新東京宅管委會，迄今已逾13年，原
29 告所稱之「瑕疵」衍生之請求權，已逾5年，而罹於除斥期
30 間，不得請求。

31 3. 原告雖另引用民法第293條第1項規定，惟該規定適用之前提

01 條件為「數人有同一債權」，然本件原告自承原告新東京宅
02 管委會並無向任何被告購買房屋，其餘18名原告則各自分別
03 向個別不同被告購買房屋，各自簽立不同之買賣契約，顯無
04 「數人有同一債權」之情形，無該條規定之適用。

05 4.聲明：原告之訴駁回。

06 (二)被告百冠公司以：

07 1.0415決議僅記載原告新東京宅管委會獲授權得以「持續追蹤
08 並處理結晶化玻璃飾板墜落案，向應負責單位爭取以安全材
09 質全面更換外牆飾板」，原告新東京宅管委會無從因此擴張
10 其職務範圍及於「向被告提起訴訟主張買賣契約之債務不履
11 行責任」。是原告新東京宅管委會無從執0415決議據稱其有
12 權利能力，或已授予訴訟實施權。又原告新東京宅管委會非
13 被告百冠公司所出售房屋之買受人，無從對被告百冠公司主
14 張不完全給付責任。且系爭大廈之外牆非被告百冠公司點交
15 予原告新東京宅管委會，原告新東京宅管委會起訴請求被告
16 百冠公司修繕外牆，實屬無據。

17 2.被告百冠公司僅為原告鍾秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立、
18 林碧桃等人合約之出賣人，非建商，充其量僅係系爭大廈之
19 區分所有權人之一，自始未參與外牆之設計與施作，遑論未
20 盡其注意義務，而造成設計與施作上之瑕疵。原告鍾秋香、
21 鍾麗玲、鍾文益、孫中立及林碧桃等人係於97年3月間向被
22 告百冠公司購買預售屋，出賣時系爭大樓既未建成，被告百
23 冠公司非設計、施工廠商，無所謂疏未向買受人告知瑕疵存
24 在之事實可言，故縱認外牆有設計或施工瑕疵，被告百冠公
25 司亦無何可歸責性，亦根本無能力修繕外牆結晶化玻璃飾
26 板。況原告鍾秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立及林碧桃等人
27 只是向被告百冠公司買受專有部分3戶之買受人，被告百冠
28 公司自不得就非契約標的之「全部」外牆，負擔民法第227
29 條之不完全給付責任。

30 3.民法第293條第1項規定，其適用之前提條件為「數人有同一
31 債權」，然原告新東京宅管委會並無向任何被告購買房屋，

01 系爭大廈共用部分，亦非由被告百冠公司向原告新東京宅管
02 委會點交；原告鍾秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立及林碧桃
03 等人乃分別向被告百冠公司買受3戶專有部分，其他原告則
04 係分別與不同被告成立不同之買賣契約，基於債之相對性，
05 顯無同一債權存在，不適用民法第293條第1項規定。

06 4.聲明：原告之訴駁回。

07 (三)被告臺北捷運工程局以：

08 1.被告臺北捷運工程局與原告新東京宅管委會間未就系爭大廈
09 之共用部分有買賣契約關係存在；向被告臺北捷運工程局購
10 買房地之各承購戶，未依訴訟擔當之法理，授與原告新東京
11 宅管委會訴訟實施權，基於債之相對性，原告新東京宅管委
12 會起訴請求契約上權利，並非有據。又，0415決議並未決議
13 原告新東京宅管委會對被告臺北捷運工程局提起本件訴訟，
14 且原告新東京宅管委會提起本件訴訟，與基於依規約約定或
15 區分所有權人會議所為執行職務之事項無涉。況被告等人除
16 與各別買受人間之買賣關係外，與「全體」區分所有權人或
17 管委會間，無任何對於「全體」區分所有權人或管委會應負
18 修繕外牆之法律上義務，原告新東京宅管委會無從以行使法
19 定職務為由，對被告等人提起訴訟。再者，原告新東京宅管
20 委會亦未舉證證明當日投同意票之區分所有權人，均為與被
21 告間有買賣契約關係之買受人，倘投贊成票之區分所有權人
22 非為向各別被告購買系爭大廈建物之買受人，與被告間無買
23 賣契約關係存在，基於債之相對性，其等於實體法上對於被
24 告等人並無任何權利可資主張，如何基於訴訟擔當之法理來
25 授權管委會提起本件訴訟。又倘原告新東京宅管委會有訴訟
26 實施權，原告新東京宅管委會與向被告臺北捷運工程局購屋
27 之原告鄭東欽、林美淑、邱雲輝及陳秀枝就同一私法上買賣
28 關係已同列為本案原告，亦與民事訴訟法第41條第2項規
29 定，顯為矛盾，故原告新東京宅管委會提起本件訴訟，並無
30 理由。

31 2.縱各別向被告興富發公司、亞昕公司、百冠公司及被告臺北

01 捷運工程局購買系爭大廈之各區分所有權人原告，得基於其
02 買賣契約關係，依民法第227條第1項規定，請求各別被告負
03 不完全給付責任。惟系爭大廈之各別區分所有權人與當時向
04 被告等人買受之區分所有權人幾乎已不相同，各別被告實已
05 無法如原告主張，依民法第293條第1項規定以「補正共用部
06 分瑕疵」之方式，向「當時向各別被告等人購買房地之區分
07 所有權人全體」即「債權人全體」為給付，更何況原告僅係
08 請求債務人即各別被告向自己或部分債權人而非全體債權人
09 為給付，亦與民法第293條第1項規定有別，應屬無據。

10 3.系爭大廈由被告臺北捷運工程局與投資人兆豐銀行（受託
11 人）、被告興富發公司、亞昕公司、原告南京東路禮拜堂、
12 張曾碧月（上4人為委託人）擔任形式上起造人興建，被告
13 臺北捷運工程局依與投資人間之臺北都會區大眾捷運系統新
14 莊線松江南京站聯合開發區捷十基地土地聯合開發投資契約
15 書（下稱開發投資契約書）中關於權益分配約定，分得55
16 戶，嗣於101年7月間公開標售。被告臺北捷運工程局擔任起
17 造人僅係主管機關為行政管理目的所為之行政登記，與實際
18 出資興建者有別。原告主張之瑕疵係存於被告臺北捷運工程
19 局標售房地之前即已存在之設計及施工瑕疵，且被告臺北捷
20 運工程局對瑕疵存在不具可歸責性，被告臺北捷運工程局應
21 無向買受人負民法第227條不完全給付責任。又被告臺北捷
22 運工程局僅為系爭大廈之部分區分所有權人，無單獨管理、
23 使用、收益及處分共用部分之權，非系爭大廈之實際興建者
24 或專業營造廠抑或建設公司，無修補瑕疵能力，於101年7月
25 31日公開標售公告及投標須知中，復已明載不負修繕責任，
26 無任何顯失公平之處，買受人自不得於承購後，請求被告臺
27 北捷運工程局負修繕之責。再，被告臺北捷運工程局於101
28 年標售前，對系爭大廈外牆即無處分權，縱系爭大廈外牆有
29 買賣契約成立前之瑕疵，實屬無法補正之瑕疵，承購人仍願
30 意承購，自應受拘束，承購人於承購十餘年後，起訴請求被
31 告臺北捷運工程局修繕外牆，與誠信原則有違。況倘原告鄭

01 東欽、林美淑、邱雲輝及陳秀枝等之起訴有據，將致被告臺
02 北捷運工程局修繕外牆所需費用恐高於售出該戶買賣價金之
03 不合理情形，是單一買受人起訴請求出賣人就共用部分進行
04 修繕，而非依應有部分比例請求給付修繕費用，應非有據。
05 其餘關於除斥期間抗辯部分，引用被告興富發公司、亞昕公
06 司之陳述。

07 4. 聲明：原告之訴駁回。

08 三、按訴訟法上所謂當事人適格，係指當事人就具體特定訴訟標
09 的有無實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人
10 與特定訴訟標的之關係定之。給付之訴，當事人主張其為訴
11 訟標的法律關係權利主體，他造即為訴訟標的法律關係義務
12 主體，其當事人即為適格，至於其是否確為權利人或他造是
13 否確為義務人，乃訴訟標的法律關係在實體上有無理由之問
14 題，非為當事人適格之欠缺。次按依公寓大廈管理條例第3
15 條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）係由區分所有權
16 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區
17 分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，
18 於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完
19 全之權利能力，惟不論依民事訴訟法第40條第3項或公寓大
20 廈管理條例第38條第1項規定，管理委員會均有當事人能
21 力，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛
22 爭享有訴訟實施權。查，原告等人係主張系爭大廈之外牆有
23 瑕疵，被告給付不合於債之本旨，而依民法第227條第1項規
24 定，請求被告修補瑕疵，是依其等之前揭主張，原告均得提
25 起本件訴訟，並無當事人適格之欠缺。至原告等人得否依上
26 開規定，請求被告修補瑕疵，則係其等之請求有無理由之問
27 題，非當事人不適格，故被告興富發公司及亞昕公司抗辯原
28 告新東京宅管委會，以及其餘非向被告興富發公司、亞昕公
29 司購買房地之區分所有權人，未取得共有人全體同意，向其
30 等提起本件訴訟，當事人不適格等語，並無可採，合先敘
31 明。

01 四、本院判斷：

02 原告主張系爭大廈之外牆結晶化玻璃，有預留間隔不足6m
03 m，且均以AB膠固結填滿而沒有間隙、部分板片未用鐵件固
04 定，僅以黏貼於相鄰板片方式固定、填縫材厚度不符合施工
05 規範、抗拉拔強度安全係數不足最低標準等瑕疵，致系爭大
06 廈自101年10月底起即陸續發現結晶化玻璃飾板有龜裂、鬆
07 動及掉落等意外；又系爭大廈0415決議授權原告新東京宅管
08 委會向應負責單位要求更換結晶玻璃飾板；其餘原告均係直
09 接向被告購買系爭大廈區分所有權之買受人，爰依民法第22
10 7條第1項規定，請求修補瑕疵等語，惟均為被告否認，並分
11 執上詞置辯。茲依各原告之請求，分論如下：

12 (一)原告新東宅管委會請求部分：

13 原告新東京管委會以0415號決議已授權管委會向被告提起本
14 件訴訟等語，並提出0415決議為證（見北司補卷第89頁）。
15 然查：

- 16 1.依公寓大廈管理條例第3條第9款及第36條規定，管委會係由
17 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其
18 本身僅為區分所有權人會議之執行機構，僅在執行區分所有
19 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，並無就區分所
20 有權人與他人間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權。
- 21 2.本件原告新東京管委會係主張系爭大廈之區分所有權人向被
22 告購買之系爭大廈之共有部分（即外牆）有瑕疵，而依民法
23 第227條第1項規定，請求被告修補瑕疵；而原告新東京管委
24 會與被告間並無任何契約關係，顯見其係基於區分所有權人
25 與出賣人間之契約關係，請求被告負債務不履行之責任。但
26 承前述，區分所有權人與他人間之私權爭執，非屬管委會基
27 於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務執行之事項，
28 則基於債之相對性原則，非為契約當事人之原告新東京管委
29 會自無從對他方契約當事人（即被告）主張契約上之權利。
30 況0415決議亦僅謂「...請區分所有權人同意授權由第十二
31 屆管委會委員持續追蹤並處理結晶化玻璃飾板墜落案，向應

01 負責單位爭取以安全材質全面更換外牆飾板，...」（見北
02 司補卷第89頁），尚難認原告新東京宅管委會已取得全體區
03 分所有權人與出賣人間之契約上權利，是原告新東京宅管委
04 會以其名義提起本件訴訟，請求被告負契約上之債務不履行
05 責任，即乏所屬，不應准許。

06 (二)原告南京東路禮拜堂、高茂郁、曹棋、王麗香、盛泓公司、
07 歐陽崇榮、黃昱琪、林麗莉、毛陳學瑛、鍾秋香、鍾麗玲、
08 鍾文益、孫中立、林碧桃、鄭東欽、林美淑、邱雲輝、陳秀
09 枝等18人（下合稱南京東路禮拜堂等18人）請求部分：

10 1.按物之瑕疵擔保責任並非債務不履行責任，而係一種特殊之
11 責任類型，其主要目的在於平衡買賣契約的對價關係、調整
12 給付和對待給付之關係，其法律效果原則上係減少價金或解
13 除契約（民法第359條規定），並於種類之債時，得請求另
14 行交付無瑕疵之物之權利（同法第364條規定），僅在欠缺
15 保證品質者或出賣人故意不告知物之瑕疵者，方得請求損害
16 賠償責任（同法第360條規定參照），故於一般特定之債之
17 情形下，買受人並無請求出賣人修補瑕疵之權利。又按因可
18 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
19 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
20 亦有明文；故出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任
21 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出
22 賣人之事由所致者，則出賣人除應負物之瑕疵擔保責任外，
23 同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院91年度台
24 上字第666號民事判決、107年度台上字第1193號民事判決參
25 照）。上述瑕疵擔保請求權及不完全給付損害賠償請求權等
26 二項權利，買受人雖得擇一行使，但瑕疵擔保請求權，屬無
27 過失責任，不以出賣人具可歸責事由為必要，買受人僅須證
28 明瑕疵存在之事實；反之，買受人若依不完全給付規定行使
29 權利時，則買受人除應證明瑕疵存在之事實外，尚應證明該
30 瑕疵係在契約成立後始發生，且出賣人就該瑕疵之發生具可
31 歸責之事由，方得成立。

01 2.對被告臺北捷運工程局部分：

02 (1)與原告南京東路禮拜堂、高茂郁、曹棋、王麗香、盛泓公
03 司、歐陽崇榮、黃昱琪、林麗莉、毛陳學瑛、鍾秋香、鍾麗
04 玲、鍾文益、孫中立、林碧桃等14人簽立買賣契約之契約當
05 事人分別為被告興富發公司、亞昕公司及百冠公司，為兩造
06 所不爭執，並有原告提出之房屋土地買賣合約書、房地預定
07 買賣契約、讓渡書、房屋土地預定買賣合約讓渡書在卷可稽
08 （見北司補卷第93-414頁）；被告臺北捷運工程局與前列14
09 名原告間，既無任何買賣契約關係，縱其等現為區分所有權
10 人之一，亦無從基於契約關係，請求被告臺北捷運工程局負
11 債務不履行損害賠償責任。是前列14名原告依民法第227條
12 第1項規定，請求被告臺北捷運工程局修補瑕疵，自屬無
13 據。

14 (2)原告鄭東欽、林美淑、邱雲輝、陳秀枝等4人（下合稱鄭東
15 欽等4人）雖與被告臺北捷運工程局間有買賣契約關係，然
16 系爭大廈係由訴外人梁正芳建築師事務所設計及監造、訴外
17 人復興營造股份有限公司（下稱復興營造公司）承造，並於
18 99年9月17日建築完成等節，有使用執照在卷可稽（見北司
19 補卷第59-65頁）；且依原告所述，系爭大廈之公共設施係
20 於101年3月間完成點交（見北司補卷第13頁），迄今已然有
21 13年之久。縱令系爭大廈外牆現在確實存在原告所指之瑕
22 疵，惟該瑕疵之發生究竟是因設計、施工不當，抑或是因長
23 期使用，在自然狀態下所產生之自然損耗或老化、或與此10
24 餘年期間歷經之多次地震、颱風有無相關，均尚難遽論。即
25 令原告所述該外牆之瑕疵係因營造當時之設計、施工不當所
26 致，並自101年10月底起即陸續發現結晶化玻璃飾板有龜
27 裂、鬆動及掉落等意外等語（見本院卷二第29頁、卷三第7-
28 8頁）均屬實，顯然原告所指之外牆瑕疵，於101年3月間點
29 交當時即已經存在。原告鄭東欽等4人係於101年11月17日方
30 與被告臺北捷運工程局成立買賣契約，為兩造所不爭執，並
31 有臺北市政府捷運工程局公告、臺北市政府捷運工程局聯合

01 開發公有不動產公開標售投標須知、出售市有土地產權移轉
02 證明書、出售市有建物產權移轉證明書等在卷可稽（見本院
03 卷一第133-154頁、北司補卷第415-417頁），可見原告所主
04 張之外牆瑕疵，並非係在被告臺北捷運工程局與原告鄭東欽
05 等4人成立買賣契約後始發生。況被告臺北捷運工程局並非
06 系爭大廈之設計者，亦非實際施工承建者，難認其就系爭大
07 廈外牆瑕疵之發生，有何可歸責之事由，或其所交付予原告
08 鄭東欽等4人之區分所有建物，有何不符買賣契約成立當時
09 所約定之狀態。此外，原告鄭東欽等4人復未能提出其他具
10 體事證證明被告臺北捷運工程局就出售予其4人之區分所有
11 建物外牆瑕疵之發生，有何可歸責之事由，亦無任何證據足
12 以證明，被告臺北捷運工程局與其4人成立買賣契約當時，
13 就系爭大廈外牆之品質有何特別保證，自難認被告臺北捷運
14 工程局所為之給付，有何不符債之本旨情形，自無從令被告
15 臺北捷運工程局對原告鄭東欽等4人負不完全給付之債務不
16 履行責任。

17 (3)原告雖另主張出賣人於締約時因故意或過失未告知瑕疵，而
18 買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人所為給付之內容不符
19 合債務本旨，仍應負不完全給付責任等語。然依據原告新東
20 京宅管委會102年5月2日函（見本院卷二第71頁），原告新
21 東京宅管委會係於該時方以副本通知被告臺北捷運工程局有
22 結晶化玻璃墜落之情形，時間已在其等間買賣交易完成之
23 後；原告鄭東欽等4人復未能提出其他證據證明被告臺北捷
24 運工程局於交付其等所購買之區分所有建物前，已知悉該瑕
25 疵之存在，並有故意或過失不為告知之締約過失情形，故原
26 告鄭東欽等4人援此主張被告臺北捷運工程局應負不完全給
27 付之債務不履行責任，亦無可取。

28 (4)從而，原告南京東路禮拜堂等18人依民法第227條第1項規
29 定，請求被告臺北捷運工程局修補瑕疵，核屬無據，不應准
30 許。

31 3.對被告百冠公司部分：

01 (1)與原告南京東路禮拜堂、高茂郁、曹棋、王麗香、盛泓公
02 司、歐陽崇榮、黃昱琪、林麗莉、毛陳學瑛、鄭東欽、林美
03 淑、邱雲輝、陳秀枝等13人簽立買賣契約之契約當事人分別
04 為被告興富發公司、亞昕公司及臺北捷運工程局，為兩造所
05 不爭執，有原告提出之房屋土地買賣合約書、房地預定買賣
06 契約、讓渡書、房屋土地預定買賣合約讓渡書及出售市有土
07 地、建物產權移轉證明書可參（見北司補卷第93-342、415-
08 417頁）；被告百冠公司與前列13名原告間，並無任何買賣
09 契約關係，同前述（即理由四、(二)、2、(1)）相同理由，前
10 列13名原告依民法第227條第1項規定，請求被告百冠公司修
11 補瑕疵，自屬無據。

12 (2)原告鍾秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立、林碧桃等5人（下
13 合稱原告鍾秋香等5人）雖與被告百冠公司間有買賣契約關
14 係，然被告百冠公司抗辯該公司出售予原告鍾秋香等5人之
15 區分所有建物，係其於97年1月2日向被告亞昕公司承購而
16 來，嗣再於97年3月1日分別轉售予原告鍾秋香等5人等語，
17 業據提出臺北市○○區○○段○○○0000○0000○0000○號
18 建物登記謄本各1份，及上揭各建物之臺北市地籍異動索引
19 各1份為證（見本院卷三第309-322頁），核屬相符，堪認屬
20 實，足認被告百冠公司與一般不動產買賣契約之出賣人，出
21 售已有之不動產予他人，並無不同。復承前述，系爭大廈是
22 由梁正芳建築師事務所設計及監造、復興營造公司承造，且
23 該公共設施完成點交迄今已有13年之久，瑕疵之發生是否係
24 因設計、施工不當，尚難遽論；縱令係因設計、施工不當所
25 致，被告百冠公司既非系爭大廈之設計或承造者，難認其就
26 系爭大廈外牆瑕疵之發生，有何可歸責之事由，亦無任何證
27 據足以證明被告百冠公司與其等5人成立買賣契約當時，就
28 系爭大廈外牆之品質有何特別保證，自難認被告百冠公司所
29 為之給付，有何不符債之本旨，而令被告百冠公司負不完全
30 給付之債務不履行責任之餘地。

31 (3)從而，原告南京東路禮拜堂等18人依民法第227條第1項規

01 定，請求被告百冠公司修補瑕疵，亦屬無據，不應准許。

02 4.對被告興富發公司部分：

03 (1)與原告毛陳學瑛、鍾秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立、林碧
04 桃、鄭東欽、林美淑、邱雲輝、陳秀枝等10人簽立買賣契約
05 之契約當事人分別為被告亞昕公司、百冠公司及臺北捷運工
06 程局，為兩造所不爭執，並有房地預定買賣契約、房屋土地
07 預定買賣合約讓渡書及出售市有土地、建物產權移轉證明書
08 (見北司補卷第317-417頁)可查。被告興富發公司與前列1
09 0名原告間，無任何買賣契約關係，同前述(即理由四、
10 (二)、2、(1))相同理由，前列10名原告依民法第227條第1項
11 規定，請求被告興富發公司修補瑕疵，自屬無據。

12 (2)原告南京東路禮拜堂、高茂郁、曹棋、王麗香、盛泓公司、
13 歐陽崇榮、黃昱琪、林麗莉等8人(下合稱原告南京東路禮
14 拜堂等8人)雖與被告興富發公司間有買賣契約關係，然系
15 爭大廈是由梁正芳建築師事務所設計及監造、復興營造公司
16 承造，以及公共設施完成點交迄今已有13年之久，瑕疵之發
17 生是否係因設計、施工不當，尚難遽論，業如前述，是被告
18 興富發公司抗辯該公司非系爭大廈之設計人或承造人，縱令
19 外牆有原告所指瑕疵，該公司亦不具可歸責事由等語，尚非
20 無稽。而原告南京東路禮拜堂等8人復未能提出其他具體事
21 證證明被告興富發公司就其出售予上列8名原告之區分所有
22 建物外牆瑕疵之發生，有何可歸責之事由，亦無任何證據足
23 以證明被告興富發公司與其等8人成立買賣契約當時，就系
24 爭大廈外牆之品質有何特別保證，難認被告興富發公司所為
25 之給付，有何不符債之本旨，自無從令被告興富發公司負不
26 完全給付之債務不履行責任。

27 (3)從而，原告南京東路禮拜堂等18人依民法第227條第1項規
28 定，請求被告興富發公司修補瑕疵，亦屬無據，不應准許。

29 5.對亞昕公司部分

30 (1)與原告高茂郁、曹棋、王麗香、盛泓公司、歐陽崇榮、黃昱
31 琪、林麗莉、鄭東欽、林美淑、邱雲輝、陳秀枝等11人簽立

01 買賣契約之契約當事人分別為被告興富發公司及臺北捷運工
02 程局，為兩造所不爭執，有房屋土地買賣合約書、房地預定
03 買賣契約、讓渡書及出售市有土地、建物產權移轉證明書
04 （見北司補卷第145-316、415-417頁）可參，兩造亦無爭
05 執；被告百冠公司與前列11名原告間，無任何買賣契約關
06 係，同前述（即理由四、(二)、2、(1)）相同理由，前列11名
07 原告依民法第227條第1項規定，請求被告亞昕公司修補瑕
08 疵，自屬無據。

09 (2)原告南京東路禮拜堂、鍾秋香、鍾麗玲、鍾文益、孫中立、
10 林碧桃等6人（下合稱南京東路禮拜堂等6人）雖與被告亞昕
11 公司間有買賣契約關係，然承前述，系爭大廈是由梁正芳建
12 築師事務所設計及監造、復興營造公司承造，是被告亞昕公
13 司抗辯該公司非系爭大廈之設計人或承造人，縱令外牆有原
14 告所指瑕疵，該公司不具可歸責事由等語，應屬可採。而原
15 告南京東路禮拜堂等6人復未提出其他具體事證證明被告亞
16 昕公司就其出售予上列6名原告之區分所有建物之外牆瑕
17 疵，有何可歸責之事由，亦無任何證據足以證明，被告亞昕
18 公司與其等6人成立買賣契約當時，就系爭大廈外牆之品質
19 有何特別保證，自難認被告亞昕公司所為之給付，有何不符
20 債之本旨，是原告南京東路禮拜堂等6人請求被告亞昕公司
21 負不完全給付之債務不履行責任，亦屬無據。

22 (3)從而，原告南京東路禮拜堂等18人依民法第227條第1項規
23 定，請求被告亞昕公司修補瑕疵，為無理由，不應准許。

24 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定，請求被告修補系
25 爭大廈外牆之瑕疵，均為無理由，應予駁回。

26 六、本件原告無從依民法第227條第1項規定，請求被告為修補，
27 故原告請求鑑定系爭大廈之外牆瑕疵修補方法，自無調查之
28 必要，併此敘明。

29 七、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 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

03 民事第二庭 法官 李桂英

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 114 年 5 月 29 日

08 書記官 翁鏡瑄