

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第498號

上訴人 寶贊開發事業股份有限公司

法定代理人 林美蓮

訴訟代理人 劉雅洳律師

被上訴人 周秀玥

顧超

林玉雲

李威德

鄧浩宇

陳玉昭

王正幸

孟曉惠

陳雅琦

黃彥翔

莊仲平

孟伊文

洪瑜曼

張和君

柯逸凡

林信良

鄭素珍

陳偉航

江乃定

陳存仁

林玲惠

黎萬鋁

01	楊岳平	
02	陸肖慈	
03	陳珮釧	
04	黃毓立	
05	耿瑞宜	
06	陳熙平	
07	張金玆	
08	黃建偉	
09	吳雅雯	
10	陳雅琳	
11	林佩誼	
12	梁福翥	
13	甯美英	
14	林佑澤	
15	洪宏都	
16	蔡盈穎	
17	陳羿蓁	
18	陳詠涵	
19	0000000000000000	
20	黃燕雪	
21	楊宣揚	
22	楊薇蓁	
23	蔡孟純	
24	張素真	
25	林美齡	
26	毛振華	住○○市○○區○○路0段00000號11樓
27	葛孟堯	住○○市○○區○○路0段000000號0樓
28	林玉環	
29	任培芳	
30	李國康	
31	秦瑞聰	

01	沈錦秋
02	張祖恩
03	廖御翔
04	蔡英智
05	楊正光
06	陳敏華
07	彭茜瑜
08	吳芳儀
09	吳豪章
10	施 淵
11	湛清玲
12	劉明煌
13	陳湘龍
14	高秀蘭
15	周綉瓊
16	洪梅玲
17	吳素瑛
18	陳俞伶
19	李介蕙
20	張志清
21	胡家瑜
22	祁傳智
23	丁海華
24	陳美惠
25	林美諭
26	佳音事業股份有限公司
27	0000000000000000
28	法定代理人 陳平三
29	易華蘋
30	優陸企業股份有限公司
31	0000000000000000

01 法定代理人 陳龍雄
02 李芳嘉
03 東桂國際建設股份有限公司

04 0000000000000000

05 法定代理人 徐佳君
06 高仲光

07 0000000000000000

08 翁珮芬
09 鍾明宏
10 江道藩
11 譚以理

12 0000000000000000

13 王嘉徽
14 毛幼陽
15 郭詔中

16 0000000000000000

17 柯淑華

18 上列88人共同

19 訴訟代理人 粘舜權律師

20 上列當事人間因請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年2
21 月20日臺灣新北地方法院105年度建字第28號判決提起上訴，本
22 院於111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 上訴駁回。

25 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

26 事實及理由

27 一、本件被上訴人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無
28 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由
29 其一造辯論而為判決。

30 二、被上訴人主張：伊等分別向上訴人買受由上訴人興建、坐落
31 新北市○○區○○路0段○○號及門牌號碼如附表所示「信

01 義線上公寓大廈社區」各區分所有建物（下合稱系爭區分所
02 有建物），上訴人就伊等共有公共設施之消防管線，本應依
03 使用執照消防竣工圖使用EMT管施作，上訴人竟以PVC管取
04 代，且施作數量不足，又PVC管導致火警系統信號線受電磁
05 干擾而產生誤報，屬不合債務本旨之瑕疵給付，經臺北市消
06 防設備師公會鑑定兩種管線之材料及施工費用合理價差為新
07 臺幣（下同）105萬8843元，若非破壞結構體無法抽換該管
08 線，重新施工替換埋設亦有困難，爰依民法第227條第1項、
09 第226條第1項規定，請求上訴人按伊等之區分所有建物面積
10 比例，各賠償如附表所示價差損害，並加給自民事準備書狀
11 (十)繕本送達翌日即108年5月4日起算之法定遲延利息（被上
12 訴人逾上開範圍之請求，經原審判決駁回，未據其等聲明不
13 服，不在本院審理範圍）。

14 三、上訴人則以：部分被上訴人並未提出與伊簽訂之買賣契約
15 書，不能證明雙方有買賣關係存在。系爭區分所有建物之使
16 用執照於98年間核發，迄今已逾12年之久，伊經手買賣建案
17 不計其數，無法長久保存每筆買賣資料，並非故意妨礙證
18 明。又系爭區分所有建物為先建後售，依房屋買賣契約約
19 定，伊以現況交屋即合於債之本旨。且伊以PVC管取代EMT管
20 施作消防管線，經鑑定認為安全性無虞，無須抽換，復無證
21 據證明PVC管為火警系統產生誤報之原因，自非不完全給
22 付。縱認火警系統之信號線未使用EMT管保護為導致誤報之
23 原因，其他項目管線仍非不完全給付，被上訴人至多僅得請
24 求「火警配管」部分22萬8004元，並應依民法第216條之1規
25 定，扣除PVC管之材料費用及施工費用。況被上訴人未於民
26 法第365條規定之6個月內請求減少價金或解除契約，基於請
27 求權相互影響理論，被上訴人之不完全給付損害賠償請求權
28 亦已罹於時效而消滅等語，資為抗辯。

29 四、原審判決上訴人應給付被上訴人各如附表所示金額，及均自
30 108年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁
31 回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原

01 判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在
02 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：
03 上訴駁回。

04 五、兩造不爭執上訴人為系爭區分所有建物之起造人及出賣人，
05 被上訴人現為或曾為系爭區分所有建物之所有人等情，有建
06 物登記第一類謄本、新北市地籍及建物異動索引為證（見原
07 審謄本卷1宗、原審卷六第79-119、215-253、375-435、585
08 -719頁、卷七第293-349頁、本院卷二第133-351頁），並經
09 本院調取使用執照全卷核閱明確（見本院卷三第35頁），堪
10 認此部分事實為真實。被上訴人主張其等與上訴人成立買賣
11 契約，上訴人施作系爭區分所有建物之公共設施消防管線
12 時，以PVC管取代消防竣工圖原設計之EMT管，致全體買受人
13 受有價差損害105萬8843元，依民法第227條第1項、第226條
14 第1項規定，請求上訴人按其等區分所有持分比例賠償等
15 情，是否有理，說明如下：

16 (一)兩造有無買賣契約關係存在？

17 查，被上訴人如附表編號7-9、11-13、15-16、18-20、22-2
18 5、27-29、31-33、36-39、42-47、49-54、56-58、60-62、
19 64-65、67、69、73-74、76、81、91者，已提出與上訴人簽
20 訂之房屋買賣契約書為證（見外放房屋買賣契約書1宗、原
21 審卷四第453-470頁、卷六第547-583頁），為上訴人所不爭
22 執，堪認上開被上訴人與上訴人間有買賣關係存在。至於被
23 上訴人如附表編號1-6、10、14、17、21、26、30、34、3
24 5、40、41、48、55、59、63、66、68、70-72、75、78-8
25 0、82-90者，雖未據提出房屋買賣契約書為證，惟查，兩造
26 當時遞件申請所有權移轉登記時，已有檢附雙方簽章之所有
27 權買賣移轉契約書，即以「買賣」為原因，由上訴人將建物
28 移轉登記為被上訴人所有等情，有建物登記第一類謄本、新
29 北市建物異動索引、新北市新店地政事務所函覆之土地建物
30 所有權移轉登記契約書可稽（見原審謄本卷1宗、原審卷六
31 第79-119、215-253、375-435、585-719頁、卷七第293-349

頁、本院卷二第133-351、395-413、439-493頁、本院限制閱覽卷），基於不動產物權登記之公示及公信效力，堪認兩造間存有買賣契約關係乃交易之常態事實，被上訴人之主張應可信取。至於上訴人抗辯：買受人可能指定將不動產登記為第三人名義云云，則屬變態事實，應由上訴人負舉證之責，上訴人既不能證明，其此部分抗辯自難採信。

(二)上訴人以PVC管取代EMT管施作消防配管，是否不合於債務本旨之瑕疵給付？

1.按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。而民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決、94年度台上字第1112號判決意旨參照）。上訴人是否未依債之本旨交付買賣標的物，自應斟酌兩造訂約當時之情形及其他一切證據資料。

2.查，兩造簽訂之房屋買賣契約第15條第1項特約條款約定：

「本建物消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，甲方（指買受人）應依圖說位置配合裝設不得異議，如有違反或拒絕設置，應自行負相關責任」（見原審卷四第467頁、卷六第575頁、房屋買賣契約卷），可見上訴人已有保證消防設備全部依消防圖說施作，自應具備消防圖說所設計之價值、效用、品質。然查，系爭區分所有建物請領使用執照之消防竣工圖關於消防設備管材中「火警配管」、「廣播公共+地下室配管」、「廣播地面各層配管」、「緊急電源插座配管」等項目（下合稱系爭消防配管項目），均載明應以金屬導線管EMT管施

01 作，上訴人卻改以塑膠管PVC管施作，而EMT管之價格高於PV
02 C管，且其中「緊急電源插座配管」實際只配1支，但竣工圖
03 設計2支等情，經原審囑託臺北市消防設備師公會出具鑑定
04 報告書（下稱系爭鑑定報告）查驗明確（見系爭鑑定報告第
05 7頁，原審卷二第398頁），並有竣工圖及消防法規之補充說
06 明可參（見原審卷五第277-294頁），堪認上訴人交付系爭
07 區分所有建物之系爭消防配管項目，並不符合債之本旨。再
08 查，系爭消防配管項目原設計為EMT金屬導線配管，乃因系
09 爭區分所有建物之火警系統設計為R型受信總機，為抗電磁
10 干擾及防止誤報發生，採用EMT管有抗電磁干擾作用，此在R
11 型受信總機操作手冊中配線說明部分已有載明「信號線要獨
12 立以EMT配管以免受其他電源影響，造成系統無法正常運
13 作，尤其是AC 110V以上電源干擾」，且78年版各類場所消
14 防安全設備設置標準（下簡稱配置標準）亦有規定，廣播配
15 管必須使用金屬導線管作為保護（見原審卷五第282頁），
16 足認採用EMT管作為保護是設計上基本要求，設計單位歷經3
17 次變更設計仍保留EMT管設計，上訴人自應按圖施作。然上
18 訴人擅自變更工法以耐熱耐燃之PVC管取代，不具抗電磁干
19 擾作用，兩種管材之效用完全無法相互取代，導致R型火警
20 系統訊號線無法抗電磁干擾，降低穩定度，且上訴人以PVC
21 管取代EMT管亦與98年配置標準無關等情，業經系爭鑑定報
22 告分析論述綦詳（見原審卷二第446、449頁，系爭鑑定報告
23 附件11、附件12）。據此，被上訴人主張上訴人就系爭消防
24 配管項目，未按圖施作EMT管而擅自以功用不符、價格較低
25 之PVC管取代，致火警系統受電磁干擾而無法正常運作，使
26 系爭區分所有建物未具備契約約定之價值、效用、品質，屬
27 瑕疵給付等情，堪可採信。

- 28 3.再查，上訴人自承系爭區分所有建物為先建後售之成屋買
29 賣，堪認上開瑕疵於買賣契約成立前已存在，且可歸責於上
30 訴人。又系爭消防配管項目均已埋設於鋼筋混凝土結構內
31 （見原審卷五第57-61頁之管線照片），必須破壞結構體始

01 能全數抽換，鑑定機關由火警廣播設備、消防栓箱、拉線
02 箱、泵浦室內消防、撒水、泡沫及採水泵進行鑑定查核，有
03 系爭鑑定報告可稽（見系爭鑑定報告第6頁，原審卷二第396
04 頁）。足徵被上訴人於締約時，消防配管已埋設在結構體
05 中，其等難以查知消防配管之材質及數量是否與竣工圖相
06 符，亦無從查知消防配管之材質有干擾火警系統運作之情有
07 未按圖施作之瑕疵給付情形，仍於房屋買賣契約第15條第1
08 項載明其全部依消防圖說設置消防設備云云，乃故意或過失
09 未告知被上訴人，致被上訴人不知有瑕疵而買受系爭區分所
10 有建物。故揆諸上開1.說明，上訴人就系爭區分所有建物內
11 消防配管之給付內容不符合債務本旨，具有可歸責事由，則
12 被上訴人主張上訴人應就此瑕疵給付，負不完全給付之損害
13 賠償責任，洵屬有據。

14 (三)被上訴人是否受有價差損害？

15 被上訴人主張全體區分所有人受有EMT管與PVC管之價差損害
16 合計為105萬8843元，並以系爭鑑定報告為證。查，系爭鑑
17 定報告依行政院主計處公布之營造工程物價指數中20鍍鋅鋼
18 管、43塑膠硬管、55電線電纜及行政院2009營造工程物價指
19 數，牌價不變、折數各為85.28%、85.87%、65.23%，分
20 別計算兩種管材之材料費、另件費、施工費，再相減得兩者
21 各項差價合計為105萬8843元（見原審卷二第398、450、454
22 頁，系爭鑑定報告附件13、附件15），堪值採信。至上訴人
23 雖抗辯：被上訴人至多僅得請求「火警配管」部分費用，並
24 應依民法第216條之1規定扣除PVC管費用云云。惟查，系爭
25 鑑定報告係分別計算EMT管、PVC管之材料費用及施工費用
26 後，相減得差價為105萬8843元，即已扣除被上訴人就PVC管
27 部分之所受利益，與民法第216條之1規定之損益相抵原則相
28 符。又上訴人施作系爭消防配管項目，全部以價格較低之PV
29 C管取代EMT管，均不符合契約約定之價值品質，其中「緊急
30 電源插座配管」項目另有給付數量不足之情形，「火警配
31 管」項目又不具契約約定之抗電磁干擾效用，故系爭消防配

01 管項目全部均屬不完全給付，已詳述如前。上訴人抗辯被上
02 訴人僅得請求「火警配管」部分費用及應扣除PVC管費用云
03 云，並無可取。

04 (四)被上訴人之不完全給付損害賠償請求權是否罹於時效？

05 1.查被上訴人於99至100年間分別向上訴人買受系爭區分所有
06 建物，由管委會自101年起至103年間代表全體住戶進行公共
07 設施之點交驗收程序（見原審卷一第17-125、277頁、卷四
08 第221-451頁），然管委會認有諸多瑕疵，催告上訴人修繕
09 （見原審卷一第15-16頁之函文），嗣經區分所有權人會議
10 於105年3月26日決議授權管委會起訴（見原審卷一第265-26
11 8頁之會議紀錄），管委會於105年1月22日在原審提起本件
12 訴訟，被上訴人則於105年6月16日至108年5月3日陸續追加
13 起訴為備位原告，依民法第226條第1項、第227條第1項規
14 定，請求上訴人賠償其所受損害（見原審卷一第8-10、169-
15 194頁之書狀），則被上訴人行使不完全給付之損害賠償請
16 求權，並未逾15年時效期間。

17 2.上訴人雖以：被上訴人未於通知後6個月內行使瑕疵擔保請
18 求權，基於請求權相互影響理論，不完全給付之損害賠償請
19 求權亦應罹於時效而消滅云云，並舉另案一審法院判決為據
20 （見原審卷四第471-489頁）。惟被上訴人係依民法第227條
21 第1項不完全給付規定，訴請上訴人賠償價差損害，請求權
22 時效期間為15年，並無民法第365條瑕疵擔保請求權規定之
23 適用（最高法院108年度台上字第1531號裁定意旨參照）。
24 且民法第360條規定之瑕疵損害賠償請求權，亦無民法第365
25 條關於減少價金、解除契約所定法定期間之適用（最高法院
26 76年度台上字第1449號判決意旨參照）。此與承攬工作物因
27 可歸責於承攬人之事由，致工作物發生瑕疵，定作人之損害
28 賠償請求權，其行使期間，因民法第514條第1項定有短期時
29 效而應優先適用者（最高法院96年度第8次民事庭會議決議
30 參照），顯有不同。至於上訴人所舉另案判決之見解，並無
31 拘束本院之效力，其據此所為時效抗辯，難認有理。

01 六、綜上所述，被上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規
02 定，請求上訴人給付被上訴人各如附表所示金額，及均自民
03 事準備書狀(十)繕本送達翌日即108年5月4日（見原審卷六第2
04 03頁，上訴人於108年5月3日簽收書狀）起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。從而原審
06 就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
07 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
12 項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日
14 民事第十二庭

15 審判長法 官 陳婷玉

16 法 官 毛彥程

17 法 官 林晏如

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

21 書記官 簡維萍