

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第563號

原告 蕭家權
邱健樑
曾進明
廖卿伶
謝盈嫻

周淑慧

李賢清

彭昭鋒

黃啓明

湯婕

共同

訴訟代理人 董家豪律師

被告 尊贏建設股份有限公司

法定代理人 蕭惠文

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國111年2月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
06 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明
07 文。查原告起訴時原依民法第227條第1項準用第226條第1項
08 及民法第359條之規定提起本件訴訟，並聲明請求：(一)被告
09 應給付原告各新臺幣（下同）60萬元，及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願
11 供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第2、4頁），嗣原告聲
12 明迭經變更，最後於民國111年2月18日具狀變更訴之聲明如
13 下列聲明欄所示（見本院卷四第39、40頁），並追加民法第
14 184條第1項後段及第188條為請求權基礎（見本院卷二第118
15 頁），經核原告所為訴之變更，係屬擴張應受判決事項之聲
16 明，追加請求權基礎部分與原訴主要爭點及證據資料相同，
17 請求基礎事實同一，揆諸前揭說明，並無不合，應予准許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告起訴主張：

20 (一)原告前向被告購買建案名稱「尊藏帝苑住宅大樓」（下稱系
21 爭建案）時，被告提供之廣告單表示系爭建案3樓至15樓設
22 計規劃3套衛浴設備。而衛浴之對外窗戶（下稱系爭窗戶）
23 具有防火功能，且被告之銷售人員亦告知系爭建物之公設包
24 含有韻律舞教室、健身房、KTV室、媽媽教室、撞球室等
25 （下稱系爭公設）供住戶使用，原告相信被告提出之廣告文
26 案與說明，始向被告購買系爭建案之房屋。嗣被告交屋後，原
27 告調閱建照與使用執照圖說竟發現系爭建案中之次臥房衛浴
28 乃係興建於建照圖說中之陽台位置，非屬室內空間，且系爭
29 公設乃係建商將原有地下一層之機車停車空間改建，均非適
30 法之二次施工。另系爭窗戶並未具有一小時防火效能。被告
31 就上開違法二次施工，使原告受有恐遭拆除上開違建之風

險，依民法瑕疵擔保、不完全給付準用給付不能與侵權行為等規定請求減少價金與損害賠償之責，爰依民法第227條準用第226條、第184條第1項後段、第188條、第359條規定請求鈞院擇一為有利之判決；除原告李賢清、彭昭鋒、湯婕以外之原告，就被告交付未具防火效能之窗戶，依民法瑕疵擔保、不完全給付準用給付不能等規定請求減少價金與損害賠償之責，爰依民法第227條準用第226條、第359條規定請求鈞院擇一為有利之判決等語（卷四第51頁）。

(二)聲明：1.被告應給付原告蕭家權87萬1,915元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告應給付原告邱健樑83萬7,689元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.被告應給付原告曾進明101萬7,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。4.被告應給付原告廖卿伶101萬7,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。5.被告應給付原告謝盈嫻91萬1,554元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。6.被告應給付原告周淑慧91萬9,482元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。7.被告應給付原告李賢清60萬6,582元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。8.被告應給付原告彭昭鋒75萬4,065元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。9.被告應給付原告黃啓明109萬1,251元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。10.被告應給付原告湯婕76萬1,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。11.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告係於101年10月23日與訴外人陳柔合簽訂房屋買賣契

約，103年1月23日移轉房屋所有權予陳柔合，並於103年5月20日交屋。嗣陳柔合於105年4月26日將房地出售原告邱健樑，故原告邱健樑並非向被告買受房屋之相對人，其依與被告所簽訂之買賣契約請求被告負損害賠償、減少價金，並無理由。

(二)被告係與原告蕭家權、廖卿伶、謝盈嫻、周淑慧、李賢清（下稱原告蕭家權等5人）簽訂預售屋買賣契約，原告蕭家權等5人均有簽立社區公共空間及露台用途約定同意書，約定地下室改建為系爭公設。被告於銷售系爭建案時所提供之樓層平面圖說及房屋買賣契約所附附件七位置圖與平面圖，次臥陽台部分已規劃為衛浴設備，且被告銷售人員於銷售時已告知原告次臥之衛浴設備為增建。又被告於房屋買賣契約所附附件一建材設備表已載明「各棟三樓以上各戶室內設施：各戶室內設備：窗1.日本YKK氣密/水密鋁門窗，並搭配淡茶色玻璃，另附紗門或紗窗」，銷售人員並告知會使用較高等級之窗戶材料。被告依約給付，且所為之給付並無價值、效用或品質不具備之情形。另原告廖卿伶所受讓之房屋原始簽約人係原告李賢清，原告廖卿伶於102年10月26日以契約讓與方式承受買賣契約，則原告李賢清知悉房屋有二次施工並有同意之事實，原告廖卿伶亦應為承受。

(三)被告與原告曾進明、彭昭鋒、黃啟明、湯婕（下稱原告曾進明等4人）簽訂成屋買賣契約，依兩造所簽訂之房屋買賣契約第11條交屋事宜約定「依現況交屋」，原告曾進明等4人係與被告接洽看屋後滿意現況而買受，所購買房屋即具備系爭公設、陽台改建為浴室及系爭窗戶改為氣密/水密鋁門窗。系爭公設於尊藏帝苑社區（下稱系爭社區）管理委員會成立後，被告於103年9月19日與系爭社區管委會完成公共設施之點交，已使用多年。

(四)倘認有侵權行為之情形，則原告於買受系爭建案時均知悉次臥房之衛浴設備、系爭公設為二次施工以及窗戶不具防火效能，遲至107年10月17日始提起本件訴訟，自己罹於民法第1

01 97條之2年時效規定，其請求權已罹於時效等語置辯。並聲
02 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
03 請准宣告供擔保免為假執行。

04 三、兩造不爭執之事實：

05 (一)原告蕭家權、廖卿伶（102年10月26日受讓李賢清與被告間
06 之買賣契約）、謝盈嫻（原名謝文珠）、周淑慧、李賢清係
07 購買預售屋，而與被告成立房屋買賣契約關係；原告曾進
08 明、彭昭鋒、黃啟明、湯婕則係購買成屋，而與被告成立房
09 屋買賣契約關係。

10 (二)訴外人陳柔合係購買預售屋而與被告簽訂房屋買賣契約書，
11 嗣於105年4月26日將該房地轉售原告邱健樑。

12 四、原告主張被告違法二次施工將地下室機車停車空間改為公
13 設、陽台改為浴室及交付未具防火效能之窗戶，致渠等受有
14 損害等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點
15 為：(一)原告於購屋時是否知悉被告二次施工將地下室機車停
16 車空間改為公設、陽台改為浴室及系爭窗戶變更材質？(二)原
17 告依民法第359條之規定請求減少買賣價金，或依民法第227
18 條第1項準用同法第226條第1項，依民法第184條第1項後
19 段、第188條之規定，擇一請求被告應減少價金或賠償損
20 害，是否有理？茲論述如下：

21 (一)原告於購屋時是否知悉被告二次施工將地下室機車停車空間
22 改為公設、陽台改為浴室及系爭窗戶變更材質？

23 1.證人即被告之銷售主管吳建彥到庭證稱：「（問：本件原告
24 有無你經手銷售的部分？）原告曾進明一位。…」、
25 「（問：就你銷售部分，就陽台改設衛浴、地下機車停車位
26 部分變為公設、浴室對外窗與竣工圖部分〈原證1-A1棟部
27 分〉，你銷售的時候是否知悉？）我知道。」、「（問：你
28 於銷售時，是如何說明？）我很明白告知原告曾進明，浴室
29 對外窗戶部分，目前現況是YKK的鋁門窗，原本是使用防火
30 玻璃或防火窗，公司將它提升等級；陽台增設衛浴部分，為
31 了讓住戶方便有兩套主臥。有直接告知是二工。地下室公設

01 部分，因為帶看的時候，地下室的公設已經是完成的，消費
02 者也喜歡這樣子的公設才購買，也有告知消費者原本是機車
03 位，合約上也明白標示原本是機車位。原告曾進明就是因為
04 有上開三項的改變覺得公司做的不錯，所以才會買房
05 子。」、「（問：你銷售時的說明，是公司交代的，還是沿
06 用下來的？）是沿用下來的。是銷售時要先翻閱竣工圖、前
07 手的銷售資料，就是針對銷售說詞等等，我們簡稱為銷售講
08 習。我是銷售主管，我也會拿這些銷售講習做一些增減，也
09 就是答客問，針對房子的優缺來做說明。銷售講習是銷售人
10 員的制式規範，但每個銷售人員的習慣不同，就會有不同的
11 銷售方式。我在跟銷售人員講的時候都有要求，上開改建部
12 分很重要都要跟消費者說明，…」、「（問：就你所知，其
13 餘的原告在銷售時，有沒有被告知公司改建部分？銷售講習
14 內有無提到？）不知道其他銷售人員有沒有提到，但是公司
15 上開改建部分，我們會認為是利多，消費者會因為公司上開
16 改建部分，增加銷售賣點。銷售講習內有一張電腦打的答客
17 問，上面會記載房屋的現況基本資料以及公司的介紹模式，
18 也就是窗戶部分特別加強為YKK 等級的水密加氣密窗，衛浴
19 部分可以讓消費者增加一間孝親房次主臥，公設部分要跟消
20 費者介紹有哪些，有健身房、KTV、韻律教室、圖書館很漂亮。
21 …」等語（見本院卷二第163至169頁）。核與證人即被
22 告之銷售人員張麗玲證稱：「（問：妳和吳建彥一起銷售
23 嗎？）當時吳建彥是我的主管。當時是我第一時間接待，我
24 負責解說、帶看，我當時是剛進這一行，所以是負責帶看房
25 子，價格部分是主管去談，解說是帶看房子的時候一併解
26 說。」、「（問：你是否每一件都會向客戶解說二工以及浴
27 室對外窗改變的部分嗎？）會。」、「（問：為何？）因為
28 這是我們老闆最驕傲的地方。因為做得很好。」、「（問：
29 這是公司要求在銷售的時候都要說明的嗎？）對。」等語
30 （見本院卷三第13至17頁）相符，足見被告所辯其於銷售成
31 屋時會告知客戶上開二次施工及窗戶變更材質部分，尚非子

01 虛，故被告所辯原告曾進明等4人買受成屋時，知悉地下室
02 機車停車空間改為公設、陽台改為浴室以及系爭窗戶材質更
03 改，可資採信。

04 2.原告蕭家權等5人與被告間買賣契約均有附件四社區公共空
05 間及露台用途約定同意書記載：「…為維護本大樓四周居家
06 安全與管理需要，買方認同賣方使用執照取得後，在其一樓
07 及地下室公共空間做為社區設施使用，增設包括迎賓大廳、
08 管理辦公室、水景花園廣場、戶外休閒雅座、藝術廊道等，
09 絕無異議。…」等語（本院卷一第61頁、82頁背面、109頁
10 背面、130頁背面、150頁背面）；及上開契約均附附件七位
11 置圖與平面圖，確實可見次臥陽台部分已有規劃浴室部分
12 （本院卷一第64頁背面、85頁、113頁、153頁）；上開契約
13 亦有附件一建材設備表各戶室內設備記載「窗：1.日本YKK
14 氣密/水密鋁門窗，並搭配淡茶色玻璃，另附紗門或紗窗。
15 2.正面落地窗玻璃為加裝複合層中空10W-E玻璃（其他採用
16 淡茶色強化8mm玻璃）」等語（見本院卷一第57頁、78頁背
17 面、105頁背面、126頁背面、146頁背面），而原告廖卿伶
18 受讓自李賢清與被告間買賣契約，為兩造不爭執，自應承受
19 契約所定權利義務，故可認原告蕭家權等5人購買預售屋時
20 已知悉並同意約定地下室機車停車空間改為公設、陽台改為
21 浴室、系爭窗戶材質改為氣密/水密鋁門窗。從而，被告抗
22 辯原告蕭家權等5人於購買預售屋時即已知並合意系爭建案
23 地下室機車停車空間改為公設、陽台改為浴室及室內窗戶材
24 質更改一事，並非無憑。

25 (二)原告依民法第227條第1項準用同法第226條第1項，民法第35
26 9條之規定請求減少買賣價金，或依民法第184條第1項後
27 段、第188條之規定，請求損害賠償，擇一請求被告應減少
28 價金或賠償損害，是否有理？

29 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
30 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
31 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民

01 法第226條第1項、第227條第1項定有明文。查，原告曾進明
02 等4人、原告蕭家權等5人於簽立契約時，已明知地下室機車
03 停車空間改為公設、陽台改為浴室、系爭窗戶改為氣密窗等
04 情，而為買受，業如前述，且購買成屋之原告曾進明等4人
05 依系爭契約第11條第2項約定為「依現況交屋」（見本院卷
06 一第90、157頁、第161、167頁背面），購買預售屋之原告
07 蕭家權等5人則因渠等契約附有附件四社區公共空間及露台
08 用途約定同意書、附件七位置圖與平面圖、附件一建材設備
09 表作為買賣契約之一部，則被告所交付系爭建案之房屋，自
10 係依債之本旨而為給付，並無不完全給付之情事。而原告邱
11 健樑係向訴外人陳柔合購屋，與被告間並無契約關係，自無
12 得向被告請求負不完全給付責任之可能。至原告所提系爭建
13 案建築執照及使用執照之圖說，並未作為兩造契約之附件，
14 不構成兩造契約約定之內容，原告據此認被告未交付依圖說
15 設計之房屋為不完全給付，自屬無據。是原告就地下室機車
16 停車空間改為公設、陽台改為浴室部分，以及除原告李賢
17 清、彭昭鋒、湯婕以外之原告就系爭窗戶材質變更部分，請
18 求被告負不完全給付責任，並非可採。

19 2.按買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔
20 保之責，但契約另有訂定者，不在此限；買受人於契約成立
21 時，知其物有民法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負
22 擔保之責；以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔
23 保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民
24 法第351條、第355條第1項、第366條規定甚明。原告曾進明
25 等4人、蕭家權等5人於簽約之時已明知買賣標的物有二次施
26 工改建且系爭窗戶材質更改之情，被告就前開事項亦無故意
27 不告知原告之情事，業如前述，則縱使認為系爭建案有原告
28 主張之瑕疵，依上開說明，被告亦不負瑕疵擔保責任。另就
29 系爭建案之地下室停車位改建為公設、陽台改建為浴室，有
30 無價值減損，如有則價值減損若干，經本院囑託社團法人新
31 北市不動產估價師公會鑑定，鑑定結果略以：改建部分因拆

01 除時間未定、無法量化估價，僅能就改建情形前後所增減之
02 價值評估之。勘估標的因原為陽台，改建為浴室後及地下室
03 一樓原設計之機車停車位，改建為韻律舞教室、健身房、KT
04 V室、媽媽教室、撞球室等公共設施等造成之價格差異：1.
05 浴室改建價格增加比例：0.63%…2.公設改建價格增加比
06 例；3.05%等語，此有估價報告、本院電話查詢記錄在卷可
07 憑（本院卷三第185頁、見本院卷四第25頁），可知系爭建
08 案依估價報告所示未因浴室及公設二次施工改建而有所減
09 損，反有增加。衡以系爭建案二次施工部分自103年交屋後
10 迄今已近8年，是否拆除或拆除時間猶在未定之天，原告所
11 主張之拆除風險顯屬抽象未必實現，依現況而言，難認有何
12 具體價值減損之情形。至原告邱健樑係向訴外人陳柔合購
13 屋，與被告間並無契約關係，業如前述，自無得向被告請求
14 負物之瑕疵擔保責任之可能。從而，原告就地下室機車停車
15 空間改為公設、陽台改為浴室部分，以及除原告李賢清、彭
16 昭鋒、湯婕以外之原告就系爭窗戶材質變更部分，依民法第
17 359條規定，主張被告應依瑕疵擔保責任減少價金，殊難憑
18 取。

19 3.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
20 償責任，民法第184條第1項後段定有明文。又侵權行為之成
21 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須
22 具備可歸責性、違法性，且不法行為與損害間具有因果關
23 係，始能成立。原告曾進明等4人、蕭家權等5人雖主張被告
24 及其銷售人員故意不告知系爭建案之房屋有二次施工改建系
25 爭公設及次臥浴室之瑕疵等語，惟此與事實不符，且此等改
26 建增加房屋價值，並未造成原告受有損害，均同前述，是渠
27 等據此請求損害賠償，並非有據。至原告邱健樑之前手陳柔
28 合購買預售屋時亦知悉並同意施作系爭公設及陽台改為浴室
29 情事，此有該買賣契約所附附件四同意書、附件七位置圖與
30 平面圖附卷可參（本院卷二第53、60頁），且被告與原告邱
31 健樑並無契約關係，亦不對之負擔告知義務，自無因被告未

告知而構成侵權行為之可能。是原告就此部分，依民法第184條第1項後段、第188條規定，請求被告負侵權行為損害賠償責任，要無理由。

五、綜上所述，原告依民法第227條準用第226條、第184條第1項後段、第188條、第359條規定，請求被告給付如聲明所示金額及利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段定有明文。本件於109年3月30日言詞辯論時，本院已諭知兩造如有證據或主張應於本次庭期後6週內提出，逾期將生失權效果（見本院卷三第21頁），而原告於111年1月5日言詞辯論期日業已表明無證據請求調查，本院亦諭知將行言詞辯論終結程序，卻遲至最後言詞辯論期日即111年2月21日始當庭提出窗戶實際尺寸與圖說不符之攻防方法，已經逾時提出，且被告已反對原告提出該等新攻防方法，又若准予調查上開主張及證據，顯然將遲滯訴訟之終結，並有礙被告之適時審判請求之程序保障。是本件應認原告無合理理由逾期提出上開主張及證據方法，具有重大過失逾時提出，而有礙訴訟之終結，揆諸首揭規定，本院自得駁回，無庸加以斟酌。另兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸再予論述。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 22 日
民事第二庭 法 官 李麗珍

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 22 日
02 書記官 謝伊婕