

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第307號

原告 祭祀公業法人桃園縣吳純默

法定代理人 吳文慶

原告 亞鋒開發股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 鄭詩雋

原告 鄭詩慧

吳明聰

吳明勳

吳益明

徐啟學

徐奕揚

林慶茂

湯秀春

曾秀珍

共同

訴訟代理人 吳兆原律師

康賢綜律師

被告 國泰建設股份有限公司

法定代理人 張清樾

訴訟代理人 陳威駿律師

宋穎玟律師

上列當事人間請求減少價金等事件，於民國111年8月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
06 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
07 法第24條定有明文。本件被告與原告間合建契約第22條均約
08 定：「如因本契約涉訟，甲乙雙方同意以臺灣桃園地方法院
09 為第一審管轄法院」，且有合建契約書附卷可稽（見本院卷
10 一第32、47、62、76、92、108、124、138、152頁），則本
11 件因該等合建契約涉訟，依首揭規定，本院自有管轄權。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
14 款定有明文。本件原告起訴後，追加民法第495條第1項為請
15 求權基礎，核原告所為，仍係本於被告興建之建物有下述瑕
16 疵之同一基礎事實而為訴之追加，揆諸前揭規定，於法尚無
17 不合，應予准許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告起訴主張；原告與被告分別於民國102年9月至12月間簽
20 訂合建契約書(下稱系爭契約)，約定由原告提供所有坐落桃
21 園市○○段○○○段000地號等48筆土地(下稱系爭土地)，
22 供被告出資興建店面住宅大樓(下稱系爭大樓)。被告保證系
23 爭大樓之1、2樓規劃使用用途為店鋪，嗣被告未經原告同意
24 逕將系爭大樓之2樓使用用途變更設計為住宅，且系爭大樓
25 尚有如原證11所示之1、2樓店鋪設計不當、未符商業店鋪使
26 用、排水及消防等缺失，原告於109年4月1日委請律師函請
27 被告改善上開缺失，然未獲置理，致原告之權益受損，原告
28 依買賣關係，主張減少並返還價金或損害賠償每戶新臺幣
29 (下同)151萬元，或依承攬法律關係主張損害賠償。為此，
30 爰依民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項、第4
31 95條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應

給付原告如附表「應給付金額」欄所示之金額，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。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告提供系爭土地，由被告出資以興建店面住宅大樓，並按約定比例分配所建房屋，兩造訂約之真意，顯係被告承攬興建原告分得之房屋，原告將其應給付之承攬報酬充作被告買受分歸其所有之房屋基地價金，性質上應屬承攬與買賣之混合契約，故關於原告分得房屋部分應適用承攬之規定。系爭契約僅約定由被告興建「店面住宅大樓」，並未約定被告應興建「二層店面」之住宅大樓，且依系爭契約第2條、第12條之約定，原告已同意被告依主管機關核發之圖說及相關建築法規進行興建系爭大樓，是被告依主管機關核發之圖說及系爭契約之約定，將系爭大樓之2樓作為建築使用，復經兩造會同驗收合格後，於108年5月至8月間分別將系爭大樓之房屋交付及移轉登記予原告，已符合系爭契約約定之效用，並無原告所稱未具備品質保證及減少其價值之瑕疵。

(二)縱認被告應負物之瑕疵擔保責任，原告於109年4月1日委請律師發函通知被告系爭大樓存有相關瑕疵，卻遲至110年4月13日始依民法第359條第1項規定請求被告每戶減價151萬元，顯已逾民法第365條第1項規定之除斥期間；就原告依承攬法律關係及民法第227條第1項請求部分，亦已逾民法第514條第1項規定短期消滅時效，且因民法第514條第1項為時效之特別規定，故原告於民法第514條第1項期間經過後，亦不得再依民法第227條第1項請求被告賠償損害等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告分別於102年9月至12月間與被告簽訂系爭契約，由原告提供系爭土地，交由被告出資興建系爭大樓，並約定合建完成後雙方各得分配之戶別及停車位等情，業據原告提出系爭契約為證（見本院卷一第21至154頁），並為被告所不爭

01 執，此部分事實首堪認定。惟原告主張系爭大樓之房屋有上
02 開瑕疵(下稱系爭瑕疵)，致其等權益受損，主張減少並返還
03 價金及損害賠償等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置
04 辯。經查：

05 (一)按地主提供土地，由建主出資合作房屋，雙方按約定之比例
06 分配房屋之契約，如約定建主向地主承攬完成一定工作，而
07 以地主應給予之報酬，充作建主買受分歸其取得房屋部分基
08 地之價款，屬買賣與承攬之混合契約（最高法院82年度台上
09 字第290號民事裁判要旨參照）。系爭契約第1條、第2條、
10 第9條約明原告願提供所有之系爭土地興建系爭大樓，所興
11 建房屋之一切建築費用全部由被告負擔，房地產權由兩造共
12 同分配，地上層房屋採水平分，原告由一樓往上分配，被告
13 由頂樓往下分配，地下層汽車停車位採立體分配，以地建
14 商分區方式決定汽車停車位分配位置，土地由地主及建主按
15 比例分割；關於系爭房屋之起造人，第3條約定原告同意指
16 定被告為建築執照起造人等語（見本院卷一第21至154
17 頁），足見系爭契約係約定由原告提供土地，被告興建房
18 屋，並按約定比例分配所建房屋，由被告將原告應取得之房
19 屋進行過戶，是兩造訂約之真意，係被告承攬興建原告分得
20 之房屋，而原告將其等應給付之承攬報酬，充作被告買受分
21 歸其所有之房屋基地之價金，性質上應屬承攬與買賣之混合
22 契約，故關於原告分得之房屋部分，應適用承攬之規定；關
23 於被告分得之房屋財產權之移轉，則適用買賣之規定。則本
24 件系爭契約在房屋興建部分既應適用有關承攬之規定，原告
25 依據民法第359條、360條之規定，請求被告應負買賣之物之
26 瑕疵擔保責任，自屬無據。

27 (二)按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除
28 依第493條、第494條之規定，請求修補或解除契約，或請求
29 減少報酬外，並得請求損害賠償。定作人之瑕疵修補請求
30 權、修補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求
31 權或契約解除權，均因瑕疵發見後1年間不行使而消滅，民

01 法第495項第1項、第514條第1項分別定有明文。又時效完成
02 後，債務人得拒絕給付，民法第144條第1項亦有明文。原告
03 因系爭大樓存有系爭瑕疵，自承於108年5月至8月間便已知
04 悉店面變更為住宅瑕疵等情（本院卷二第200頁），而其餘
05 瑕疵部分，則於109年4月1日委請律師發函催告被告於文到7
06 日內協商改善及補償之相關事宜，有正鼎法律事務所109年
07 桃律鼎字第000000000號律師函足稽（見本院卷一第283至28
08 9頁），故縱有系爭瑕疵存在，原告至遲於108年5月至8月間
09 及109年4月1日即已分別發見，然其卻遲於110年4月13日始
10 具狀起訴請求損害賠償，有本件起訴狀上之收文章在卷可查
11 （見本院卷一第3頁），是縱原告得請求被告負承攬之瑕疵
12 擔保責任，惟其請求顯已逾上揭關於消滅時效1年之規定，
13 是被告以此答辯拒絕給付，並非無據。

14 (三)按承攬工作物因可歸責於承攬人之事由，致工作物發生瑕
15 疵，定作人之損害賠償請求權，其行使期間，民法債編各論
16 基於承攬之性質及法律安定性，於第514條第1項既已定有短
17 期時效，自應優先適用。定作人於民法第514條所定1年期間
18 經過後，不得再依民法第227條、第125條之規定，主張適用
19 15年長期時效，請求承攬人賠償損害（最高法院 106 年度
20 台上字第 1365 號民事判決意旨參照）。本件原告上開定作
21 人之損害賠償請求權，既因罹於民法第514條規定之短期時
22 效而消滅，揆諸上揭說明，原告無從再依民法第227條第1項
23 不完全給付之規定，請求承攬人賠償損害之餘地。是原告主
24 張依民法第227條第1項之規定請請求被告負損害賠償責任，
25 亦屬無據。

26 四、綜上所述，原告本於前揭原因事實，依民法第359條、第360
27 條、第179條及第227條第1項之規定，或依民法第495條第1
28 項之規定，訴請被告應給付原告如附表「應給付金額」欄所
29 示之金額及法定利息，俱無理由，應予駁回。又原告之訴既
30 經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法及證據，經斟

01 酌後認不影響判決結果，爰不另予逐一論述。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

04 民事第一庭 法 官 李麗珍

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

09 書記官 謝伊婕