

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第90號

01
02
03 原 告 郭柳青
04 陳百瀾
05 謝佩蓁
06 鄭丁銘
07 石月華
08 宋鴻鈞
09 徐唯庭
10 薛紫淇
11 李陽明
12 林晨敏
13 劉承旻
14 郭訓豪

15 共 同

16 訴訟代理人 劉楷律師
17 黃智靖律師

18 被 告 定泰建設股份有限公司

19
20 法定代理人 林夏森
21 訴訟代理人 邱奕澄律師
22 複 代理人 吳庭毅律師

23 上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國114年10月8日言詞
24 辯論終結，判決如下：

25 主 文

- 26 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
27 二、訴訟費用由原告負擔。

28 事實及理由

- 29 一、原告主張：原告自民國102年9月26日起陸續與被告簽訂買賣
30 契約（下稱系爭買賣契約）購買定泰翫寶社區（下稱系爭社
31 區）房屋，於104年間取得系爭社區A、B及貨梯等3部電梯

01 (下合稱系爭電梯)許可證，於108年3月15日由被告點交予
02 系爭社區管委會，惟系爭電梯自105年起便陸續發生關人等
03 瑕疵，111年3月15日系爭電梯保固期屆滿後，仍陸續發生鋼
04 索鏽蝕、主鋼索斷骨等情況，系爭社區住戶於111年5月及10
05 月召開臨時區分所有權人會議決議進行修繕，已花費維修費
06 新臺幣(下同)1,147,845元。被告未依系爭買賣契約提出
07 無瑕疵之電梯，原告已於113年3月13日寄發存證信函向被告
08 行使價金減少請求權，自得向被告請求返還按原告對系爭社
09 區共有比例計算之買賣價金，爰依民法第359條、第179條提
10 起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告如附表「得請
11 求價值減損金額」欄所示金額，及自113年3月15日起至清償
12 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)如受有利判決，願供
13 擔保請准為假執行。

14 二、被告則以：系爭電梯交付之時點，應以各原告交屋之時點為
15 準，故除林晨敏、劉承旻、薛紫淇外，其餘原告之價金減少
16 請求權皆已罹於民法第365條第1項規定之5年除斥期間，且
17 雖林晨敏、劉承旻、薛紫淇之價金減少請求權未罹於除斥期
18 間，系爭社區管委會111年5月時即已知悉瑕疵存在，卻怠於
19 通知，是原告應視為已受領系爭電梯，不得再主張瑕疵擔保
20 責任等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執之事實(見本院卷二第40頁暨背面)：

22 (一)原告前向被告簽立系爭買賣契約，由原告分別向被告購買系
23 爭社區房屋。

24 (二)系爭電梯於108年3月15日由被告依公寓大廈管理條例規定點
25 交予系爭社區管委會。

26 (三)原告於113年3月13日寄發桃園府前郵局330號存證信函。

27 四、原告主張被告未依系爭買賣契約提出無瑕疵之電梯，應返還
28 按原告對系爭社區共有比例計算之買賣價金等節，為被告所
29 否認，並以前詞置辯。是本件爭點在於：(一)原告就系爭電梯
30 之減少價金請求權，是否已釐於除斥期間？(二)原告就其主張
31 系爭電梯之瑕疵，是否怠於通知被告而視為承認所受領之

01 物？(三)系爭電梯於危險移轉時，有無民法第354條第1項之瑕
02 疵？如有，原告得請求減少之價金為若干？茲分述如下：

03 (一)按「公寓大廈管理委員會係由區分所有權人自住戶中選任若
04 干人為管理委員，而以合議方式執行「區分所有權人會議決
05 議事項」及「公寓大廈管理維護事務」所設立之組織，為區
06 分所有權人團體之代表機關，在法令規定、區分所有權人會
07 議決議、規約授權範圍內執行職務，其效力應及於各區分所
08 有權人。查系爭公設乃系爭契約買賣標的之一部，系爭社區
09 建物買受人即區分所有權人與上訴人約定由上訴人向被上訴
10 人交付，兩造於101年、102年間就系爭公設進行初驗、複驗
11 之報告均載有「B1.2.3.4 棟1樓竣工圖說沒有游泳池」，為
12 原審認定之事實，似見區分所有權人於簽訂系爭契約時，已
13 同意公設驗收點交事宜屬被上訴人應執行之職務，...則被
14 上訴人遲至系爭泳池移交近4年後之106年3月，始要求上訴
15 人進行協商及補償，能否謂尚未發生民法第356條第2項、第
16 3項規定視為承認其所受領之物之效力，攸關上訴人就系爭
17 泳池是否仍負物之瑕疵擔保責任之判斷，自有詳予調查審認
18 之必要」最高法院110年度台上字第1191號民事判決意旨參
19 照。次按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受
20 領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通
21 知出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不
22 能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕
23 疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，
24 於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交
25 付時起經過5年而消滅，民法第356條第1、2項、第365條第1
26 項定有明文。經查：

27 1.原告就系爭電梯之減少價金請求權未罹於除斥期間：

28 (1)系爭社區房屋買賣契約書第9條第1項、房屋預定買賣契約書
29 第15條第5項約定：公共設施之交付，依公寓大廈管理條例
30 第57條規定辦理（下稱系爭約定），而該條第1項規定略
31 以：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附

01 屬設施設備；...，於管理委員會成立或管理負責人推選或
02 指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管
03 理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進
04 行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」（見本院卷一
05 第127、141頁），可認原告已將公共設施之交付交由系爭社
06 區管委會執行，是故自108年3月15日系爭電梯點交予系爭社
07 區管委會前即購買系爭社區房屋並交屋之郭柳青、陳百瀾、
08 謝佩蓁、鄭丁銘、石月華、宋鴻鈞、徐唯庭、李陽明、郭訓
09 豪（見本院卷二第59至61、67至69、75至76、82至83、88至
10 90頁），其等系爭電梯之交付時點，應為108年3月15日，而
11 於108年3月15日後始購買系爭社區房屋並交屋之林晨敏、劉
12 承旻、薛紫淇，因交屋時，系爭社區管委會已成立，故其等
13 系爭電梯之交付時點，應為交屋之日即108年11月18日及109
14 年2月29日（見本院卷二第85至86、93至94頁）。

15 (2)被告雖抗辯系爭電梯之交付時點，應以各原告交屋之時為
16 準，並提出系爭社區設備點交清單（見本院卷二第59至61、
17 67至69、75至76、83、86、89至90、94頁），清單上之「房
18 屋點交切結內容」雖記載：「公共設施之設備、位置與買方
19 點交完成，日後成立之管理委員會依公寓大廈管理條例第57
20 條之規定僅就設備功能檢測、數量作點收」，惟該切結內容
21 所指點交，並未使用「交付」用語，況該清單就公共設施之
22 點交內容（其中1點交項目為電梯）下方註記：「以上各項
23 設備授權予本社區管理委員會進行驗收點交」，此註記與系
24 爭約定內容相符，是被告此部分抗辯，應不足採。

25 (3)綜上，被告交付系爭電梯予原告之時點皆在108年3月15日，
26 或該日之後，原告並於113年3月13日寄發存證信函向被告行
27 使價金減少請求權（見本院卷一第37至38頁背面），該存證
28 信函並於同年月14日送達被告（見本院卷二第25頁），是依
29 據上揭判決先例及相關規定，本件原告行使價金減少請求
30 權，未逾5年之除斥期間。

31 2.原告就其主張系爭電梯瑕疵，已怠於通知而視為承認所受領

之物：

- (1) 依據原告所提出之系爭電梯106年至111年4月間之叫修紀錄（見本院卷一第33至35頁，下稱系爭叫修紀錄），系爭電梯自108年3月15日由被告點交予系爭社區管委會後，於108年4月9日即發生故障情形，至112年2月23日止，期間已陸續發生多達33次故障需維修情形，其中108年4月至12月即頻繁發生故障達10次（已扣除2次安裝空調紀錄）。而林晨敏、劉承旻、薛紫淇於108年11月18日及109年2月29日分別交屋後，至112年2月23日止，期間亦陸續發生多達25、22次故障需維修情形，然原告至113年3月13日寄發存證信函向被告行使價金減少請求權前，皆未有通知被告發見瑕疵情形，且原告亦自陳系爭社區住戶於111年5月及10月召開臨時區分所有權人會議決議進行修繕，即代表此時原告對於系爭電梯之瑕疵已然知情。是依據前開證據及原告主張，堪認原告怠於通知，而視為承認所受領之物。原告雖主張係於112年年底始發現系爭電梯鋼索斷裂，故向系爭社區管委會查詢系爭電梯維修紀錄，始發現系爭電梯自105年起即有多次有維修紀錄，而於桃園市政府建築管理處於113年2月16日函復測試結果確認鋼索有磨損達臨界值情形後，始發現瑕疵存在（見本院卷一第36頁），原告隨即於113年3月13日寄發存證信函云云。然依系爭約定，原告既已將公共設施之交付交由系爭社區管委會執行，則依上揭判決先例意旨，其執行職務效力應及於各原告。系爭管委會於108年3月15日受領系爭電梯後，發現有系爭電梯有多次故障情形卻怠於通知被告，是原告已不得再向被告主張應負瑕疵擔保責任，原告此部分主張，應不足採。
- (2) 原告雖又主張系爭電梯之瑕疵係在電梯井內，且原告不具專業知識，該瑕疵應屬不能即知之瑕疵云云，然細譯系爭叫修紀錄，系爭電梯於108年3月15日後發生多次故障已如前述，且歷次故障情形有「停8樓、多層無法叫車」、「電梯車廂有焦味」、「開關門異音」、「門一直開關不緊及晃

01 動」、「不動，地震感知器復歸及門刀跳脫及變形」、「搖
02 晃」、「關人及16F內叫不良，偵測到鋼索滑差」、「主鋼
03 索斷股停機」、「更換鋼索」等（見本院卷一第33至35
04 頁），此些故障情形，並非需有專業知識之人始能發現之瑕
05 疵，然代原告受領系爭電梯之系爭社區管委會及頻繁使用系
06 爭電梯之社區住戶即原告，卻未於發見瑕疵之第一時間通知
07 被告，是原告此部分主張，亦不可採。

08 (二)原告因怠於通知被告系爭電梯瑕疵，應視為承認受領系爭電
09 梯已如前述，是縱依系爭叫修紀錄，認定系爭電梯於危險移
10 轉時，即有民法第354條第1項之瑕疵，原告仍不得主張被告
11 應負瑕疵擔保責任，就原告得請求之價金，亦不須加以審
12 酌。

13 五、另原告雖聲請向系爭社區管委會調閱系爭電梯歷年來之維修
14 單據及支付維修費用憑證，及聲請將該些資料囑託鑑定機關
15 鑑定系爭電梯有無設計、結構上之瑕疵及瑕疵之比例及數
16 額，主張待證事實為證明系爭電梯價值減損之金額，惟本件
17 原告既不得向被告主張瑕疵擔保責任，自無調查該些證據之
18 必要，併予敘明。

19 六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告應
20 給付原告如附表「得請求價值減損金額」欄所示金額，及自
21 113年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
22 為無理由，應予駁回。另原告假執行之聲請，其訴既經駁回
23 即失所附麗，併應駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
26 敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
29 桃園簡易庭 法官 廖承剛

30 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

06 書記官 楊上毅

07 附表：

08

編號	系爭電梯價值減損總金額（元）	1,147,845		
	姓名	共有部分持分		得請求價值減損金額 （新臺幣，元） （四捨五入至整數）
		分子	分母	
1	郭柳青／陳百瀾	1283	100000	14,727
2	謝佩蓁	1283	100000	14,727
3	鄭丁銘	1246	100000	14,302
4	石月華	1060	100000	12,167
5	宋鴻鈞	1060	100000	12,167
6	徐唯庭	1283	100000	14,727
7	薛紫淇	1023	100000	11,742
8	李陽明	1023	100000	11,742
9	林晨敏／劉承旻	1283	100000	14,727
10	郭訓豪	1009	100000	11,582