

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1576號

原告 徐筱樺
訴訟代理人 呂素燕
被告 達欣開發股份有限公司
法定代理人 王人治
訴訟代理人 黃斐旻律師
沈曉玫律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國110年8月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
2款定有明文。本件原告起訴原聲明：被告應給付原告新臺
幣（下同）10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
之利息。嗣原告於訴訟中變更聲明如後述（見本院卷第26、
55頁），核其前後請求之基礎事實同一，依上開規定，應予
准許。

二、原告主張：原告係門牌號碼桃園市○○區○○○街○○號房屋
（下稱系爭房屋）之所有權人，而系爭房屋陽台下方為車道
及馬路，因系爭房屋陽台水泥剝落、鋼筋浮出，有影響行人
、車輛安全之虞，而系爭房屋係由被告所興建，然因建築選
材、建物設計不良，致系爭房屋陽台於建造完成後10至20年
間出現上揭瑕疵，被告自應就此負責。為此，爰依民法買賣
契約物之瑕疵擔保規定提起本訴等語，並聲明：被告應將系
爭房屋陽台回復原狀。

三、被告則以：系爭房屋係由被告興建，於民國88年3月3日辦
理不動產第一次登記，迭經買賣，嗣由原告於民國109年5
月25日向訴外人石玉香購買，原告與被告間並無任何契約關

係存在，基於債權相對性原則，原告自不得向被告請求損害賠償等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第345條、第354條及第365條分別定有明文。又債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間；且債權為對於特定人之權利，債權人只能向債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求給付（最高法院106年度台上字第2331號判決意旨參照）。

（二）經查，系爭房屋係原告於109年4月6日向訴外人石玉香購買，並於109年5月25日辦理所有權移轉登記乙節，有系爭房屋及坐落土地之建物、土地第一類登記謄本、不動產買賣契約書在卷可佐，且為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，系爭房屋既係原告向訴外人石玉香購買，則系爭房屋買賣契約即存在原告與石玉香間，基於債之關係相對性，原告如認系爭房屋陽台有瑕疵，亦僅得向系爭房屋買賣契約相對人主張物之瑕疵擔保責任。因此，原告執此向被告主張物之瑕疵擔保責任，自屬無據。至原告另主張被告應負企業責任，其網頁主張之品質至上、服務客戶至上，卻與實際建築品質有所出入云云，終究僅屬道德層面上之非議，與民法所訂買賣契約之物之瑕疵擔保責任，尚屬有間，而非本院得予審究，併予敘明。

五、綜上所述，被告非系爭房屋買賣契約之交易相對人，從而，

原告依民法買賣契約物之瑕疵擔保規定請求被告將系爭房屋陽台回復原狀，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 20 日
桃園簡易庭 法 官 姚懿珊

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 8 月 23 日
書記官 楊上毅