

臺灣新北地方法院民事判決

105年度建字第28號

先位原告	信義線上公寓大廈管理委員會
法定代理人	陳敏華
訴訟代理人	蔡秀文
	陳榮驊
備位原告	陳存仁
	葛孟堯
	易華蘋
	吳華婷
	張乃方
	李芳嘉
	陳靜瑜
	楊又璇
	柯淑華
	陳玉昭
	王正幸
	孟曉惠
	歐陽萱
	陳雅琦
	黃彥翔
	莊仲平
	張嘉芯
	孟伊文
	洪瑜曼
	張和君
	柯逸凡
	吳婷瑋
	張玲玲
	林信良
	鄭素珍
	陳偉航

01	薛淑芳
02	江乃定
03	周秀珮
04	林玲惠
05	黎萬錫
06	楊岳平
07	洪瑞菱
08	陳清華
09	陸肖慈
10	陳珮釗
11	黃毓立
12	耿瑞宜
13	翁淑玲
14	陳熙平
15	陳承瑩
16	張金玦
17	黃建偉
18	翁中明
19	吳雅雯
20	高毅君
21	陳雅琳
22	張惠琚
23	林佩誼
24	梁福翥
25	甯美英
26	林佑澤
27	鄭乃慈
28	宮樂天
29	謝裕欽
30	洪宏都
31	蔡盈穎

01	陳	羿	蓁
02	陳	詠	涵
03	黃	燕	雪
04	陳	榮	驊
05	楊	宣	揚
06	楊	薇	蓁
07	蔡	孟	純
08	汪	淑	華
09	張	素	真
10	沈	庭	宣
11	林	美	齡
12	呂	瑋	淳
13	毛	振	華
14	顧	超	
15	林	玉	環
16	任	培	芳
17	李	國	康
18	秦	瑞	聰
19	沈	錦	秋
20	張	祖	恩
21	廖	御	翔
22	陳	黃	秀美
23	蔡	英	智
24	楊	正	光
25	張	淑	英
26	陳	敏	華
27	吳	英	菊
28	王	律	文
29	彭	茜	瑜
30	鄭	乃	豪
31	吳	芳	儀

01		吳 豪 章
02		施 淵
03		張 鈞 傑
04		湛 清 玲
05		劉 明 煌
06		陳 湘 龍
07		高 秀 蘭
08		周 綉 瓊
09		洪 梅 玲
10		吳 素 瑛
11		陳 俞 伶
12		李 介 蕙
13		楊 哲 權
14		張 志 清
15		胡 家 瑜
16		祁 傳 智
17		丁 海 華
18		王 秉 慧
19		周 彬 城
20		陳 美 惠
21		林 美 諭
22		楊 濟 豪
23		佳 音 事 業 股 份 有 限 公 司
24	上 一 人	
25	法 定 代 理 人	陳 平 三
26	備 位 原 告	鄧 浩 宇
27		黃 佳 鈴
28		王 紫 筠
29		王 晨 桓
30		優 陸 企 業 股 份 有 限 公 司
31	上 一 人	

01	法定代理人	陳龍雄
02	備位原告	蔡耀輝
03		林玉雲
04		東桂國際建設股份有限公司
05	上一人	
06	法定代理人	徐佳君
07	備位原告	高仲光
08		高業展
09		翁珮芬
10		鍾明宏
11		周士倫
12		江道藩
13		楊翔麟
14		譚以理
15		王嘉徽
16		呂宗達
17		毛幼陽
18		郭詔安
19		郭詔中
20		李威德
21		呂宗翰
22		陳瓊瑩
23		張佩愉
24	前列先位原	
25	告及所有備	
26	位原告共同	
27	訴訟代理人	粘舜權律師
28	複代理人	陳展誌律師
29	被告	寶贊開發事業股份有限公司
30	法定代理人	林美蓮
31	訴訟代理人	劉雅洳律師

01 訴訟代理人 余振國律師

02 上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年12月26日
03 言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 被告應給付備位原告如附表「各備位原告可獲分配金額」欄所示
06 之金額，及均自民國一〇八年五月四日起至清償日止，按年息百
07 分之五計算之利息。

08 先位原告之訴及備位原告其餘之訴均駁回。

09 訴訟費用由被告負擔二十五分之一，餘由原告負擔。

10 本判決於備位原告以如附表「備位原告提供之擔保金」欄所示之
11 金額供擔保後，得假執行。但被告以如附表「被告提供之反擔保
12 金」欄所示之金額為備位原告預供擔保，得免為假執行。

13 先位原告及備位原告其餘假執行之聲請均駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序部分

16 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
17 基礎事實同一，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
18 款定有明文。本件先位原告原係基於不完全給付提起本件訴
19 訟，並聲明：被告應給付先位原告新臺幣（下同）25,916,
20 262元，即自本訴狀繕本送達一日起至清償日止，按年息百
21 分之五計算之利息。嗣以民國105年6月16日民事聲請狀、
22 108年5月13日民事準備書狀（十）追加如附表所示之備位
23 原告，均基於不完全給付、物之瑕疵擔保等規定提起本件訴
24 訟；又以107年01月18日民事準備書狀（七）、108年6月
25 13日民事準備書狀（十一）追加消費者保護法第51條規定為
26 請求權基礎，再以108年10月7日民事言詞辯論意旨狀追加
27 消費者保護法第7條規定為請求權基礎，並變更聲明為：（一）
28 先位訴之聲明：1.被告應給付先位原告信義線上公寓大廈管
29 理委員會25,916,262元及自起訴繕本送達之翌日起至清償日
30 止按年息百分之五計算之利息。2.先位原告願供擔保請准宣
31 告假執行；（二）備位訴之聲明：1.被告應給付備位原告等如附

01 表1所示之金額，及自最後追加書狀即民事準備書狀（十）
02 繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

03 2.備位原告願供擔保請准宣告假執行。

04 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
05 訴，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
06 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受
07 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第
08 170條、第175條分別定有明文。先位原告起訴時，其法定
09 代理人原為劉潤美，嗣於訴訟繫屬中，變更為陳敏華，已經
10 新法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第372頁）。

11 貳、實體部分

12 一、先位原告及備位原告主張：

13 （一）先位原告為信義線上公寓大廈社區（下稱系爭社區）之管
14 理委員會，又先位原告於104年3月6日由駿坤機電工程
15 有限公司（下稱駿坤公司）提供驗收報告時知悉被告建築
16 系爭社區之消防管線時，竟以PVC取代EMT管，涉及偷工
17 減料，故意違反工程設計圖及建築術成規施工之瑕疵，故
18 系爭社區105年第一次臨時區分所有權人會議（下稱系爭
19 臨時區分所有權人會議）決議先位原告得提起本件訴訟，
20 雖出席人數未達公寓大廈管理條例第31條之規定法定出席
21 人數，但此係決議方法違反法令，應類推適用民法第56條
22 第1項之規定，僅為決議得撤銷，而非不存在，而該決議
23 既未經得撤銷之人於法定期限內予以起訴請求撤銷，決議
24 自屬有效，故先位原告信義線上公寓大廈管理委員會應具
25 本件當事人適格。

26 （二）依據台北市消防設備師公會出具之「105年度建字第28號
27 損害賠償事件鑑定案（深坑信義線上大廈）鑑定報告書」
28 （下稱系爭鑑定報告）附件15下方所列表格所載（附表1）
29 ，EMT管之「材料費用」應為119萬9871元，「施工費用」
30 應為290萬213元，二項合計金額為410萬84元。是以
31 ，被告就消防系統偷工減料，先位原告之損害金額應為

410 萬 084 元。另先位原告亦得依據消費者保護法第 7 條請求賠償，並依同法第 51 條前段之規定，請求被告賠償五倍之懲罰性違約金 2050 萬 420 元。

(三) 縱認先位原告不具當事人適格，各備位原告亦得依據各自區分所有權比例所向被告請求如附表 1 所示之金額。且依備位原告與被告所簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）第 16 條第 1 項規定：「本契約所有條款及有關附件之約定其效力及於甲乙雙方之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人等均具有相同之約束效力」，被告雖主張備位原告有部份非為與被告締約之買賣契約當事人，而不具當事人適格，但依據上開約定條款，系爭房屋買賣契約約定之條款對雙方之繼受人均具有相同之約束效力，部份備位原告雖非與被告直接簽約之契約當事人，但依據此約定條款，買賣契約之效力及於買賣契約之繼受人，故該等非與被告簽約之當事人仍得基於買賣契約主張契約效力。

(四) 先位及備位原告遂分別基於民法第 227 條第 1 項、第 226 條第 1 項、第 359 條，及消保法第 7 條、第 51 條，請求擇一為勝訴判決，並聲明如上開變更後之訴之聲明。

二、被告則以：

(一) 系爭社區於 105 年 3 月 12 日第六屆區分所有權人會議已決議不就關於公共設施點交所生紛爭對被告提起訴訟。又系爭社區雖於 105 年 3 月 26 日召開 105 年第一次臨時區分所有權人會議，決議就關於公共設施點交所生紛爭對被告提起訴訟，惟查，系爭社區 105 年第一次臨時區分所有權人會議出席數未達公寓大廈管理條例第 31 條規定法定出席數，其所為決議自屬不存在，換言之，系爭社區區分所有權人會議仍未授予先位原告訴訟實施權，先位原告仍不具當事人適格。縱認先位原告當事人適格並無欠缺（假設語，非自認），先位原告非買賣契約當事人，自不得對被告主張物之瑕疵擔保請求權及不完全給付損害賠償請求權，以自己名義提起本件訴訟。

01 (二) 又基於債權之相對性，系爭房屋買賣契約第16條第1項之
02 約定僅於被告與直接買受人間發生效力，與被告無買賣契
03 約關係之部分備位原告，不論其等係各該房屋之第二手買
04 受人；或根本未提出買賣契約，均非系爭房屋買賣契約第
05 16條第1項所稱之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人
06 ，亦不具本件當事人適格。

07 (三) 再者，系爭鑑定報告既認定消防設備管線之管材、線材安
08 全性足夠，無抽換必要，應認系爭社區之消防設備並無瑕
09 疵。縱認系爭社區之公共設施容有瑕疵（假設語，非自認
10 ），系爭社區之房屋均為「先建後售」之成屋買賣，且被
11 告與各買受人約定「以現況點交」，此有被告與系爭社區
12 房屋之買受人簽訂之房屋買賣契約書第6條第1項約定：
13 「本不動產為成屋買賣，乙方應於甲方繳納第五次款時同
14 時以現況點交…」等語，可資證明，亦為原告不爭執。是
15 以，縱認系爭社區之房屋容有瑕疵（假設語，非自認），
16 該等瑕疵既發生於買賣契約成立生效之前，被告又已依房
17 屋買賣契約書第6條約定，依系爭社區之現況將各房屋點
18 交予買受人，原告不僅不得主張不完全給付損害賠償請求
19 權，被告亦已依債之本旨提出給付，而無「不完全給付」
20 可言。

21 (四) 且原告等人既於101年2月25日委請公司進行初勘，已發
22 現系爭社區之消防管線有「竣工圖為EMT管，現況為PVC
23 管」之情形，應認原告等人已於101年2月25日發現瑕疵
24 ，卻遲於104年09月24日始以鼎力法律事務所104年9月
25 24日（104）鼎中字第104092402號律師函通知被告（被
26 告否認曾收受該存證信函），依民法第356條規定，已視
27 為承認其所受領之物，自不得對被告再有請求。又先位原
28 告已於103年1月30日與被告完成系爭社區公共設施之移
29 交，馮菽主任委員對外代表系爭社區管理委員會，具有執
30 行公寓大廈管理條例第57條第1項所定，對公共設施進行
31 檢測，確認其功能正常無誤後，移交之等權責，自有與被

告辦理系爭社區公共設施點交之權限，屬有權代理。足證系爭社區之公共設施並無任何瑕疵，原告亦已承認其所受領之物。然原告於104年09月24日將瑕疵通知被告，卻遲於105年06月16日始追加備位原告陳純仁等112人，已逾民法第365條規定之6個月除斥期間，原告之減少價金請求權業已消滅。縱認原告之減少價金請求權未逾民法第365條規定之6個月除斥期間，因本件於105年06月16日始追加備位原告陳純仁等112人，應認於100年06月16日前購買系爭社區房屋之備位原告，其減少價金請求權均已因民法第365條第1項規定之5年除斥期間而消滅。而本件減少價金請求權已因除斥期間經過而消滅，基於相同原因事實所生之不完全給付損害賠償請求權亦應認為已罹於消滅時效而不得行使。

(五) 縱認，被告以PVC管施作系爭社區消防設備管材而應負不完全給付或瑕疵擔保損害賠償責任（假設語，非自認），原告依減少價金請求權或不完全給付損害賠償請求權得請求被告賠償之金額，應以「火警系統信號線之配管」為限，依系爭鑑定報告附件15「材料及施工費用合理價差分析」所載，原告得請求之金額至多為228,004元【計算式：123,449元（「火警配管」之材料費用價差）+104,555元（「火警配管」之施工費用價差）=228,004元】。又兩造既不爭執系爭社區之消防設備管材有「領用執照消防竣工圖為EMT管，現況為PVC管」之情形，因被告並無以PVC管施作消防設備管材之義務，依民法第216條之1規定，原告得請求之賠償金額亦應扣除PVC管之材料費用及施工費用。

(六) 本件先位原告並非「消費者」，原告於本件並未主張固有利益受有損害，而係主張其履行利益受有損害，自不得援用消保法第51條規定。又原告於101年02月25日委請駿坤機電工程有限公司進行系爭社區公共設施之初勘，已發現系爭社區之消防管線有「竣工圖為EMT管，現況為PVC管

」之情形，即使原告得追加消保法相關規定為請求權基礎（假設語，非自認），至原告、備位原告以107年01月18日民事準備書狀（七）、108年06月11日民事準備書狀（十一），追加消費者保護法第51條為請求權基礎；以108年07月23日民事準備書狀（十二）追加消費者保護法第7條為請求權基礎，均早已罹於民法第197條第1項規定之2年消滅時效。

（七）答辯聲明：1.原告之訴及歷次追加備位原告之訴及假執行之聲請，均駁回。2.如受不利判決，願以現金或等值之銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

（一）被告為系爭社區之建商。系爭社區之消防設備管材有「使用執照消防竣工圖為EMT管，現況為PVC管」之情形。

（二）本院卷七第371至377頁所附之附表3「區分比例」欄位所載之持分比例計算結果。

四、本院之判斷：

（一）先位原告之訴部分：

先位原告主張被告興建出售之系爭社區建物，應設置之公共設施有瑕疵，乃依民法第227條第1項、第226條第1項、第359條，及消費者保護法第7條、第51條等規定，請求被告應賠償其損害等語；但為被告所否認，並抗辯稱被告與先位原告間並無契約關係存在，先位原告不得依據上開法條向被告請求賠償等語。經查：

- 1.先位原告係被告興建出售系爭社區集合式建物之區分所有權人所組織之社區管理組織，與被告間並無訂定不動產買賣契約一節，為兩造所不爭執，此部分之事實自堪認定。又按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」、「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或

給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外
之損害者，債權人並得請求賠償。」、「物之出賣人對於
買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於
買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其
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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時
，具有其所保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人
依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，
買受人僅得請求減少價金。」、「買賣之物，缺少出賣人
所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，
而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者
亦同。」，為民法第226條、第227條、第354條、第35
9條及第360條所明定，然上開法條規定僅於契約雙方當
事人間始有其適用，本件先位原告並非向被告買受上開被
告興建出售之系爭社區集合式建物之買受人，並非契約當
事人，顯無依據買賣契約關係向被告請求應負債務不履行
或出賣人瑕疵擔保責任之權利，先位原告此部分主張顯無
可採。

2.先位原告雖主張其經系爭社區105年3月26日臨時區分所
有權人會議決議通過，授權其針對系爭社區公共設施向被
告請求損害賠償乙事進行訴訟云云。然按，惟稱委任者，
謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之
約定；民法第528條定有明文。經查，上開臨時區分所有
權人會議所表決之議題為「議題一、社區點交訴訟案…說
明：…五、如本議案通過，將敦請區分所有權人另行簽署
「告訴委任狀」，由管委會代表住戶進行訴訟。…辦法：
一、「同意」即表示「提告」，按說明五辦理，相關訴訟
費用依社區規約財務管理辦法辦理。」等語，有上開臨時
區分所有權人會議紀錄附卷可參（見本院卷一第265至26
7頁）。依上開決議內容，先位原告尚須取得區分所有權

人之「告訴委任狀」，方得代表住戶進行訴訟，並非當然即得逕行代表區分所有權人進行訴訟，足見各住戶與先位原告間之授權法律關係，應屬上開法文所指之委任契約性質，則先位原告受個別住戶委任處理受委任事務時，應以區分所有權人之代理人身分，行使個別住戶基於買賣契約所得主張之物之瑕疵擔保請求權、不完全給付賠償請求權之請求權，非得自任為當事人本人，以自己名義行使上開權利，是先位原告逕以自己之名義為本件請求，洵屬無據。

3. 再按，消費者或第三人依消保法第7條規定對企業經營者請求損害賠償，須商品有安全或衛生上之危險，致生損害於消費者或第三人之生命、身體、健康、財產為要件。所謂消費者係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服務之人；第三人則指製造者可預見因商品或服務不具安全性而受侵害之人。故就房屋買賣而言，若房屋於流通進入市場時其構造及使用之建材與建築術成規，或當時科技或專業水準不符，有安全或衛生上之危險，致危害購屋或房屋使用者之生命、身體、健康、財產而生損害，被害人始得依消保法第7條規定對企業經營者請求賠償損害（最高法院98年度台上字第2273號判決理由參照）。又按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51條定有明文。查，先位原告並非購屋居住之消費目的而為交易之人，亦不屬使用商品或接受服務的主體，自非同條例所稱之消費者。再者，92年修正消費者保護法第7條商品製造人責任規定，係以修正前第一項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，其規範

之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，而商品本身的損害賠償與消費者健康與安全保障並無直接關係，是本條項並不包括商品本身瑕疵的損害。故商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，無依消費者保護法規範之必要，以免導致民法體系之紊亂。從而，先位原告主張被告就系爭社區的共用設施有諸多瑕疵未予修繕受有損害，屬商品本身之瑕疵損害，本不在消費者保護法規範之法益保護範圍內，其復未舉證對於先位原告受有何種安全或衛生上之危險，或因商品不具安全性致有人格權或其他財產權益之侵害，被告於提供商品時對此無從預見，先位原告依消費者保護法第7條、第51條規定請求被告賠償，亦無理由。

4. 綜上，先位原告先位之訴主張被告應依民法227條、第226條第1項、第359條、消費者保護法第7條、第51條等規定，請求被告為給付25,916,262元及法定遲延利息，均無理由。

(二) 備位原告之訴部分：

備位原告主張被告興建出售之系爭社區建物，應設置之公共設施有瑕疵，乃依民法第227條第1項、第226條第1項、第359條，及消費者保護法第7條、第51條等規定，請求被告應賠償其損害等語；但為被告所否認，並以前詞置辯，備位原告不得依據上開法條向被告請求賠償等語。
經查：

1. 僅如附表「各備位原告可獲分配金額」欄位所示非為「0」之備位原告具當事人適格：

(1) 按債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，非契約當事人無從依契約主張權利義務。是故得依買賣契約關係主張物之瑕疵擔保請求權或不完全給付損害賠償請求權之權利主體，應為買賣關係之買受人，倘買受人買受標的物後，再經轉手出賣予第三人，第三人倘欲主張上開請求權，

依債之相對性，僅得向其前手請求，而不得向前前手之出賣人請求。經查，如附表「是否提出與被告締結買賣契約」欄位所載「是、卷外契約書」之備位原告，業已提出部分備位原告與被告間之契約書為據（置於卷外），則其等主張有與被告締結買賣契約，自屬可採。此部分之備位原告自具本件當事人適格無訛。

(2) 至部分備位原告雖未能提出其與被告間之買賣契約書，惟渠等主張其受被告以買賣為原因，移轉登記建物之所有權，亦屬與被告締結買賣契約之買受人，並提出建物登記第一類謄本、新北市地籍異動索引為證（見證物卷及如附表「所有權登記次序」欄所示之卷頁）。而被告既為系爭社區之建商，則備位原告主張建物登記第一類謄本或新北市地籍異動索引所載登記原因為「買賣」、「建物所有權部」之「登記次序」為「2」者，應屬與被告成立買賣契約之買受人，倘有二人共同購買房屋，其「登記次序」應「同時」分別登記為「2」及「3」，均為與被告有買賣契約買受人登記為房屋之所有權人等語，尚非無據。蓋買受人以「買賣」為原因，受讓登記為房屋所有權人，洵屬房屋買賣、所有權移轉登記之常態，且我國不動產登記程序完善，土地、建物登記有公示之效力，足認備位原告就登記次序在被告之後，以買賣為原因所為之登記，主張兩造間買賣關係存在，應已盡舉證之責。苟被告仍否認此部分之備位原告與其有買賣契約存在，即應提出反證證明渠等間並無買賣之事實，且被告身為契約締約之他方，亦執有買賣契約，責由被告提出反證尚屬公平合理。被告否認此部分未提出契約書之備位原告與其有買賣契約關係，惟未能提出反證證明之，被告此部分之抗辯自非可採。

(3) 然而，其中如附表原告序號104及105所示之備位原告張素真、沈庭宣之登記次序雖分別為2及3，惟僅有張素真與被告締結買賣契約，故沈庭宣顯非適格當事人。又如附表原告序號106所示之備位原告呂偉淳之登記次序雖為2

，但並未與被告締結買賣契約，故呂偉淳亦非適格當事人。又如附表原告序號153、154所示之備位原告林美諭及楊濟豪之登記次序雖分別為2及3，惟並非同時登記，而係由林美諭嗣後以夫妻贈與之登記原因，轉讓權利範圍1/2予楊濟豪，故楊濟豪亦非適格當事人。

- (4) 至原告主張依房屋買賣契約第16條第1項約定：「本契約所有條款及有關附件之約定其效力及於甲乙雙方之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人等均具有相同之約束效力。」，部份備位原告雖非為與被告直接簽約之契約當事人，但依據此約定條款，買賣契約之效力及於繼受人，故該等非與被告簽約之當事人仍得基於買賣契約主張契約效力云云。惟按，解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，不能拘泥於契約之文字，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以作為判斷之基礎（最高法院17年上字第1118號判決及99年台上字第1421號判決意旨可資參照）。上開約款雖謂「所有條款」，然系爭房屋買賣契約訂有「分管協議條款」、「價款議定」、「付款約定」、「銀行貸款」、「產權移轉」、「房屋移交」、「公寓大廈管理規約」等約款，其中「價款議定」、「付款約定」、「銀行貸款」、「產權移轉」及「房屋移交」，此等約款於被告與第一手買受人間及第二手與第三手買受人間，自不相同，故上開第16條第1項約定顯非就契約承擔、債權讓與或債務承擔所為之約定，應認所稱「具有相同之約束效力」僅限於與分管協議及公寓大廈管理規約有關之分管使用相關約定始有適用，尚非指第二手及其後之買受人得本於系爭房屋買賣契約之法律關係逕向被告主張權利。職是，備位原告主張未與被告締結買賣契約之備位原告（即第二手及其後之買受人），亦得依系爭房屋買賣契約第16條第1項約定，向被告主張契約

責任云云，自無所據。

(5) 據上，如附表所示「各備位原告可獲分配金額」欄位非為「0」之備位原告方具有本件當事人適格，其餘備位原告則因非適格之當事人，自不得依民法227條、第226條第1項、第359條、消費者保護法第7條、第51條等規定，請求被告賠償損害並給付懲罰性賠償金。

2. 備位原告主張之系爭社區公共設施瑕疵是否存在？若有，其依民法第227條第1項、第226條第1項請求不完全給付之損害賠償，有無理由？

(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。出賣人依民法第三百五十四條第一項規定，自負有擔保其物依民法第三百七十三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。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。物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，就賠償範圍有無包括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第三百五十六條規定之適用（最高法院94年度台上字第1112號、103年度台上字第2631號、105年度台上字第2245號判決要旨參照）。

(2) 經查，系爭社區之消防設備管材中「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」等項目之消防竣工圖載明應以金屬導線管（EMT）施作，現況卻改以塑膠管（PVC）施作，且「緊急

電源插座配管」之實際施作數量僅為竣工圖所載數量之一半等節，有系爭鑑定報告書附卷可參（見本院卷二第386至456頁），為兩造所不爭執，堪信為真實。又依系爭鑑定報告書所載：「系爭建築物現況之管材及線材是否有安全性問題？有無予以抽換之必要性？結果：1.FR-CV5.5 m m²安全電流是58安培大於所需電流30安培，安全性是足夠的。2.無抽換之必要。」，然建議：「R型火警受信總機之訊號線，未使用EMT金屬導線防電磁干擾，仍需考慮單獨配EMT管，讓訊號線穿入其中，解決誤報問題。」，且兩項材料及施工費用均有價差等情，亦有上開鑑定報告書附卷可參，足見本件確有消防竣工圖與完工現況不符之情事，雖安全性足夠且無抽換必要，然兩項材料及施工費用有價差存在，且R型火警受信總機之訊號線未使用EMT金屬導線防電磁干擾亦可能產生誤報問題，自屬瑕疵。而系爭社區之房屋均為「先建後售」之成屋買賣，此為被告所自承，則上開瑕疵即屬在系爭房屋買賣契約成立前已存在之瑕疵，然該項瑕疵緣由為未按圖施工之人為疏失，難謂被告非因故意或過失而未告知買受人。且查，非具有相關專業知識之一般房屋買受人顯難於締約時發現消防設備管線以塑膠管施作之瑕疵，應認備位原告等買受人不知有上開瑕疵而為購買。揆諸上開判決意旨，被告自不得以瑕疵係在契約成立前即已存在及系爭房屋買賣契約載明「以現況點交」為由，免除其不完全給付之債務不履行責任。上開缺失係可歸責於被告之事由，堪認被告未依債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給付。又系爭社區之消防線材所使用PVC管已埋設於鋼筋混凝土結構內，此有現場照片可查（見本院卷五第57至61頁），若非破壞結構體顯然無法將該PVC管抽換為EMT管，若重新施工替換埋設顯然窒礙難行（系爭鑑定報告亦僅建議另外單獨配管），應屬給付不能，是原告依民法第227條第1項、第226條第1項請求不完全給付損害賠償，應屬有據，其消滅時效

應適用民法第125條規定之15年時效期間，顯未罹於時效，尚無民法第356條及第365條規定除斥期間之適用。

3.末按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之（最高法院105年度台上字第2245號判決意旨參照）。原告依不完全給付之債務不履行責任既有請求，已如前述，則原告另依物之瑕疵擔保責任請求被告損害賠償，即無須再予審酌，併此敘明。

4.被告就系爭社區上開瑕疵應負擔之損害賠償金額：

(1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。次損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡（最高法院97年度台上字第2601號判決意旨參照）。

(2)經查，上述瑕疵經臺北市消防設備師公會鑑定，前開材料及施工費用合理價差合計為1,058,843元，有系爭鑑定報告（見本院卷二第398頁）。系爭社區之上開消防設備管線既有未按圖施工之瑕疵，縱令未採用EMT管與火警系統是否會受電磁干擾產生誤報無關，仍屬未依債之本旨為給付，如前所述，被告應就其不完全給付所造成之價差1,058,843元負損害賠償之責。是被告抗辯僅有火警系統之信號線會因未採用EMT管而受電磁干擾產生誤報，故原告得請求之金額至多為「火警配管」之材料費用價差及施工費用價差，共計228,004元云云，核非可採。

(3)被告另抗辯原告得請求之賠償金額應扣除PVC管之材料費用及施工費用等語。查系爭鑑定報告所載計算方式即係將「施作竣工圖所載EMT管數量所需材料費用及施工費用」

01 扣除「現況已施作PVC管數量所需材料費用及施工費用」
02 亦即計算按圖施工費用與實際施工費用間之價差，此觀
03 系爭鑑定報告之「附件15：材料及施工費用合理價差分析
04 」即明，是系爭鑑定報告所計算之賠償金額已扣除PVC管
05 之材料費用及施工費用，並無違誤。

06 (4)原告主張系爭鑑定報告之「附件15：材料及施工費用合理
07 價差分析」所載「材料費用」及「施工費用」二欄位之所
08 有數據均應加總，亦即「材料費用」加上「施工費用」，
09 而非僅止於「合理價差」，故被告就消防系統偷工減料所
10 造成之損害金額應為4,100,084元，而非1,058,843元云
11 云。惟查，前述系爭鑑定報告所載計算結果係按圖施工費
12 用與實際施工費用間之合理價差，亦即減少價金、減價收
13 受或填補損害之金額，原告獲得該合理價差之損害賠償後
14 ，即可認已填補至按圖施工後的利益狀態。原告上開主張
15 ，係將按圖施工費用加計實際施工費用，顯已逾被告若按
16 圖施工，原告可得利益之價額，實不可採。

17 (5)原告主張根據屋內線路裝置規則第六節第16-7（本院按：
18 應指第16條之附表一六～七），若如現況所示，5.5mm²×6
19 之線材於PVC管內允許最大安培數僅為20安培，若超過
20 此安全值，電線將因受熱過高而導致危險，系爭鑑定報告
21 就此部分鑑定結果未予以說明，而此狀況影響圖面數量與
22 現況數量是否相符之鑑定內容，亦影響材料及施工費用之
23 計算。系爭鑑定報告附件14所提供之安全電流表為一私人
24 公司為自家線材產品所作之數據，應回歸屋內線路裝置規
25 則第六節安培容量第16-7條（按：應指第16條之附表一六
26 ～七）規定之20安培來要求始為正確云云。查系爭鑑定報
27 告補充說明謂以：「現況，緊急電源插座配線是FR-CV5 .
28 5mm²×1C 共五條加一條綠色PVC5 .5mm²×1C 接地線穿在E4
29 1-PVC管內。鑑定過程已納入上述情況，不影響鑑定結果
30 。」、「電工法規第六節安培容量，第16-1（按：應指
31 第16條之附表一六～一）其載明是指常用絕緣電線，與本

案耐燃線有所不同，耐燃線有增加一層耐火帶，可以承受840 ° C，安全性更好，不適用第16-7（按：應指第16條之附表一六～七），故無超過安全值之疑慮。」等語，有鑑定報告書補充說明附卷可參（見本院卷五第273、275頁）；屋內線路裝置規則（現已更名為「用戶用電設備裝置規則」）第16條之附表一六～七「PVC管配線（導線絕緣物溫度60°C者）之安培容量表（周溫35°C以下）」，係適用於導線外圍所包覆之絕緣物容許溫度為60°C。本案耐燃線所包覆之絕緣物容許溫度既高達840 ° C，其容許安培容量應可適度提高，尚難認其容許安培容量僅為20安培，應認不影響「緊急電源插座配線」之電線數量計算。

(6) 原告主張系爭鑑定報告雖一方面認為無安全性問題，但另一方面又認為未使用EMT管會造成電磁干擾消防受訊系統，造成誤報，此二者顯然矛盾，伊就此公共安全危險疑慮甚為驚恐與憂心，主張被告應予以全部抽換使用EMT管，以排除電磁干擾云云。按不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第215條定有明文。查系爭社區之消防線材所使用PVC管已埋設於鋼筋混凝土結構內，此有現場照片可查（見本院卷五第57至61頁），若非破壞結構體顯然無法將該PVC管抽換為EMT管，應屬不能回復原狀，依上開規定，應以金錢賠償損害。況原告除主張以金錢賠償損害外，又主張將PVC管抽換為EMT管，顯係重複請求，洵非可取。

(7) 據上，應認系爭社區因消防設備管線瑕疵所生價差為1,058,843元，各備位原告可獲分配金額彙整如附表所示。

5. 又據上述四(一)3.之說明，消費者保護法第7條規定之「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列，則備位原告主張系爭社區EMT管之材料費用

01 應為1,199,871元，施工費用應為2,900,213元，合計金
02 額為4,100,084元，依消費者保護法第7條及第51條前段
03 規定，請求被告賠償五倍之懲罰性違約金，金額為20,500
04 ,420元云云，乃係以商品本身之瑕疵損害計算懲罰性違約
05 金，而商品本身之瑕疵損害並非消費者保護法所保護範圍
06 ，已如前述，是備位原告此部分請求，於法即有未合，殊
07 屬無據。

08 五、從而，備位原告依民法第227條、第226條第1項規定，請
09 求被告給付如附表「各備位原告可獲分配金額」所載之金額
10 ，及均自民事準備書狀（十）繕本送達之翌日即108年5月
11 4日（見本院卷六第203頁）起至清償日止，按年息百分之
12 5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為
13 無理由，應予駁回。備位原告陳明願供擔保，聲請宣告假執
14 行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許
15 之；至先位原告及備位原告敗訴部分，其等假執行之聲請，
16 已失所附麗，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據
18 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
19 一論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據，依民事訴訟法第79條、第390條第2
21 項，判決如主文。

22 中 華 民 國 109 年 2 月 20 日
23 民 事 第 二 庭 法 官 許 珮 育

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 109 年 2 月 24 日
28 書 記 官 陳 冠 云