

臺灣橋頭地方法院民事判決

104年度重訴字第257號

原告 宋俊霖

訴訟代理人 吳任偉律師

朱萱諭律師

被告 德祐建設企業有限公司

兼

法定代理人 吳順明

谷寶華

法定代理人 洪謙傳

被告 德冠建設企業有限公司（原名德旺建設企業有限公

法定代理人 吳柏辰

共同

訴訟代理人 陳建宏律師

受告知人 天誠混凝土實業股份有限公司

法定代理人 謝福成

代理人 陳永華

王鶴璦

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年1月14日言詞辯論終結（本件起訴時繫屬於臺灣高雄地方法院，於105年9月1日本院成立同時移撥本院），判決如下：

主 文

被告德祐建設企業有限公司應給付原告新臺幣肆佰陸拾柒萬伍仟肆佰肆拾捌元，及自民國一百零四年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告德祐建設企業有限公司負擔二分之一；餘由原告負擔。

原告如以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保後，得假執行；被告德祐建設企業有限公司以新臺幣肆佰陸拾柒萬伍仟肆佰肆拾捌元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款分別定有明文。本件原告原起訴時依民法第359條、第365條規定，請求解除買賣契約，並依民法第184條、第191條之1第1、2項、第195條及消費者保護法第7條第1、3項、第260條、第185條規定，請求被告谷寶華、德祐建設企業有限公司（下稱德祐公司）、德冠建設企業有限公司（原名德旺建設企業有限公司，下稱德冠公司）連帶賠償原告新臺幣（下同）17,000,000元，嗣於104年6月16日以民事準備(一)狀（本院卷一第152至161頁）追加備位聲明，依民法第359條規定請求減少價金。復於104年8月12日以民事訴之追加暨證據調查聲請狀（本院卷二第14至18頁）依公司法第23條第2項追加被告吳順明。再於108年11月12日以民事變更訴之聲明狀追加民法第227條為請求權基礎（本院卷五第193至第201頁），於109年1月14日言詞辯論期日補充民法第227條規定即引用民法第226條規定（本院卷六第42頁），核均屬基於同一買賣系爭房地契約之基礎事實所為，是本件原告追加於法並無不合，應予准許。

二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第65條第1項、第67條亦定有明文。查原告主張系爭房屋使用之混凝土添加爐碴，而該批混凝土即係由受告知人天誠混凝土實業股份有限公司（下稱天誠公司）提供，是因本件訴訟之結果，應認與天誠公司有法律上利害關係。而天誠公司業經通知到庭然固未具狀聲請參加訴訟，依民事訴訟法第63條之規定，已生民事訴訟法參加訴訟之效力，併予敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：伊因被告德冠建設企業有限公司（原名德旺建設企業有限公司，於民國101年2月10日更名，下稱德冠公司）強打「鳳山市區捷運第一站首選成長特區」之「捷運新都心NO2」建案吸引，於99年4月3日分別與被告谷寶華及被告德祐建設企業有限公司（下稱德祐公司）簽定土地、房屋買賣契約（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1,350萬元購買坐落高雄市○○區○○段○○○號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號建物（下合稱系爭房地），嗣伊於100年8月間搬入系爭房地後，先於101年底發現系爭房地一樓浴廁外面空地仍異常潮濕，經於102年2月間通知德祐公司處理，卻僅派技師簡易檢測並打掉1樓浴廁，然告知無法檢測出漏水原因，伊遂自行委託自來水公司及工程行檢測發現系爭房地地基浸在水中，因而再次於103年4月3日寫信通知德祐公司及德冠公司董事長告知上情，因未獲回應，始向高雄市政府消保室申訴，然經三次調解協商後，渠等仍僅承諾「會找出積水原因，如找不到原因，將以排水法排除漏水狀況」等語，卻未有任何作為。嗣於104年2月間伊發現家中圓球物品會向特定方向滾動，即向高雄市土木技師公會申請系爭房地現況鑑定（下稱系爭鑑定），鑑定結果認系爭房地「地下水位高漲」、「X向傾斜嚴重，傾斜率達1/144變形量9.9公分」、「最大差異沉限量為2.1公分」等涉及結構安全問題，伊得知上情，於104年3月16日即將鑑定結果發函告知德祐公司及德冠公司並搬出系爭房地，嗣於104年4月2日提起本件訴訟，符合民法第365條第1項所規定除斥期間。而經兩造合意選任土木技師公會鑑定可知系爭房地傾斜率約為1/209至1/138，系爭房地確有傾斜等語。顯見系爭不動產逐年傾斜，未來恐有安全之疑慮甚明。且本件被告採用聯合基腳工法，致系爭房地傾斜，未就系爭房屋之地質特性做好評估、改良等措施，顯係為了節省成本，以為基礎在地上無人可見，而使用不當基礎形式敷衍了

事，致伊及家人生命安全於不顧，存有過失堪以認定。伊於106年4月間發現系爭房地1樓頂版、4樓頂版以及RF頂版有多處混凝土突出以及脫落，經委請高雄市土木技師公會到場鑑定，結論上開結構體混凝土中含有爐碴，即於106年9月21日陳述主張系爭不動產含有爐碴，並送鑑定結果證明上開結構體均含有金屬成分，在正常混凝土中不應有金屬成分在其中。混凝土表層膨脹脫落後，較深層爐碴又接觸空氣中水分繼續膨脹，對結構安全及抗震能力造成不利影響，縮短使用年限，影響程度目前無法具體量化，足證系爭房地後續會發生膨脹脫落，顯見已影響程度結構安全、抗震能力以及縮短使用年限甚鉅，另108年6月間，亦發現系爭不動產之2、3樓頂板亦開始出現混凝土脫落以及黑點現象。伊發現系爭房地有地基滲水、排水管漏水、爐碴等情，得依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第191條之1、第227條、第226條、消費者保護法第7條第1項、第3項規定，請求被告谷寶華、德冠公司、德祐公司負連帶賠償責任。被告吳順明為德冠公司負責人，依公司法第23條第2項規定，應予德祐公司負連帶賠償之責，爰請求擇一有理由命被告賠償。系爭房地傾斜之情形，依民法第359條得主張減少價金，並依民法第179條規定請求德祐公司、谷寶華、德冠公司返還已受領之金錢。倘若本件主張減少價金罹於除斥期間，上開傾斜之瑕疵，係可歸責於德祐公司與德冠公司未使用正確基腳工法，而採聯合基腳工法致系爭房地傾斜，顯不符合當時專業水準可合理期待之安全性亦有欠缺而生損害，得依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第191條之1、第227條、第226條規定，消費者保護法第7條第1項、第3項規定，請求谷寶華、德祐公司、德冠公司負連帶賠償之責；被告吳順明為德祐公司負責人，依公司法第23條第2項規定，應予德祐公司負連帶賠償之責，爰請求擇一有理由命被告賠償。又伊因系爭房地上開損害，求助無門，因此罹患憂鬱症，長期受失眠及恐懼，嚴重侵害健康權，得

01 依民法第195條規定，請求賠償精神慰撫金。而本件損害之
02 金額：不動產地基滲水、排水管漏水部分修復費用為1,402,
03 710元、傾斜部分修復費用為3,124,283元、爐碴部分修復費
04 用為1,146,640元，又不動產交易性貶值為3,444,430元。精
05 神慰撫金1,000,000元。鑑定費用59,240元，總計損害賠償
06 額10,177,030元等語。聲明：(一)被告應連帶給付原告10
07 ,177,030元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
08 息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則均以：對原告追加民法第184條第2項、第227條、
10 第226條之請求不同意，且原告主張侵權行為請求權已罹於
11 時效。系爭契約出賣人係德祐公司，與德冠公司無涉，德冠
12 公司係品牌代號，德祐公司係集團關係企業，德冠公司人員
13 協助德祐公司處理系爭房地事件，僅係因集團內部相互支援
14 ，契約主體仍屬有別，原告簽約時已明知係與德祐公司簽約
15 ，德冠公司並非共同出賣人，亦無表見代理之情，且原告提
16 出之外牆廣告為訂約後拍攝，非系爭房地買賣契約之一部分
17 ，是原告主張德冠公司應與德祐公司連帶賠償，核與民法第
18 272條連帶債務規定不符。而谷寶華係土地出賣人，並無對
19 原告為任何侵權行為，谷寶華與原告所為售地契約雖與系爭
20 房屋買賣契約聯立，具一定依存關係，但個別契約之效力，
21 仍應依個別契約加以判斷，不可混為一談，又系爭房地浴室
22 漏水部分已完成防水工程及三樓馬桶、蓮蓬頭、冷熱水管破
23 損等項均完成修繕至無漏水情事，浴室及車庫局部磁磚裂痕
24 膨脹合計不到一坪，德祐公司亦以磁磚更新拆除重貼。至系
25 爭房地基地週邊土壤潮濕，經德祐公司進行相關檢測，結果
26 均顯示無漏水問題，且依兩造於高雄市消保室調解達成共識
27 ，由德祐公司尋找漏水原因，確認鄰宅並無漏水狀況後於一
28 定期日前以排水法排除問題之共識，惟德祐公司擬對鄰宅進
29 行檢測時遭屋主所拒，且鄰宅並無不合理增加水費之問題，
30 故無法確認鄰宅有無漏水，因而未以排水法排除，至原告主
31 張其地板下方60公分處持續湧水等情應屬誇大。另調解會後

，原告要求依原告擬定切結書內容簽署，惟迄今原告尚未提出，故德祐公司並無置之不理而無作為。至原告提出之鑑定報告，係對建物外觀現況檢測，惟結構鑑定應鑑定室內梁柱裂縫，而系爭房地交屋逾4年，附近下水道等工程亦可能為肇因，且系爭房地所在社區住宅為長條結構體串連，不可能僅原告一戶出現問題而同一基地上同批住宅則無問題，因果關係仍有未明。而關於系爭房地係經本案建築師依據地質調查報告書及相關資料就系爭房地結構計算書設計基礎採用為聯合基腳工法，符合基礎構造設計規範第78-1條規範，並無預見地層下陷而自信其不致發生之情形，自無過失可言。再依鑑定報告所示系爭房地室內水準測量最大差異沈陷量約2.5公分，未逾建築技術規則構造篇第78條規定內容所示不得超過10公分之規定，傾斜率僅S3X2為1/138，其餘4個測點分別為1/209、1/6321、1/201、1/1476，數值均小於1/200，而安全無慮，可知被告交付系爭房地時，並無存有傾斜之瑕疵。關於爐碴部分，一般天然砂石或大陸機制砂石，可能含有少量鐵質，但比例不致超過1%，本件鑑定認正常混凝土中不應有金屬成分在其中尚乏依據，且土木技師鑑定報告可知11個取樣數據都不到1%，含鐵成分應在可容許的比例。且依內政部於108年10月31日公告關於電弧爐碴之規定，因業界對爐碴之檢測方法及標準尚有疑義，而言後有關賣方保證建材不含有損建築結構安全之電弧爐碴之規定延後實施，是本件混凝土是否含有爐碴成分尚非無疑。關於消費者保護法第7條第1項、第3項之規定，規範主體為企業經營者，並非個人，谷寶華並非該條規範之人。而德冠公司亦非系爭房地之製造人。另系爭建物並無傾斜至安全結構有疑慮，而無安全性之問題或危險。系爭房地於99年4月3日簽立買賣契約，系爭房地已興建完成且為成屋，縱有傾斜之瑕疵，亦係存在契約成立之前，原告不能主張民法第227條之不完全給付之債務不履行賠償。而關於原告主張地基漏水、排水管漏水、傾斜等，原告於103年4月間已向被告反映上開情事，原

告至104年4月2日始提起本件訴訟，已超過民法第365條除斥期間之規定，不得再依民法第359條、第179條規定請求。原告主張身體健康權受侵害，難認與系爭房地有何因果關係。另系爭房地價值高昂，原告並無受損害情形，原告主張依據消保法第7條第1項、第3項、民法第184條第1項、第185條、第191條之1、第227條之規定請求被告連帶賠償，均非有據。至本件原告主張損害之金額：關於不動產地基滲水、排水管漏水部分修復費用為1,402,710元部分，經鑑定並無漏水或滲水情形，且已逾除斥期間。傾斜部分修復費用為3,124,283元部分金額偏高，原告之請求已罹於除斥期間亦無民法以227條之適用。爐碴部分修復費用1,146,640元部分，否認該計算之基礎，原告之請求已罹於除斥期間亦無民法以227條之適用。又不動產交易性貶值3,444,430元部分，系爭房地於起訴時市價高達1,991萬元，無貶值，且原告之請求已罹於除斥期間亦無民法以227條之適用。精神慰撫金1,000,000元，無相當因果關係。鑑定費用，形式真正不爭執，但包含於本件訴訟費用中之金額，不應羅列，其餘非法院囑託之鑑定則非必要等語置辯。聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)被告德冠建設企業有限公司（原名德旺建設企業有限公司，於民國101年2月10日更名，下稱德冠公司）。

(二)系爭房地之廣告文宣「鳳山市區捷運第一站首選成長特區」之「捷運新都心NO2」，記載投資興建德旺建設（本院卷一第19至22頁）。

(三)原告於99年4月3日分別與谷寶華及德祐公司簽定土地、房屋買賣契約（系爭房地買賣契約），以總價1,350萬元購買坐落高雄市○○區○○段○○○號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號建物（系爭房地）（本院卷一第23至32頁背面）。

- 01 (四)原告於99年5月16日簽收交屋證明單(本院卷二第205至
02 206頁),除第5項於99年7月11日收受售後服務卡(本院
03 卷六第30頁)外,其餘資料於同日收受,原告於100年8月
04 間搬入系爭房地。
- 05 (五)原告於103年4月3日寫信予吳順明董事長(本院卷一第33
06 頁)。
- 07 (六)原告向高雄市政府消保室申訴,原告與德冠公司進行3次協
08 商會議(本院卷一第34至35頁)。
- 09 (七)高雄市土木技師公會104年3月11日高市土技字第10400652
10 號鑑定報告形式真正不爭執(本院卷一第37至72頁)。
- 11 (八)原告於104年3月14日委任律師發函予德冠公司(本院卷一
12 第74至81頁)。
- 13 (九)原告文鳳診所診斷證明書(本院卷一第95頁)形式真正不爭
14 執。
- 15 (十)德祐公司104年5月21日德祐(工)字第1040521001號函覆
16 高雄市長、鳳山區自來水公司(本院卷一第136至140頁)
17 。形式真正不爭執。
- 18 (十一)臺灣自來水股份有限公司鳳山服務所104年5月25日台水七
19 鳳工字第10400015570號函(本院卷一第143頁)形式真正
20 不爭執。
- 21 (十二)高雄縣○○○○○段000 000000 0000000地號地基調查報
22 告書(本院卷二第23至50頁)形式真正不爭執。
- 23 (十三)被告因原告通知浴室漏水而進行浴室防水工程、三樓馬桶、
24 蓮蓬頭冷熱水管破損修繕完畢(本院卷二第68頁)。
- 25 (十四)台灣省土木技師公會104年6月22日(104)省土技字第
26 0386號鑑定報告(本院卷二第75至177頁),形式真正不爭
27 執。
- 28 (十五)臺灣檢驗科技公司高雄分公司水質檢測報告(本院卷二第25
29 6至257頁)形式真正不爭執。
- 30 (十六)臺灣檢驗科技公司102年11月14日檢驗報告(本院卷三第27
31 至28頁)形式真正不爭執。

01 (戊) 高雄市土木技師公會 105 年 1 月 25 日高市土技字第 10500164
02 號函（本院卷三第 36 至 37 頁），形式真正不爭執。

03 (己) 高雄市土木技師公會 104 年 3 月 8 日高市土技鑑字第 000-00
04 0 號鑑定報告形式真正不爭執。（本院卷三第 111 至 127 頁
05 ）。

06 (庚) 台灣省土木技師公會 106 年 7 月 3 日（106）省土技字第 2
07 839 號函檢附鑑定報告（本院卷三第 199 頁及外放鑑定報告
08 ），形式真正不爭執。

09 (辛) 高雄市土木技師公會 106 年 5 月 9 日高市土技鑑字第 106013
10 47 號鑑定報告形式真正不爭執。（本院卷四第 84 至 124 頁）
11 。

12 (壬) 台灣省土木技師公會 107 年 10 月 5 日（107）省土技字第 50
13 56 號函檢附鑑定報告（本院卷五第 27 頁及外放鑑定報告），
14 形式真正不爭執。

15 (癸) 台灣省土木技師公會 108 年 3 月 13 日（108）省土技字第 11
16 64 號函（本院卷五第 112 至 116 頁），形式真正不爭執。

17 (三) 財團法人高雄市不動產估價師公會 108 年 10 月 9 日（108）
18 高市估師中字第 513 號函檢附不動產估價報告（本院卷五第
19 173 頁及外放估價報告）形式真正不爭執。

20 四、本件爭點

21 (一) 原告主張民法第 359 條減少價請求權，是否逾除斥期間？第
22 184 條規定有無罹於時效？

23 (二) 原告主張依民法 359 條減少價金及民法第 179 條不當得利、
24 民法第 184 條第 1 項前段、第 2 項、第 185 條、第 191 之 1
25 、第 195 條、第 227 條、第 226 條及消保法第 7 條第 1、3
26 項之規定、公司法第 23 條第 2 項，請求被告連帶給付 10,177
27 ,030 元，有無理由？

28 五、原告主張民法第 359 條減少價請求權，是否逾除斥期間？

29 (一) 按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
30 解除權或請求權，於買受人依第 356 條規定為通知後六個月
31 間不行使或自物之交付時起經過 5 年而消滅，民法第 365 條

第 1 項亦定有明文。

(二)經查：

(1)原告於 99 年 4 月 3 日分別與谷寶華及德祐公司簽定系爭房地買賣契約，以總價 1,350 萬元購買系爭房地。嗣原告於 99 年 5 月 16 日在現場核對房屋裝修設備，固收受包含：土地及建物所有權狀、建物使用執照、火險單、契稅單、銀行存摺、本票、水電配置圖、廠商名單及聯絡電話、無輻射鋼筋切結書、無海沙屋證明，並簽收交屋證明單，而第 5 項售後服務卡於 99 年 7 月 11 日收受等情，為兩造所不爭執，業經認定如前。觀諸售後服務卡上記載：交屋後一年內由於本公司施工過失之原因導致需修補事項者，由本公司負責修理（例如：平頂壁材脫落、屋頂、浴室漏水、給排水管漏水、外牆滲水等。）。另以手寫針對防水部分保固延至 102 年 7 月 11 日，其上並載明 99 年 7 月 11 日交屋。已可見德祐公司已將交屋日期延後至 99 年 7 月 11 日一節，堪以認定。

(2)本件原告起訴時依民法第 359 條、第 365 條規定，請求解除買賣契約，並依民法第 184 條、第 191 條之 1 第 1、2 項、第 195 條及消費者保護法第 7 條第 1、3 項、第 260 條、第 185 條規定，請求被告谷寶華、德祐建設企業有限公司（下稱德祐公司）、德冠建設企業有限公司（原名德旺建設企業有限公司，下稱德冠公司）連帶賠償原告新臺幣（下同）17,000,000 元，嗣於 104 年 6 月 16 日追加備位聲明，依民法第 359 條規定請求減少價金，有民事準備(一)狀在卷可佐（本院卷一第 152 至 161 頁），迄本件德祐公司於 99 年 7 月 11 日交屋之日起算，為 4 年 11 月又 5 天，未逾民法第 365 條第 1 項所定交付之日起 5 年，堪以認定。是本件原告依民法第 359 條之規定，請求因房屋傾斜而減少價金未逾除斥期間。又原告自承於 106 年 4 月間發現系爭房地 1 樓頂版、4 樓頂版以及 RF 頂版有多處混凝土突出以及脫落，經委請高雄市土木技師公會到場鑑定，結論上開結構體混凝土中含有爐碴等語，因系爭房屋自 99 年 7 月 11 日交屋至 104 年 7 月 10 日已屆滿 5 年，

是原告主張系爭房屋含爐碴而應予以減價部分，已逾5年除斥期間，而不得主張，亦可認定。

六、原告主張民法第184條損害賠償規定有無罹於時效？

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。次按侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第197條第1項前段、第144條分別定有明文。又按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消費者保護法第7條第1項、第3項定有明文。按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同。民法第184條第1項定有明文。本項規定前後兩段為相異之侵權行為類型，前段保護之法益為權利，後段則為一般財產上利益。而債權為相對權，存在於當事人間，因不具公示性，原則上並非該項前段所稱之權利，即不得作為故意或過失不法侵害之客體，惟第三人若故意以背於善良風俗之方法，使債權人無法自債務人處獲得清償，該第三人即應就債權人不能受清償之利益，依後段規定負損害賠償責任（最高法院99年度台上字第1704號判決意旨參照）。又主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

(二)原告向德祐公司購買系爭房地，主張系爭房地有傾斜、混凝土中雖添加電弧爐碴，然目前系爭房屋安全無虞，至爐碴對混凝土之結構安全、抗震能力理論上雖可能造成不利影響，

然影響程度目前尚無法具體量化。又系爭房屋之混凝土經採樣後，係經強力磁鐵吸附後，始驗出約0.13至0.73%之金屬成分有第2839號、第5056號鑑定報告在卷可考，是可知金屬成分所佔比例極微，難認足以產生重大影響，只是因混凝土剝落表面瑕疵，影響觀瞻。從而，堪認原告就系爭建物部分，僅受有瑕疵損害，即其債權未受完全滿足給付，核屬瑕疵給付，此部分至多侵害原告對德祐公司之債權。另系爭房屋經臺灣省土木技師工會鑑定認系爭房屋因德祐公司採用聯合基腳工法，非採用無沉陷疑慮之樁基礎工法，在無完善的地質改良措施情況下，致使系爭房屋發生傾斜，德祐公司是可有預見期能發生而自信其不致發生，疏於防虞，終於發生，有為善良管理人在專業上應盡之義務等語，固有鑑定報告在卷可佐（第2839號鑑定報告第5至6頁）。然上開瑕疵係發生於德祐公司起造時，於買賣契約成立時，對原告至多僅有債權之侵害，且德祐公司縱違反善良管理人之注意義務，亦僅係選擇建物起造工法妥適與否，並無違反任何保護他人法令，是與民法侵權行為各該獨立類型之要件均不符合，原告自不得依民法第184條第1項、第2項規定，請求被告賠償其所受損害。另系爭房屋安全性既屬無虞，業如前述，自無消保法前開規定之適用。則原告依消保法第7條規定，請求被告連帶賠償所受損害，同屬無據。

(三) 本件系爭房地之買賣，尚不構成侵權行為，是原告主張民法第184條之規定，並未成立，則是否罹於時效，亦無庸審酌。

七、原告主張德祐公司與德冠公司均應負契約責任有無理由？

(一) 按債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力；債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院88年度臺上字第694號民事裁判意旨參照）。又按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準。債權人基於債之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之人請求（

01 最高法院17年 上字第906 號判決意旨參照)。

02 (二)本件系爭房地之廣告文宣「鳳山市區捷運第一站首選成長特
03 區」之「捷運新都心NO2」，記載投資興建德旺建設。而原
04 告於99年4月3日分別與谷寶華及德祐公司簽定土地、房屋
05 買賣契約(系爭房地買賣契約)，以總價1,350萬元購買坐
06 落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地及其上門牌號碼高雄市
07 ○○區○○○街○○號建物(系爭房地)等情，為兩造所不爭
08 執。而觀諸系爭房地上開廣告雖均僅顯示「德旺」，無「德
09 祐」，然亦記載「投資」興建德旺建設(即德冠公司)，依
10 上開廣告傳單之內容，係強調系爭房地為德冠公司「投資」
11 興建，以現今關係企業發達之情形，雖足以使人聯想德冠公
12 司為德祐公司關係企業，而由德冠公司「投資」興建，系爭
13 房地屬德旺集團作品之一，尚難認所有德旺建設集團建設之
14 房屋，均由德冠公司為出賣人。且原告於起訴狀及準備一狀
15 載明簽約時發現當事人為德祐公司時，有詢問銷售人員，經
16 告知系爭房屋係德旺建設集團所興建，且發現不動產有滲水
17 、壁癌情形，立刻通知德祐公司人員，並寫信給德祐公司董
18 事長吳順明，顯見原告於簽約時明知買賣契約之當事人為德
19 祐公司，是原告主張德冠公司亦應負契約責任等語，亦非有
20 據。

21 八、原告主張吳順明於本件買賣契約簽立時，係德祐公司之法定
22 代理人，應依公司法第23條第2項負連帶侵權行為損害賠償
23 責任有無理由？

24 (一)按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受
25 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。公司法第23條
26 第2項定有明文。而公司法第23條所定董事對於第三人之責
27 任，乃基於法律之特別規定，異於一般侵權行為，就其侵害
28 第三人之權利，不以該董事有故意或過失為成立之條件(最
29 高法院73年度台上字第4345號裁判要旨參照)；公司法第23
30 條所謂公司業務之執行，係指公司負責人處理有關公司之事
31 務，且以公司負有賠償之責，始有公司負責人與公司負連帶

01 賠償責任可言（最高法院89年度台上字第2749號裁判要旨參
02 照）。

03 (二)本件系爭房屋雖有傾斜之瑕疵，然僅係侵害原告債權，亦無
04 違反任何法令而有不法，是原告主張德祐公司應負侵權行為
05 損害賠償之責，並非有據。則原告主張吳順明應依公司法第
06 23條第2項規定，與德祐公司負連帶賠償之責，亦無依據。

07 九、原告主張谷寶華與德祐公司應負連帶責任有無理由？

08 (一)所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之
09 關係而言（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照）
10 ，其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全
11 部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情
12 事，並本於誠信原則，為斷定之標準，即依當事人之意思，
13 一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其
14 個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中
15 之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦
16 應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。

17 (二)次按系爭土地不動產買賣契約書第二條：「買方另與本基地
18 之建物所有權人簽立之「房屋買賣契約書為不可分離具有等
19 同約束力。買方如與房屋買賣契約書發生違約情形，而遭致
20 解除契約，則視同亦違反本契約，賣方得不經催告，解除本
21 契約，並依第九條違約罰則處理」等語。系爭房屋買賣契約
22 書第二條：「買方另與本建物坐落地號土地之所有權人簽立
23 之「土地買賣契約書」與本契約書為不可分離具有等同約束
24 力。買方如與土地買賣契約書發生違約情形，而遭致解除契
25 約，則視同亦違反本契約，賣方得不經催告，解除本契約，
26 並依第九條違約罰則處理」等語（本院卷一第24頁、第29頁
27 背面）。足見兩造於締約時已約定系爭2契約屬聯立契約，
28 應同時生效、同時解除外，並約定系爭2契約間具連帶不可
29 分性，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目
30 的，任一契約之違反，另一契約亦視為違反，亦即，系爭2
31 契約之給付目的係屬同一，在使原告等人同時取得系爭房屋

01 及坐落土地之所有權，如有任一契約無法履約時，系爭2契
02 約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務
03 上，有明顯之牽連關係。然本件原告主張之瑕疵，均屬德祐
04 公司於興建房屋時因施工工法或使用材料所致房屋傾斜、爐
05 渣、滲水，且原告並未舉證證明系爭土地於買賣當時即存有
06 瑕疵，難認本件谷寶華應與德祐公司負連帶賠償之責。

07 一○、原告主張不動產地基滲水、排水管漏水部分修復費用為
08 1,402,710 元部分：

09 (一)原告主張系爭房屋地基滲水、排水管漏水部分，固提出現場
10 照片為佐（本院卷一第137至140頁）。然依原告所提出之
11 照片所示，有積水之處所，係系爭房地外部，而原告所提出
12 系爭房屋地板下方之照片，該泥土上則無積水。是依上開照
13 片所示系爭房地旁雖有積水情形，尚難認為不動產地基滲水
14 、排水管漏水。又經本院囑託臺灣省土木技師公會進行鑑定
15 ，經三次會勘現場檢視結果，後面廁所兩處及外面左後側一
16 處與第一次會勘時現況並無明顯變化，無滲水及漏水現象。
17 再比對提供之水電圖，查該處基礎下無給水和排水之管線配
18 管設計。再查原告提供之地質調查報告書，與該會委託大禾
19 工程技術顧問有限公司所做之地質調查報告書比對，明顯得
20 知地下3米至5米皆為回填粉土質或砂質黏土，形成一不透
21 水層。經現場附近觀察，系爭建物與後方中山東路380巷69
22 弄相對高差約有1公尺以上，106年5月31日第三次會勘時
23 在現場挖簡易觀測井，明顯看出有水位差約58.2公分，由於
24 第三次會勘前日有下雨，造成觀測井有積水現象，但室內三
25 處開挖過之基礎仍與第一次會勘時之乾涸現況無明顯之差異
26 。合理推估，汛期水位較高時，地下水滲流方向係由建物右
27 後方往前方大排水溝滲流，當水位高漲，瞬間滲流不及，或
28 許造成基礎下方有積水之現象等情，亦有上開鑑定報告、現
29 場照片在卷可佐（第2839號鑑定報告第4至5頁、第36至38
30 頁）。而臺灣省土木技師公會鑑定所見會勘前日下雨後，造
31 成觀測井有積水現象，但室內三處開挖過之基礎仍與第一次

會勘時之乾涸現況等情形，核與原告提出上開照片大致相符，則系爭房地雖旁邊有積水情形，應係因地下水流所致，尚非原告所指不動產地基滲水、排水管漏水情形，是原告此部分主張德祐公司應賠償修復費用為1,402,710元等語，尚非有據，不予准許。

一一、原告主張系爭房屋傾斜部分修復費用為3,124,283元部分：

(一)按物之出賣人，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。買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，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，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。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。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（最高法院94年度台上字第1112號判決參照足資參照）。又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，民法第227條第1項亦定有明文。衡諸一般民眾購買房屋通常係供作日常居住使用，且大抵上必須支出數百萬元乃至上千萬元之高額價金，核屬重大且昂貴之交易，是出賣人所提供之房屋，自須符合適於居住之安全與品質，倘若發生嚴重或逐漸傾斜情形，勢必造成日常生活之困擾，當認應屬物之瑕疵，出賣人因故意或過失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。

(二)系爭房屋不均勻下陷及傾斜，業經高雄市土木技師公會鑑定測量結果顯示鑑定標的物X向傾斜，傾斜率達1/144變形量

9.9 公分。沉陷測量量測結果最大差異沉陷量為 2.1 公分等情，有高雄市土木技師公會 104 年 3 月 11 日高市土技字第 10400652 號鑑定報告在卷可佐，而經臺灣省土木技師公會鑑定最大傾斜率（ Δ/H ）為 1/138，水準測量最大差異沉陷量約 2.5 公分，亦有第 2839 號鑑定報告在卷可佐，且兩造就形式真正不爭執。系爭房屋經本院送臺灣省土木技師公會鑑定結果認：依據被告提供之地基調查報告書所載一般筏式基礎之容許沉陷量為 30.0 公分，……。唯仍可能有差異沉陷可能性存在。本工程若採樁基礎，則應無沉陷之問題。又為避免回填可能造成之差異沉陷，因此建議應於基礎施工前對基礎下方之回填層先進行滾壓夯實 / 改良處理。結論與建議：「建議基礎型式可採下列方法：A 基礎型式採筏式基礎，……，夯實深度有限，未來仍可能有差異沉陷可能性存在。B 基礎型式採樁基礎，將載重傳至良好承載層，因此無承載力不足及沉陷過大之顧慮，為工程費較高。再查被告提供之結構計算書第一章關於 2. 結構系統：本結構物採用鋼筋混凝土二元系統之韌性立體剛架構加剪力牆。基礎為聯合基腳等語。承前所述，明顯得知被告採用基礎型式是聯合基腳工法，而非採用無沉陷疑慮之樁基礎工法，在無完善的地質改良措施情況下，致使系爭鑑定標的物發生傾斜。被告是可預見其能發生而自信其不致發生，疏於防虞，終於發生，有違善良管理人在專業上應盡之注意義務等語，有第 2839 號鑑定報告在卷可佐，又依被告提供地基調查報告書之結論與建議，明顯看出開通大地工程股份有限公司專業技師僅建議兩種工法。A 方式：係建議若採筏式基礎且地質改良，未來仍有沉陷之可能性存在。B 方式：若採樁基礎無承載力不足及沉陷之疑慮。系爭工程卻採 A、B 方式以外，安全性最沒把握之聯合基腳工法，相關措施沒做好，致使建物不均勻沉陷傾斜等語，亦經臺灣省土木技師公會以 107 年 3 月 27 日（107）省土技字第 1362 號函覆明確（本院卷四第 149 頁），亦徵德祐公司就系爭房屋選擇採用聯合基腳工法確非最理想之施工方法，

且嗣後系爭房屋發生傾斜而有瑕疵。

(三)又關於系爭房屋修復之方法及費用，經臺灣省土木技師公會建議依該會鑑定手冊第七章說明「修復費用」指鑑定標的物無安全顧慮時，建物並不需要補強以增加結構強度時之修復費用。「補強費用」指鑑定標的物出現安全顧慮時，建物需進行補強工程以增加結構強度時之補強費用，或建物傾斜率大於 $1/200$ 時可能需進行的建物扶正或基礎補強費用。因此，修復方式之方法，建議鋼筋混凝土結構體發生 0.3mm 寬度以上的結構性裂縫，使用灌注環氧樹脂（Epoxy）灌注工法修補； 0.3mm 寬度以下的非結構性裂縫及龜裂，以批土油漆方式修復。系爭建物目前安全尚無顧慮，可經由扶正及地質改良予以補強，所需費用為 $2,815,240$ 元。另依據系爭不動產現在之傾斜率，非工程性補償費依該會鑑定手冊第七章說明，「補償費用」指建物傾斜率（ Δ/H ）大於 $1/200$ 時，因無法或不易進行建物扶正及使用性不便所需之建物傾斜補償費用。另第六章第三節說明：「建築物傾斜時，……，當建築物結構體無安全顧慮時，建築物之處理程序如下：1.鑑定人可考量建物扶正與基礎補強工程。2.若無法或不易以工程技術回復原有垂直度時，則應考量建物傾斜補償費用，以補償住戶使用之不便。所以，當房屋結構安全無慮時，建物傾斜補償之鑑估需分改善建築物傾斜率之工程性費用與建物傾斜補償二類」。其中改善建築物傾斜率之工程性費用即指地質改良、基礎補強、樑柱牆結構性裂縫、滲水、油漆等等之修補。建物傾斜補償即指無法或不易以工程技術回復原有垂直度時，以補償住戶使用不便之非工程性補償。綜上所述，依本鑑定標的物最大傾斜率為 $1/138$ ，房屋結構無安全之虞，依該會鑑定手冊之規定，經計算其非工程性補償為 $309,043$ 元。德祐公司雖主張如經德祐公司自行修復，所需費用無需如鑑定報告所示高，然依據被告提供地基調查報告書結論與建議，明確陳述基礎型式採樁基礎，將載重傳至良好承載層，因此無承載力不足及沉陷量過大之疑慮。開通公司專業

技師之疑慮，是採用樁基礎並非百分之百不會造成地基沉陷，是讓它降低危害機率的發生。基礎設計安全與否非僅止於單一項之基礎型式採用何種，採用樁基礎不是安全設計唯一保證，可提高其安全係數是不爭的事實。基礎設計理應一併考慮地質是否需改良、施工品質良莠與否及不可抗力的外在因素所影響。系爭建物鑑定結果最大傾斜率為1/138，水準測量結果最大差異沉陷量約2.5公分，雖安全目前尚無疑慮，是被告疏失造成的不爭事實，仍須採與適當之措施。本件修復費用乃針對自身之鑑定事項作專業判斷，不受任何一造當事人所左右等語，亦有上開臺灣省土木技師公會函覆在卷可佐（本院卷四第150頁）。臺灣省土木技師公會依其專業所為判斷，尚無證據證明確有高估之情形，是被告此部分抗辯並無可採。

(四)綜上，本件修復費用及非工程性費用為3,124,283元（計算式：2,815,240元+309,043元=3,124,283元），原告此部分主張，為有理由，應予准許。

一二、原告主張系爭房屋爐碴部分修復費用1,146,640元部分：

(一)所謂的「電弧爐煉鋼」，是將回收廢鐵、廢鋼後，經「電弧爐」高溫熔煉後，製造成鋼材，而溶煉所殘留的殘留物，就是「爐碴（渣）」，爐碴（渣）係電弧爐煉鋼過程所產生之副產品，未經安定化的還原碴（渣），不得做為結構用混凝土摻料，否則會造成體積不穩定性（膨脹現象），故工程會也頒佈了「公共工程高爐石混凝土使用手冊」以利遵循。依公共工程委員會（下稱工程會）表示，目前訂頒之公共工程施工綱要規範僅允許「高爐爐碴」經研磨成粉摻配於水泥成為高爐水泥，作為混凝土的膠結材料，而電弧煉鋼爐碴不得做為結構用混凝土材料。高爐爐碴，為一貫作業煉鋼廠在煉鐵過程所產生之副產物，以水淬方式冷卻，其研磨成細粉添加於混凝土中會產生卜作嵐反應，可增加混凝土之晚期強度，並使混凝土更加緻密，增進其耐久性。故工程會施工綱要規範「第03050章混凝土基本材料及施工一般要求」，載明

01 以水淬高爐爐渣粉作為膠結材料時，應符合「CNS12549混凝土及水泥砂漿用水淬高爐爐渣粉」之規定，提供工程主辦機關、設計及施工單位參考遵循。還原渣，係指以回收之廢鐵、廢鋼為主要原料，經由電弧爐高溫熔煉製成鋼材過程所產生爐石之一，稱為「電弧爐煉鋼爐渣」，除再利用前應經安定化處理措施外，並須依「CNS15311粒料受水合作用之潛在膨脹試驗法」辦理檢驗，工程會目前僅依據該辦法規定，將「電弧爐煉鋼爐渣」作為施工綱要規範「第02722章級配粒料基層」、「第02726章級配粒料底層」及「第02742章瀝青混凝土鋪面」之再生粒料材料使用，不得做為結構用混凝土材料，有臺灣省土木技師公會提出之工程會新聞稿在卷可參（第5056號鑑定報告第28頁）。足見爐渣有不同種類，高爐爐渣可用於混凝土材料、電弧爐煉鋼爐渣則不得用於混凝土建材中。

02 (二)本件臺灣省土木技師公會按本院囑託之項目，於系爭房屋進行檢視並取樣記錄現況，取樣及檢驗係委由震遠檢驗科技有限公司（高雄材料實驗室）進行，1F頂版取樣2個，4F頂版取樣8個及4F樑取樣1個，經以強力磁鐵吸取後，測得上開取樣樣本，均含有0.056至0.739%不等之金屬成分，有第5056號鑑定報告在卷可參。依上開鑑定報告雖稱在正常混凝土中不應有金屬成分在其中，故足堪認定含有爐渣（渣）成分，混凝土表層膨脹脫落後，較深層爐渣（渣）又接觸空氣中水份繼續膨脹，對結構安全及抗震能力造成不利影響，縮短使用年限等語，然亦稱影響程度目前尚無法具體量化等語。而審酌上開金屬含量為0.056至0.739%不等，含量些微，而檢測之方式乃以強力磁鐵吸取後檢測出來，而一般混凝土製作過程，縱經篩選，亦不可能全數以強力磁鐵吸取出混凝土中之全部金屬成分，又依前新聞稿所述，爐渣不僅有不可存在於建材之電弧爐渣，尚有可增強混凝土強度之高爐爐渣，則上開檢測發現之金屬成分，是否確為電弧爐渣，已非無疑。又原告自承發現時為106年4月，距離系爭房屋興建完

01 成已經將近7年，所致損害是否均因含有爐碴所致，尚難認
02 定。再由發生較多之處所，為4樓頂版，且並非大規模，是
03 否因系爭房屋自身因時間變化所致亦有可能，是此部分難認
04 確因含有電弧爐碴所致。是此部分原告之主張，即非可採，
05 不予准許。

06 一三、系爭房屋不動產交易性貶值為3,444,430元。

07 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
08 責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，民法第35
09 9條定有明文。本條旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買
10 受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與
11 系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為
12 計算之基準（最高法院86年台上字第1615號判決意旨可資參
13 照）。而買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請
14 求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金
15 ，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之
16 範圍內，即無該價金之請求權存在。次按無法律上之原因而
17 受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之。
18 是買受人於主張因買賣標的物有瑕疵請求減少價金時，除應
19 證明系爭買賣標的物有瑕疵外，尚應證明系爭瑕疵物之市場
20 實際價格，必買賣當時之價金與市價相當，系爭瑕疵物之市
21 場實際價格較市價為低時，始得請求價值減少之數額。

22 (二)本件德祐公司交付系爭房地予原告時，系爭房地有如前述因
23 選擇基腳工法不當所生傾斜之瑕疵，業經臺灣省土木技師公
24 會鑑定屬實。而原告主張因系爭房地有瑕疵，被告應將因此
25 減少之價金2,444,430元返還原告，固亦據原告聲請鑑定，
26 而由歐亞不動產估價師聯合事務所提出估價報告。而依歐亞
27 不動產估價師聯合事務所提出之估價報告，99年4月3日買
28 賣當時，房屋傾斜之價格減損為1,551,165元、電爐碴成分
29 因素減損之金額為736,967元。而電爐碴部分之減價請求權
30 已逾除斥期間，且難認屬瑕疵，則此部分原告尚不得請求。
31 又原告雖以起訴當時之價額請求，則依上開說明，減少價金

01 本應以買賣契約當時之市價衡量，是本件原告得依民法第35
02 9條、第179條請求德祐公司減少並返還之價額為1,551,16
03 5元，堪以認定。逾此範圍之請求，即無理由。

04 一四、精神慰撫金1,000,000元。

05 (一)按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用
06 第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，
07 民法第227條之1定有明文。故雙方間若有買賣等契約關係
08 ，且因債務人不履行債務致債權人之人格權受有侵害，債權
09 人始得準用民法第194條或第195條規定，請求債務人就非
10 財產上損害負賠償責任。

11 (二)原告雖主張於104年2月23日起至文鳳診所精神科看診，主
12 訴103年初出現情緒低落，時常感到焦慮煩躁，無法集中注
13 意力，睡眠品質差等語，文鳳診所104年4月2日診斷證明
14 書（本院卷一第95頁）形式真正不爭執。然因系爭建物目前
15 安全尚無顧慮，而上開診斷證明書並無法證明原告係因何原
16 因情緒低落、感到焦慮煩躁，是尚難認與本案有相當因果關
17 係，是原告此部分主張，並非有據。

18 一五、原告主張鑑定費用59,240元：

19 鑑定費用乃原告自己欲主張權利所為蒐證行為，其向被告請
20 求給付，並非有據。

21 一六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求減
22 少價金1,551,165元、依民法第227條第1項規定，請求
23 扶正傾斜情形3,124,283元，合計4,675,448元（1,551,
24 165+ 3,124,283= 4,675,448）為有理由，逾此範圍之請
25 求，均為無理由。

26 一七、從而，原告主張德祐公司應給付原告4,675,448元，及自
27 起訴狀繕本送達之翌日即104年5月1日（送達證書，本
28 院卷一第104、105頁）至清償之日止按年息百分之5計
29 算之利息為有理由，應予准許，於此範圍之請求，應予駁
30 回。又兩造陳明願供擔保請准宣告假執行、免予假執行，
31 均核無不合，爰酌定相當之金額宣告之。

一八、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。至原告主張應再送鑑定或為函詢，均認無再送鑑定或函詢之必要，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 2 月 13 日
民 事 第 二 庭 法 官 謝 文 嵐

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。

中 華 民 國 109 年 2 月 13 日
書 記 官 許 琇 淳