

01

臺灣高等法院民事判決

02

105年度重上字第966號

03

上 訴 人 王 雅 嫻

04

鄭 振 卿

05

李 麗 霞

06

劉 承 璞

07

黃 珮 瑜

08

徐 士 勤

09

李 章 平

10

鍾 明 沛

11

王 可 芹

12

姚 國 祥

13

黃 若 綾

14

黃 曄 婷

15

張 育 倫

16

謝 玉 美

17

張 好 主

18

謝 玉 娟

19

張 嘉 雄

20

王 郁 喬

21

余 素 真

22

翁 淑 娟

23

陳 振 榮

24

張 裕 華

25

黃 芳 瑩

26

蕭 忠 漢

27

蘇 立 全

28

莊 嫻 婷

29

徐 穩 雄

30

黃 莉 芸

31

簡 淑 娟

32

李 國 進

01	鄭	木	元
02	詹	富	荃
03	陳	威	豪
04	江	芸	榛
05	陳	建	村
06	潘	靜	茹
07	林	俊	宏
08	吳	家	華
09	李	繼	晶
10	陳	若	涵
11	陳	政	毅
12	李	宗	峻
13	趙		瑜
14	張	世	煜
15	謝	鈞	龍
16	許	哲	綱
17	侯	偉	銘
18	郭	倫	榕
19	王	麗	珠
20	杜	昱	平
21	游	振	發
22	郭	純	星
23	林	燕	玉
24	呂	麗	華
25	莊	詠	善
26	郭	又	璇
27	平	齊	華
28	林	憶	馨
29	周	秀	卿
30	鄭	俊	昌
31	蘇	筠	婷

01	高婉玲
02	楊芬萍
03	劉建宏
04	彭素珍
05	劉育成
06	林志清
07	張麗玉
08	陳艾群
09	王雪莉
10	高燕萍
11	王腫絮
12	溫浚亨
13	吳榮標
14	呂健達
15	蕭羽棠
16	何志軒
17	胡靜儀
18	呂青惠
19	王偉任
20	何建志
21	羅安惠
22	謝瓊增
23	鄭智凡
24	鄭淞方
25	徐天君
26	蕭鴻隆
27	許文瑛
28	周志銘
29	吳輝龍
30	黃英峰
31	詹慧君

01	陳燕華
02	張億芬
03	李淑芬
04	劉嘉言
05	陳信文
06	石益源
07	梁慶玉
08	龐維貞
09	游東曉
10	陳秀芳
11	曹玉雲
12	劉佳昕
13	謝蕙璇
14	蘇秀如
15	陳怡廷
16	黃瓊萩
17	楊自然
18	顏政賢
19	郭瑞每
20	陳汝完
21	姚雅玲
22	彭秀佐
23	高禎霽
24	張玉承
25	黃玉葉
26	周伶繁
27	李建德
28	馮靖倫原名馮蓮珠
29	胡珉瑋
30	謝淑鈴
31	吳宏瑋

01	高梅淑
02	陳其浩
03	楊一芯
04	羅婕云
05	蔡惠真
06	瞿鵲惠
07	許恩馨原名許瓊梅
08	林學文
09	楊玉秀
10	彭國峯
11	蕭桂英
12	黃玉欣
13	蔡杰彰
14	周肇斌
15	鄭如婷
16	尹小芳
17	黃宜偵
18	金亭好
19	石香慧
20	王傳璽
21	林東裕
22	鄭坤洪
23	何昌
24	鄭安綸
25	劉玫奴
26	邱河捷
27	鄒正雄
28	陳祖安
29	鄭詒如
30	謝明宏
31	陳許敏齡

01	王	珮	宜
02	江	宜	錚
03	蔡	榮	貴
04	陳	玉	書
05	周	芝	名
06	楊	裕	文
07	朱	蕙	芳
08	林	建	志
09	楊	金	龍
10	吳	威	煬
11	吳	秩	策
12	謝	涵	芝
13	陳	宛	伶
14	鄭	如	里
15	呂	亞	敏
16	李	明	服
17	張	達	元
18	涂	若	禹
19	鄭	立	智
20	李	梅	鶯
21	李	佳	璋
22	李	宜	珊
23	黃	玉	英
24	張	愛	麗
25	侯	國	安
26	龔	書	嫻
27	吳	金	花
28	柯	雅	慧
29	張	語	恩
30	陳	元	琦
31	秦	壽	婉

01	陳曉瑜
02	沈珮芬
03	林秀鳳
04	張政民
05	王麗萍
06	王珮珊
07	蔡翔安
08	李偉傑
09	蔣淑嫻
10	徐善軒
11	陳欣薇
12	李惠萍
13	吳啟超
14	蔡傳昌
15	睦惠玲
16	劉蓉華
17	林皇志
18	徐永明
19	李永勝
20	楊正堂
21	王薇
22	賴民捷
23	劉廷芝
24	魏經華
25	李嘉芸
26	謝宗翰
27	王鄭鶴
28	湯千儀
29	林瑋浩
30	張萬峰
31	蔡佩秋

顏宇心
陳宜駿
吳麗鴈
王欣儀
劉如玉
林延容
曾俊傑
曾馨儀

共同

訴訟代理人 林則熒律師
張漢榮律師
林宇文律師

被上訴人 鵬程建設股份有限公司

法定代理人 于家福

被上訴人 吳寶田

共同

訴訟代理人 高亘瑩律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國105年7月5日臺灣基隆地方法院104年度重訴字第28號第一審判決提起上訴，本院於108年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人按附表1訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件上訴人在原審就請求減少價金部分，主張依民法第359條之規定請求，嗣於上訴程序中，補充陳述依第179條（見本院卷三第88頁），核屬不變更訴訟標的而補充法律上之陳

01 述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加。

02 乙、得心證之理由：

03 一、上訴人主張：伊等各於民國98年至104年間向被上訴人鵬程
04 建設股份有限公司（下稱鵬程公司）購買其所興建之暖暖台
05 北大鎮公寓大廈（下稱台北大鎮）如附表1買賣標的房屋門
06 牌號碼欄所示房屋，及向被上訴人吳寶田即台北大鎮座落基
07 地之原所有權人購買基地之應有部分，而均訂立房屋買賣契
08 約及土地買賣契約，約定由管理委員會（下稱管委會）就台
09 北大鎮公共設施之設備功能測試及數量進行點收，惟管委會
10 於102年7月起進行點交作業，而委請訴外人駿坤安全管理顧
11 問有限公司（下稱駿坤公司）協助，經初驗竟發現包含附表
12 2至8所示公共設施、附表9所示專有部分瑕疵在內之諸多瑕
13 疵，管委會將駿坤公司出具之初勘驗點交驗收報告書通知鵬
14 程公司後，鵬程公司雖承諾改善，惟迄至103年6月複勘時仍
15 存有瑕疵。台北大鎮管委會所為瑕疵改善通知效力及於伊等
16 ，縱否，伊等亦以起訴狀為發現瑕疵之通知，鵬程公司應負
17 瑕疵擔保之責，茲附表2至9所示均係欠缺其價值或通常效用
18 之瑕疵，迄今未經管委會驗收合格而尚未點交完成，且嚴重
19 影響伊等所購房地交易價值，伊等就共有部分之瑕疵應得以
20 共有持份之比例請求減少價金，並就專有部分之瑕疵請求賠
21 償伊等修繕之費用或減少價金。爰依民法第359條、第179條
22 或第227條第1項之規定，求為命被上訴人應連帶給付伊等各
23 如附表1請求及上訴金額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送
24 達翌日起加計法定遲延利息之判決。

25 二、被上訴人則以：台北大鎮採先建後售方式銷售，伊等於98年
26 6月24日取得使用執照後，始分自98年8月起至104年1月間與
27 上訴人等簽訂建物及座落基地買賣契約，約定現狀交屋並以
28 此方式辦理點交，而經上訴人確認及於交屋手續完成後陸續
29 遷入居住，使用專有部分及公共設施迄今，上訴人並簽署房
30 屋點交清單，同意日後成立之管委會僅就設備功能測試、數
31 量作點收，管委會於102年1月成立前，伊均基於回饋社區之

立場負責管理維護，並於102年7月20日、21日、27日配合管委會執行完成社區公設部分數量清點及設備正常運作測試作業，確認功能正常無誤後移交管委會。上訴人雖指駿坤公司提出之缺失乃係瑕疵，但其等入住迄至起訴時止，已有6年，附表2至9所示情形應屬自然耗損或長期使用而未經管委會修繕管理保養維護所致，非物之瑕疵，伊實已依債之本旨交付，且交付之物無欠缺通常效用品質之瑕疵。縱上訴人主張之瑕疵屬實，其等亦負有檢查及通知義務，否則視為承認其受領之物，且本件除附表1編號213-214上訴人外，其餘上訴人於103年7月17日通知後未於6個月內請求減少價金，請求權已消滅。民法買賣節瑕疵擔保責任含有排除買受人另依不完全給付規定請求權利之意，應優先適用於債編通則關於債務不履行之規定，上訴人無從再依民法第227條第1項規定為請求，且上訴人未舉證證明附表2至9所示情形存在於買賣契約成立後交付前，亦未舉證被上訴人就該等情形之發生有故意過失，不得請求鵬程公司負不完全給付之債務不履行責任。另上訴人所提各項瑕疵項目未詳見其具體說明瑕疵之內容及金額，有內容籠統及金額浮濫之嫌等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之請求及其假執行之聲請，上訴人提起上訴，聲明：

(一) 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。

(二) 被上訴人應連帶給付上訴人各如附表1請求及上訴金額欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三) 願供擔保請准宣告假執行。

被上訴人答辯聲明：

(一) 上訴駁回。

(二) 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷三第88-89頁，並依判決文字調整）：

(一) 被上訴人於82年間取得建築執照（建照號碼：（82）基府

01 工建字第0098號)後,興建台北大鎮(原名鵬程彩虹花園
02 廣場),嗣於98年6月24日取得使用執照(使用執照號碼
03 :基府都建使字第00044號)。

04 (二)基隆市政府消防局於98年間,就台北大鎮之消防安全設備
05 圖說為審核會勘後,准予備查;台北大鎮之消防安全設備
06 竣工後,基隆市消防局於98年6月17日進行查驗,測試核
07 對符合規定。

08 (三)被上訴人分別自98年8月間起迄至104年1月間與上訴人等
09 簽訂建物及坐落基地買賣契約,並以成屋現狀交屋之方式
10 辦理點交;台北大鎮公共設施於交屋時即交付上訴人使用
11 。

12 (四)上訴人對被證11房屋點交清單之真正不爭執。

13 (五)被上訴人因台北大鎮管委會於102年1月始成立,而管理台
14 北大鎮公共設施,並於102年7月與台北大鎮管委會辦理公
15 共設施移交。

16 (六)台北大鎮管委會委任駿坤公司協助點交驗收,駿坤公司於
17 102年9月2日、103年7月7日提出初勘驗、二次複勘驗公設
18 機電消防點交驗收報告書。

19 (七)上訴人主張之瑕疵為附表2至9,整理自駿坤公司二次複勘
20 驗公設機電消防點交驗收報告書。

21 五、上訴人主張鵬程公司交付之公共設施設備、專有部分有附表
22 2至9所示之瑕疵,台北大鎮管委會於102年7月會同駿坤公司
23 辦理初勘時發現,經複勘仍未改善完成,台北大鎮管委會所
24 為瑕疵改善通知效力及於其等,縱否,其等亦以起訴狀為發
25 現瑕疵之通知,鵬程公司應負瑕疵擔保之責,其等得請求減
26 少價金,並訴請返還不當得利,亦得就鵬程公司未依債之本
27 旨給付一事,依不完全給付之規定請求損害賠償,吳寶田則
28 應與鵬程公司負連帶之責等語,均為被上訴人否認,並以前
29 詞置辯。茲就上訴人請求是否有理由,審酌如下:

30 (一)各上訴人之買賣標的房屋門牌號碼、價金、簽約日期、交屋
31 日期、請求及上訴金額均依房屋點交清單所示交屋日期先後

01 整理如附表1所示，核先敘明。

02 (二)附表1編號62、133之上訴人趙瑜、賴建名非買賣契約之當事
03 人，不得請求鵬程公司減少價金並返還不當得利，或為不完
04 全給付之損害賠償，吳寶田自亦無須予鵬程公司對其等負連
05 帶之責。

06 1.趙瑜部分：

07 訴外人趙瑋前經法定代理人鍾惠憫之代理而與被上訴人簽署
08 房屋、土地買賣契約書，約定趙瑋承購基隆市○○區○○街
09 ○○○○○號9樓（含地下三層編號第97號停車位）及其坐落土地
10 ，嗣簽署更名承諾書予鵬程公司，表示其為辦理所有權登記
11 之需要，指定趙瑜為產權登記名義人，並同意趙瑋如與第三
12 人發生債務糾紛或有債信不良未能依約辦理貸款，鵬程公
13 司得逕行依約登記趙瑋為產權名義人乙節，有各該買賣契約
14 書及更名承諾書可稽（見原審卷一第114、139頁光碟編號47
15 檔案），顯見趙瑋僅係與被上訴人等約定將買受之不動產登
16 記於趙瑜名下，並未約定將買賣契約之買受人變更為趙瑜。
17 而按債務債權之主體，應以締結契約之當事人為準，故凡以
18 自己名義與人結約為債務之負擔者，即對於債權人當然負契
19 約上當事人應有之責任，至其實際享用債權金額之為何人，
20 原非所問（最高法院18年上字第1609號判例意旨參照）。趙
21 瑜既非契約當事人，縱其實際上受買賣標的物所有權之移轉
22 ，亦不因之承當契約而成為債權債務主體，自無從以前揭買
23 賣契約買受人之地位，請求鵬程公司負瑕疵擔保或不完全給
24 付之契約責任。

25 2.賴建名部分：

26 上訴人湯千儀因向被上訴人購買基隆市○○區○○街 ○○○○號
27 13樓房地（含地下一層編號第150號停車位）及其坐落之土
28 地，而於101年11月23日出具簽約委託授權書，表明「今本
29 人因故不克親自前往貴公司或接待中心）辦理簽約用印作業
30 ，特授權並委託賴建名代理本人全權處理房地簽約事宜，爾
31 後若有因此產生任何糾紛，概由本人自行負責」，並提出於

被上訴人，該房地登記於湯千儀名下乙節，有簽約委託授權書、建物及土地所有權狀在卷可證（見原審卷一第376、378-379頁），堪認賴建名曾受湯千儀授權而代理其簽約，此房地之房屋買賣契約書、土地買賣契約書立契約書人欄雖有湯千儀、賴建名之簽名（見原審卷一第280-285頁），但契約當事人應為湯千儀，而非湯千儀與賴建名。上訴人雖主張賴建名未於房屋、土地買賣契約表明代理之意旨，應認賴建名亦為契約當事人，而代理行為固應表明代理之意旨及表明其本人名義，惟此等表明之目的係在使交易相對人明瞭其交易之對象及效果歸屬之主體，故凡足使相對人明瞭之表明方式均屬之，且不以於契約中載明「本人」、「代理人」之名稱為限，湯千儀既出具簽約委託授權書予賴建名並提出於被上訴人，以足使被上訴人知悉契約當事人為湯千儀，此一主張，自非有理。由前可知，賴建名乃為湯千儀代理而與被上訴人成立買賣契約，不得對鵬程公司主張契約所生之瑕疵擔保或不完全給付責任。

(二)上訴人以附表2至8之內容主張鵬程公司交付之物有瑕疵，而請求減少價金及並請求被上訴人連帶返還不當得利，並主張吳寶田應負連帶給付之責，不足為採。

1.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，迨於為通知者，視為承認其所受領之物。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6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。民法第356條、第365條分別定有明文。

(1)經查，起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管

委會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。公寓大廈管理條例第57條第1項定有明文。上訴人與鵬程公司以房屋買賣契約書第6條第1項約定：「本不動產為成屋買賣，乙方（即鵬程公司）應於甲方（即上訴人）繳納第四次款時同時以現況點交，甲方應於接到乙方通知七日內辦理交屋手續（含主、附屬建物及公共設施之產權，但『公共設施設備之交付依公寓大廈管理條例第57條之規定，由管委會或管理負責人進行設備檢測後移交之』）…」、第9條第5項約定：「依公寓大廈管理條例之規定，公共設施設備點交之對象為管理負責人，或社區管委會，如現況尚未成立社區管委會或尚未點交完成時，甲乙雙方同意社區公共空間休閒設施已開放管理使用部分委由物管公司管理經營，『管委會成立點交公設時以現況點交』」（見原審卷一第36頁反面-38頁反面）；上訴人簽署之房屋點交清單第3點則記載：「公共設施之設備、位置與買方點交完成，日後成立之管理委員會僅就設備功能測試、數量作點收」等文（見原審卷一第206-271頁）；綜合前述可知，上訴人與鵬程公司約定，管委會點交前，鵬程公司與上訴人僅就公共設施之產權為點交，並開放公共空間休閒設施予上訴人使用，管委會點交時，就公共設施設備中水電、機械設施、消防設施及各類管線之交付依公寓大廈管理條例第57條之規定，由管委會或管理負責人進行設備檢測後移交，就公共空間休閒設施之交付以管委會點交公設時點交並以現況點交，是上訴人主張公共設施設備之交付應以管委會點交時認定等語，堪可採信，被上訴人抗辯公共設施設備之交付日即交屋日云云，核與約定不符。

- (2) 台北大鎮管委會於102年7月20日、21日及27日辦理共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之檢測、移交作業，有台北大鎮管委會102年6月20日北鎮管電字第10200620010號函

、102年7月10日北鎮管電字第 10200710020號函可稽（見原審卷一第188-191頁），兩造亦不爭執鵬程公司於102年7月與台北大鎮管委會辦理公共設施移交一事，足見鵬程公司業已於102年7月27日將公共設施設備移交予台北大鎮管委會管理，應認鵬程公司於102年7月27日交付公共設施設備。上訴人雖主張台北大鎮管委會發現公共設施之瑕疵，該等瑕疵迄未經鵬程公司補正，點交作業未完成，不能認公共設施設備已經交付，但交付與瑕疵是否補正完成係屬二事，此觀民法第356條之規定即可得知，上訴人此一主張，委無足採。

- (3) 依上訴人與鵬程公司約定，應認鵬程公司於102年7月27日交付台北大鎮公共設施設備，上訴人依民法第356條、第365條之規定，如發見有應由鵬程公司負擔保責任之瑕疵時，應即通知鵬程公司，如怠為通知者，視為承認其所受領之物，如已通知，則應於通知後六個月內為請求減少價金之表示。就此，上訴人主張台北大鎮管委會通知鵬程公司補正瑕疵之效力及於其等，為被上訴人所不爭執。又鵬程公司於102年9月18日函台北大鎮管委會表示：「依據貴我雙方於102年7月20日、21日、27日針對貴社區公設——水電、機械、消防、建築土木等設施設備進行勘驗後所列缺失紀錄，除屬日常維護、自然使用耗損之缺失外，其餘缺時改善項目，本公司提出修繕預定進度表…」等語（見原審卷一第192頁），且上訴人主張之附表2至8所示瑕疵均係該次即由台北大鎮管委會提出者乙節，有駿坤公司102年9月2日出具之初勘驗點交驗收報告書可資比對（見原審卷六第3-173頁），足見台北大鎮管委會於102年9月18日前通知鵬程公司發現上訴人主張之附表2至8所示公共設施設備瑕疵（見原審卷五第271頁）。又兩造於103年6月7日進行台北大鎮公共設施設備複勘，駿坤公司於102年7月7日提出二次複勘驗點交驗收報告書予台北大鎮管委會（見原審卷六第174頁以下），上訴人因而主張附表2至8所示瑕疵仍存，被上訴人則稱上訴人於103年7月17日代理全體區分所有權人以北鎮管電字第10300717010號函通

知第二次會勘結果為瑕疵通知，上訴人就此不爭執，是附表1編號1至202所示上訴人之減少價金請求權至遲應於104年1月16日前行使，逾期，請求權即消滅；其等於104年6月18日起訴而為請求減少價金之意思表示，起訴狀繕本於104年7月14日送達被上訴人乙節，有送達證書在卷可佐（見原審卷一第144-145頁），達諸前開說明，其等之減少價金請求權消滅，不得據為請求。

- (4)另附表1編號213至214所示上訴人均於104年2月11日後方與鵬程公司簽立房屋買賣契約，以契約第6條約定現況點交，並簽署房屋點交清單切結：「買賣雙方會同至工地現址，依簽訂之買賣契約書內容，核對主建物、附屬建物、公共設施（備）、車位、各項裝修設備皆已依約施工裝置完成並經買方點交確實無訛（公共設施如附圖所標示），即日起由買方使用管理」、「本不動產為成屋買賣，辦理交屋手續以現況點交」等文（如原審卷一第236頁、264頁反面）；且台北大鎮管委會與駿坤公司就社區公共設施設備初勘後，駿坤公司於102年9月2日出具初勘驗點交驗收報告書，台北大鎮管委會乃於103年7月17日前通知鵬程公司複勘驗之結果而為瑕疵通知已如前述，附表1編號213至214所示上訴人於104年2月11日後簽署房屋買賣契約時，應得知悉其等主張之附表2至8所示瑕疵存在，是縱此為瑕疵，其等知悉而仍同意現狀點交，依民法第355條之規定，亦不得請求鵬程公司負瑕疵擔保之責。

2.上訴人主張附表9所列上訴人受領之專有部分有該表所示瑕疵，均得請求減少價金返還不當得利，為無理由。

- (1)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。買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第354條第1項、第373條分別定有明文。

01 (2) 上訴人雖主張鵬程公司交付附表 9 上訴人之專有部分有該表
02 所示瑕疵，應給付附表 9 上訴人修繕費用或減少其等買賣價
03 金而返還不當得利，但附表 9 編號 4 之買受人應為陳英君，而
04 非劉欣儀，此有陳英君買賣契約書可證（見原審卷一第 139
05 頁光碟編號 242 檔案），而陳英君與編號 5、6、8、11、19 之
06 侯佳儀、黃正賢、江清和、李宜蓁、鄭宏達雖於一審起訴請
07 求，但於一審判決後已未提起上訴，上訴人仍將其等列入，
08 顯有違誤。

09 (3) 附表 9 編號 15 之趙瑜並非契約當事人，不得本於契約關係請
10 求被上訴人負瑕疵擔保，已如前述，其以專有部分瑕疵請求
11 減少價金返還不當得利，自屬無據。

12 (4) 附表 9 編號 1、2、3、7、9、10、12、13、14、16、17、18 之
13 上訴人黃玉英、吳麗鴈及鄭安綸、謝淑鈴、朱蕙芳、李繼晶
14 、王麗珠、許文瑛、張達元、謝玉美（登記之產權名義人為
15 李金安）、王腫絜、謝明宏、蔡傳昌等依序於 101 年 9 月 25 日
16 、99 年 5 月 5 日、99 年 9 月 10 日、99 年 1 月 13 日、101 年 4 月 14 日
17 、101 年 10 月 10 日、101 年 6 月 19 日、101 年 5 月 30 日、99 年 11
18 月 10 日、100 年 1 月 26 日、101 年 11 月 10 日、99 年 11 月 24 日交
19 屋（見附表 1 編號 118、29、46、13、99、121、106、101、
20 57、129、60）；又其等主張 102 年 7 月 27 日管委會辦理移交
21 初勘時，發現專有部分之對講機無畫面、畫面干擾、探測器
22 異常、廣播無聲音等瑕疵乙節，固據提出駿坤公司於 102 年 9
23 月 2 日出具之初勘驗點交驗收報告書為證（見原審卷六第 61
24 -64 頁編號 1、2、5、21、27、32、68、69、99、107），然
25 此僅可證明駿坤公司於 102 年 7 月 27 日檢測時發現有此等情形
26 ，對於此等情形是否發生於其等受交付前，尚無法證明，其
27 等既無法證明附表 9 之專有部分瑕疵於危險移轉時存在，即
28 不得請求減少價金。

29 (四) 上訴人主張鵬程公司應依不完全給付之規定為損害賠償，吳
30 寶田應負連帶賠償之責，為無所據。

31 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

01 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第 227
02 條第 1 項定有明文。不完全給付，係指債務人雖為給付，而
03 給付之內容並不符合債務本旨，違反信賴與衡平之原則而言
04 。又所謂給付應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始
05 足當之。故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約
06 成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬
07 依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院 101
08 年度台上字第 1898 號判決意旨參照）。上訴人主張系爭公共
09 設施及其等買受之專有部分有如附表 2 至 9 所示未依債之本旨
10 給付之情形，為被上訴人否認，並辯稱民法買賣節瑕疵擔保
11 責任部分規定買受人之檢查及通知義務，否則視為承認其受
12 領之物，含有排除買受人另依不完全給付規定請求權利之意
13 ，應優先適用於債編通則關於債務不履行之規定，上訴人等
14 無從再依民法第 227 條第 1 項規定為請求，且上訴人主張之瑕
15 疵並不存在，縱係存在，亦係於買賣契約成立時即存在，被
16 上訴人等係依現況交付，並無不完全給付可言。

17 2. 經查，附表 1 編號 182 至 214 所示上訴人（均非附表 9 專有部分
18 之當事人）於 102 年 9 月 28 日後方與鵬程公司簽立房屋買賣契
19 約，以契約第 6 條約定現況點交，並簽署房屋點交清單切結
20 ：「買賣雙方會同至工地現址，依簽訂之買賣契約書內容，
21 核對主建物、附屬建物、公共設施（備）、車位、各項裝修
22 設備皆已依約施工裝置完成並經買方點交確實無訛（公共設
23 施如附圖所標示），即日起由買方使用管理」、「本不動產
24 為成屋買賣，辦理交屋手續以現況點交」等文（如原審卷一
25 第 270 頁反面）；且台北大鎮管委會與駿坤公司就社區公共
26 設施設備初勘後，駿坤公司於 102 年 9 月 2 日出具初勘驗點交
27 驗收報告書，台北大鎮管委會乃於 102 年 9 月 18 日前通知鵬程
28 公司檢測結果等節，均如前述，附表 1 編號 182 至 214 所示上
29 訴人簽署房屋買賣契約時，應得知悉其等主張之附表 2 至 8 所
30 示瑕疵存在，是縱此為瑕疵，其等知悉而仍同意現況點交，
31 即應認被上訴人抗辯鵬程公司已依債之本旨為給付，無庸負

01 不完全給付之責等語，堪可採信。

02 3. 附表 1 編號 1 至 181 所示上訴人雖主張鵬程公司交付之物存在
03 附表 2 至 9 所示瑕疵，但由下述可知，其等主張不足為採。上
04 訴人既不得依不完全給付之規定對鵬程公司為請求，其等自
05 亦無從請求吳寶田負連帶之責。

06 (1) 附表 2、附表 3 項次 2 至 41、附表 4 項次 6-30、附表 5 項次 4、附
07 表 7 項次 10、附表 8 至 9 均係與設備之長期使用有關者，且上
08 訴人訴訟代理人於原審陳稱：台北大鎮管委會是在 102 年 1 月
09 間成立，然管委會成立，需由被上訴人處移交二筆款項，…
10 這些款項被上訴人沒有移交，直到 102 年 7 月才移交，所以在
11 102 年 1 月至 7 月期間，管委會是沒有錢的，當時在所有的電
12 梯維修廠商或需要找外面廠商配合施作的工程，都是先由被
13 上訴人付款，之後經過上訴人認可等語（見原審卷五第 281
14 頁），堪認台北大鎮管委會成立後，公共設施設備之修繕即
15 需經管委會同意，則駿坤公司雖於 102 年 7 月 20 日、21 日、27
16 日檢測發現前述附表所示之情形，此僅得證明該等情形於當
17 時存在，對於該等情形發生於 000 年 0 月前或後，尚無從證明
18 該等瑕疵係因可歸責鵬程公司之事由所致。

19 (2) 附表 3 項次 1 為「B4 汽車 91 號位後上方排風機安裝不良、出風
20 口距牆僅 20CM」；附表 5 項次 1、3、5、6 至 8 為「B5F 車道口
21 鐵捲門旁景觀配電盤管路未做防水、滲水跳電」、「B2F 汽
22 車 64 號位上方、B2 樓游泳池機房電源 PVC 管使用 A 管，管材不
23 符規定」、「婚宴廣場部份 LED 燈配滲水，燈不亮」、「1F
24 中庭景觀燈、壁燈、矮牆燈、柱燈、階梯燈等固定施工不良
25 ，未做防水造成燈具銹蝕故障，電源管線滲水」；附表 6 項
26 次 1 至 3 為「B2F 泳池三溫暖機械室機房給水管、B2F 汽車 64 車
27 位上方給水管配 PVC 管 E 管，不符圖說」、「B5 汽車 95 車位旁
28 自動警報逆止閥 PVC 管排水不良」；附表 7 項次 2 為「B4F 車位
29 71 至 75、89 至 93 車位尺寸縮小與建築圖不符」，其餘則係與
30 公共空間開放使用有關者，核先敘明。又上訴人同意現況交
31 屋，管委會點交就公共設施設備中水電、機械設施、消防設

01 施及各類管線僅作功能測試、數量點交，就公共空間休閒設
02 施部份則以現況點交乙節，業經本院認定如前，前述附表 5
03 項次 6 至 8、附表 7 項次 1、3 至 10 既均屬公共空間設施，為附
04 表 1 編號 1 至 181 所示上訴人交屋後即可使用者，鵬程公司以
05 現狀交付難謂與約定不符；另管材是否影響功能、是否有約
06 定應做防水卻未做並未經證明，附表 3 項次 1、附表 5 項次 1、
07 3、5、附表 6 項次 1 至 3 所示應非可認係不符債之本旨所為給
08 付。

09 (3) 附表 4 項次 1 至 5 所示「洗衣房、公共梯廳、菁英會館出停車
10 場、機車 75、76、83 號位旁防火區劃未做防火門」、附表 5
11 項次 2 所示「B2F 緊急發電機耐火電線配鐵線槽、後端消防石
12 室配鐵管、中間大部分配 PVC 管，不符消防法規，有偷工減
13 料之企圖」等均係與消防有關者，而被上訴人於 82 年間取得
14 建築執照，於 98 年 6 月 24 日取得使用執照，基隆市政府消防
15 局於 98 年間，就台北大鎮之消防安全設備圖說為審核會勘後
16 ，准予備查；台北大鎮之消防安全設備竣工後，基隆市消防
17 局於 98 年 6 月 17 日進行查驗，測試核對符合規定等節，均為
18 兩造所不爭執，附表 1 編號 1 至 181 所示上訴人指前述情形均
19 係非依債之本旨所為給付，尚不足採。

20 (4) 從而，附表 1 編號 1 至 183 所示上訴人主張鵬程公司應負不完
21 全給付損害賠償之責，即非有據。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第 359 條、第 179 條或第 227 條第 1 項
23 之規定，請求被上訴人連帶給付上訴人各如附表 1「請求及
24 上訴金額」欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至
25 清償日止，按週年利率 5% 計算之利息，於法無據，不應准
26 許而應予駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。
27 原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不
28 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
29 應駁回其上訴。

30 七、上訴人雖聲請基隆市建築師公會鑑定附表 2 至 9 所列是否為減
31 失或減少其價值或通常效用之瑕疵，修復費用及減損其等買

01 受本件房地之價值為何等項，但其等之減少價金請求權或已
02 消滅，或符合契約約定而不得主張，依不完全給付所為主張
03 或因符合約定，或未能舉證證明附表2至9所示是否可歸責於
04 鵬程公司或已可認符合債之本旨而不應准許，均如前述，其
05 等聲請鑑定之內容復未能改變此等認定，無調查必要性。本
06 件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據
07 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
08 一論列，均附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
10 、第78條、第85條第1項，判決如主文。

11 中 華 民 國 108 年 5 月 28 日
12 民事第十八庭

13 審判長法官 湯美玉
14 法官 李慈惠
15 法官 趙雪瑛

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
18 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
20 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
21 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
22 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
23 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 108 年 5 月 28 日
25 書記官 郭晉良

26 附註：

27 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

28 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
29 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

30 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
31 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

01 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。