

從司法判決看 建商的法律風險與危機應對



品仁法律事務所
PING-JEN ATTORNEYS AT LAW

李仁豪 律師／建築師／鑑定人

李仁豪

◎ 學歷

- 國立政治大學 法律學碩士
- 國立臺灣大學 商學碩士
- 國立成功大學 建築學碩士
- 國立成功大學 建築學學士

◎ 現職及重要經歷

- 品仁法律事務所
- 品仁建築師事務所
- 考選部典試人力資料庫建築類
- 國立交通大學建築研究所
- 國立成功大學建築學系
- 國立臺灣科技大學建築系
- 桃園市政府採購申訴審議委員會
- 臺北律師公會工程法委員會
- 中華民國營建管理協會
- 臺灣營建研究院

主持律師
主持建築師／鑑定人
學者專家專長審查委員
兼任助理教授
助理教授級兼任專家
業界協同教學專家
第四、五屆法律委員
第三十屆委員
工程爭議鑑定專家
工程爭議鑑定委員

危老重建的法律防禦術

從地主內鬨到物價暴漲，建商如何合法全身而退？

◎ 前言：

- 現在做危老重建，最怕遇到兩件事：第一，地主分回權利談不攏、搬遷拖延；第二，好不容易搞定了，結果碰上大通膨時代，營建成本暴漲，地主資金卡死，導致建案動不了。
- 「臺灣臺北地方法院 112 年度訴字第 348 號」及「臺灣高等法院 113 年度上易字第 410 號」，地主告建商延宕開工、要求賠償逾期違約金與返還服務費。
- 建商如何透過「契約架構」、「法院調解」與「確實履約」三道防線，成功維護自身權益並免除高達近百萬的違約求償。

危老重建的法律防禦術

從地主內鬨到物價暴漲，建商如何合法全身而退？

- ◎ 契約文字的精準度（「申報開工」不等於「實際動工」）
 - 很多建商在合約裡被地主綁死，承諾「幾個月內一定要開工」。但在法律上，我們一定要把字眼分清楚。
 - 個案事實：
 - 本案合約約定，建商應於建造執照核准後9個月內「申報開工」。建商在領得執照後2個月，就向都發局申請「開工備查」並拿到核准印章。但地主卻主張：工地現場根本沒在蓋房子，直到一年多後才架設施工告示牌，認為建商逾期開工293天，要求依約罰款77萬多元。
 - 法院認定：
 - 一、二審法院都支持建商！法院明白指出，合約寫的是「申報開工」，而建商確實有在9個月內向主管機關完成「申報備查」的行政程序。既然程序辦好了，就算現場還沒實質動工，建商也完全沒有違約。
 - 建商實戰啟示：
 - 危機老合約在約定工期起算點時，務必使用「申報開工」或「取得開工備查函」為準，千萬不要寫「實質動工」或「現場開挖」，否則地主一旦拖延搬遷，建商一毛錢都賠不完。

危老重建的法律防禦術

從地主內鬨到物價暴漲，建商如何合法全身而退？

◎法院調解筆錄的強大威力（創設新法律關係，斬斷後患）

- 當地主內部意見分裂、抗拒履約時，我們往往會走上法院。這時候，法院的「調解筆錄」就是建商最好的護身符。
- 個案事實：
 - 本案原告地主（4樓）因為對權值分配不滿而拒絕搬遷。建商當時依法提告，後來雙方在法院成立調解。調解筆錄中做了一個高明的架構調整：
 - 原告地主未來只分回4樓，其餘重建合約的權利義務（包含其餘出資、貸款、營造責任），全部轉讓由其他4戶地主承受。
 - 原告地主同意在調解筆錄中，當場認帳並給付建商第5期委建費用及拆除前置費共31萬多元。
- 地主事後反悔：
 - 地主後來又跑來告建商，說「當初建商根本還沒發包好營造廠，怎麼可以收第5期款？建商騙我！這是不當得利，還錢！」。
- 法院認定：
 - 法院直接打臉地主。法院強調，調解成立等同確定判決，這叫「創設性與認定性之和解」。既然地主在律師陪同下都在調解筆錄簽字同意付這筆錢，這個調解筆錄就是合法的「法律上原因」，建商收錢收得理直氣壯，地主事後絕對不能翻帳！
- 建商實戰啟示：
 - 與地主打官司如果走到調解，一定要將「地主認帳過去的費用」明確落款在調解條文中，一旦簽字，地主事後就無法再以「建商當初沒履約」為由要求退款。

危老重建的法律防禦術

從地主內鬨到物價暴漲，建商如何合法全身而退？

◎不可歸責建商的外部因素（大環境物價與地主不配合）

- 危老案件卡關，責任到底在誰？

- 個案事實：

- 為什麼這個案子拖了幾年都蓋不起來？因為原告地主拖延搬遷，導致原營的拆除執照過期。等到地主終於願意搬走時，恰逢這幾年大通膨，原營的報價從原本一連帶保證人拒絕。結果就是建案卡死，地主反過來怪建商不統。

- 法院認定：

- 建商的義務是負責規畫、設計、送審、統籌找營造廠詢價（建商確實找了5、6家營造廠報價，是廠商不願意接）。
- 建商的義務「不包含」去協調地主搬家、去幫地主處理內部意見歧異、甚至去幫地主生出夠的工程款。
- 既然工程是因為「地主拒絕配合變更設計、拒絕參與融資對保、地主內鬨」而延遲，這屬於不可歸責於建商之事由，建商不需要負責任何延遲賠償責任！

- 建商實戰啟示：

- 履約過程中，建商要「做足留痕」。舉凡召開所有權人說明會、發函催告地主搬遷、向各家營造廠詢價的公文往返、在LINE群組討論的配套方案，全部要存檔留證。只要證明建商「盡力了」，是地主自己內鬨搞砸，法律就會站在建商這邊。

危老重建的法律防禦術

從地主內鬨到物價暴漲，建商如何合法全身而退？

◎給建商的建議：

- 精準的合約文字能幫我們在平時擋子彈（申報開工即履約）。
- 果斷的法院調解能幫我們在戰時止血（調解筆錄一簽，地主不得翻帳）。
- 詳實的履約紀錄，則是我們最終面對訴訟時，立於不敗之地的終極武器。

建商的鄰損風險控管與賠償界線

◎ 前言：

- 本案是受損鄰房屋主與建商及營造之間的鄰損損害賠償法律訴訟。
- 事故原因：建商於興建地上15層、地下2層大樓時，施作擋土用之H型鋼，在機具擊入過程中產生劇烈震動，導致鄰房基礎下方土層下陷，造成鄰房產生傾斜、伸縮縫拉開、牆壁地坪裂隙及漏水等損害。
- 臺中地方法院一審判決被告須連帶賠償包含修復補強費用、扶正工程款及房屋交易價值減損等共計約586萬元。
- 原告隨後針對交易價值減損金額與搬遷租金補助提起上訴，但臺中高等法院審理後，認定鑑定機構所評估之貶損金額合理，且施工期間無搬遷必要，最終駁回上訴。

建商的鄰損風險控管與賠償界線

第一審判決（臺中地方法院 106 年度建字第 65 號）

◎建商（起造人）不能把責任全推給營造廠（承造人）

●實務見解：

- 許多建商以為將工程發包給營造廠後，發生鄰損就是營造廠的責任。但法院認定，建商作為推案銷售的公司與工程的定作人、起造人，本身具備工程專業能力，對於營造廠的施工方式與過程負有注意與監督義務。

●法律風險：

- 建商在利用土地開挖時若疏於保護鄰房，不僅違反民法第800條之1準用第794條的相鄰關係規定，且若怠於監督，即屬「定作或指示有過失」（民法第189條但書），必須與營造廠負擔連帶損害賠償責任。

◎施工工法的選擇與鄰損防護必須及時

●案件重演：

- 本案營造廠在施作擋土用的H型鋼時，因機具擊入產生震動，導致鄰房地層下陷、房屋傾斜及牆壁裂隙。雖然建商在接獲鄰居反應後，有指派技師勘驗並將工法改為明挖，但法院仍認定其事前評估不周全、防護設施不足，無法免除過失責任。

●實務建議：

- 施工前的「鄰房現況鑑定」非常重要，但施工中更要嚴密監測；一旦發現鄰房有異狀（如伸縮縫位移），必須立刻停工並調整工法，才能將損害降到最低。

建商的鄰損風險控管與賠償界線

- ◎ 賠償範圍大解密：「污名價值減損」是建商最大的痛
 - 修復與扶正費用：
 - 法院判准工程性修復費用（約107萬元）以及因為鄰居不同意借地施作托底工法，而改採「壓力灌漿工法」的房屋扶正費用（約334萬元）。
 - 交易價值減損（污名價值減損）：
 - 這是建商常忽略的隱形損失。
 - 法院明言，即使房子在物理上修復到安全無虞，但在市場心理影響下，曾受損傾斜的房子在交易市場上依然會貶值。建商必須賠償這個「交易性貶值」的損失，本案經鑑定判賠約144萬元。
- ◎ 時效抗辯失效：何謂「知悉損害」？
 - 建商的法律空隙嘗試：
 - 建商辯稱鄰居在104年就發現伸縮縫位移，卻到106年才起訴，已超過2年的侵權行為請求權時效（民法第197條）。
 - 法院實務見解：
 - 鄰損（如土層掏空、傾斜）屬於持續性發展的損害，非一般人能即時掌握因果關係。本案應以「台灣省土木技師公會鑑定報告出具之日（106年）」起算時效，鄰居並未逾期。

建商的鄰損風險控管與賠償界線

第二審判決（臺中高分院 108 年度建上字第 87 號）

◎破解屋主虛報的「房價減損」

- 屋主主張：
 - 屋主在上訴時主張，依據實價登錄網估算其房屋價值5200萬元，並自行認定只要傾斜就會導致高達15%的房價減損，要求建商賠償780萬元的交易損失。
- 法院見解（建商防線）：
 - 法院不採信屋主個人片面推測的實價登錄數據，而是完全採用「臺北市不動產估價師公會」的專業鑑定報告。該報告透過科學方法，蒐集市面上其他同樣有「傾斜、裂縫」瑕疵的透天厝或公寓交易案例進行比對，最終計算出減損比例約為5.32%至5.58%之間，維持一審的144萬餘元賠償額。
- 實務建議：
 - 面對鄰損戶的高額索賠，建商應堅持交由具公信力的「不動產估價師公會」進行瑕疵價值減損評估，拒絕毫無根據的漫天要價。

建商的鄰損風險控管與賠償界線

◎拒絕不合理的「外宿租金與搬遷費」

- 屋主主張：
 - 屋主聲稱修繕期間充滿煙塵、噪音，要求建商支付8個月的在外租屋費與搬遷費共56萬元。
- 法院見解（建商防線）：
 - 法院參考了「大地工程技師公會」的鑑定報告，技師指出壓力灌漿工法主要影響1樓與前院，2樓以上空間完全不受影響。在良好管控下，施工對居住安全的危害極低，因此客觀上「沒有全家搬離的必要性」，判決建商免賠這筆56萬元的安置費用。
- 實務建議：
 - 在與鄰損戶協商修復工法時，應請專業技師（如土木、大地技師）評估施工對居住的實際影響程度。選擇影響較小的修復工法（如本案的壓力灌漿），並輔以客觀鑑定報告，可有效阻絕不必要的周邊賠償請求。

建商的鄰損風險控管與賠償界線

◎ 給建商的建議：

- 預防勝於治療：
 - 施工前的現況鑑定是護身符，施工中的嚴密監測與工法應變是止血帶。
- 連帶責任逃不掉：
 - 建設公司與營造廠在鄰損事件中是命運共同體，建商務必落實對營造廠的監督管理。
- 相信科學，善用鑑定：
 - 面對修復費、房價減損或搬遷費的爭議，一定要依靠「土木/大地技師公會」與「不動產估價師公會」的客觀報告，這是法院判決的唯一圭臬，也是建商抵禦超額索賠的最佳盾牌。

工地旁邊是老舊斜屋怎麼辦？

建商不可不知的鄰損免責與減責要訣

◎ 前言：

- 本案是受損鄰房屋主與建商及營造之間的鄰損損害賠償法律訴訟。
- 臺灣高等法院原本維持部分一審判決，認定建商應賠償包含修復費用、交易價值減損及鑑定費共約 642 萬元，並考量房屋原本即有傾斜而減輕三成賠償額。
- 最高法院隨後撤銷關於賠償金額與部分責任認定的原判決，將案件發回更審。最高法院指出，原審對於修復是否超過損害填補原則、交易價值貶低的估價合理性，以及屋主早已搬遷是否仍能請求租金補償等關鍵事實，仍有待進一步釐清與細究。

工地旁邊是老舊斜屋怎麼辦？

建商不可不知的鄰損免責與減責要訣

第二審判決（臺灣高等法院111年度重上字第95號）

確立建商在鄰損事件中的基本責任框架與法院認定的實務標準，建商應特別注意以下風險防範：

- ◎建商（起造人）無法以「已發包」為由免責，須負連帶責任。
 - 即使建商抗辯施工前有做鑽探、有設計防護措施、且選任營造廠並無過失，但法院認為，一旦鄰房發生損害，即推定建商於定作或指示有過失。建商必須與營造廠依民法第184條第2項、第185條連帶負損害賠償責任。
 - 建商身為起造人及建地所有權人，依民法第794條負有保護鄰地地基及工作物安全的法定義務，即便已將工程交由營造廠承攬，仍不能免除責任，必須與營造廠對鄰損負連帶賠償責任。
 - 建議：建商在與營造廠簽約時，應完善內部求償機制與保險規劃，因對外仍須共同面對鄰居。

工地旁邊是老舊斜屋怎麼辦？

建商不可不知的鄰損免責與減責要訣

- ◎損害賠償的「兩年時效」，從主結構完成起算。
 - 鄰損（如地基流失、建物傾斜）往往是一系列連續施工（開挖、抽水、灌漿）所累積的結果。
 - 法院認定，這種不法侵害處於「繼續延續」的狀態，請求權時效（兩年）的起算點，並非從「發現第一道裂縫」開始，而是要等到工地開挖結束、主結構體申報完成（通常為屋頂板勘驗日）、地盤穩定後，損害才算終止並開始起算時效。

工地旁邊是老舊斜屋怎麼辦？

建商不可不知的鄰損免責與減責要訣

- ◎施工前「鄰房現況鑑定」，是自保的關鍵護身符。
 - 本案中，因為建商在施工前有請土木技師公會進行鄰房現況鑑定，證明鄰房在施工前「早已傾斜且有違建」，法院因此認定鄰居對於損害的擴大「與有過失」，成功將建商的賠償金額減輕了30%。
 - 建議：開工前務必確實執行鄰房現況鑑定，留存鄰房既有瑕疵與傾斜數據。
- ◎破解鄰居的「重複請求（獅子大開口）」
 - 鄰居往往會列出各種名目索賠。法院明確指出，如果鄰居已經請求「傾斜扶正的修復費用」以及「交易價值減損」，就不能再重複請求「非工程性補償費（即使用不便的補償）」。
- ◎擅自提存部分賠償金，不生清償效力。
 - 建商若單方面將自己認為合理的賠償金（低於鄰居請求的金額）辦理法院提存，只要鄰居不同意且未受領，這種「一部清償提存」在法律上不生清償效力，無法藉此阻卻遲延利息。

工地旁邊是老舊斜屋怎麼辦？

建商不可不知的鄰損免責與減責要訣

第三審判決（最高法院113年度台上字第2062號）

最高法院將高院判決中不利於建商的部分「廢棄發回」，這為建商提供非常強有力的訴訟防禦武器。

◎嚴守「損害填補原則」：拒絕替鄰居「免費升級」。

- 損害賠償僅需「回復到施工前的原狀」。
- 受損鄰房在施工前，本身就已經因為既存地質或違建等因素而「存有既有傾斜」（本案施工前測點傾斜率已達 1/139 等）。
- 大地工程技師公會評估的「地盤加勁與傾斜扶正工法」費用高達 387 萬餘元，其預期目標是將整體傾斜率校正到小於 1/300。
- 最高法院指出，鄰房原本的傾斜程度（例如 1/139）大於鑑定報告預期扶正的目標（1/300），這代表修復工程會把房子扶得「比原先還要正」，這形同順便消除了鄰房既有的瑕疵，違反損害填補原則。
- 建商不應為超過原有損害程度的「升級」買單。如果鄰房本來就有瑕疵或傾斜，建商只需就「因己方施工而額外增加、擴大」的損害部分負責。

工地旁邊是老舊斜屋怎麼辦？

建商不可不知的鄰損免責與減責要訣

◎嚴格挑戰「不動產估價報告」的估算邏輯

- 最高法院提醒，法院不應把判斷完全委託給鑑定人。
- 建商應積極質疑估價的報告的不合理之處：例如在「台灣缺乏的「瑕疵不格估嚴」的「修復價格」的「理由」？「正常鑑定何人，皆必須被嚴格的檢驗。」

◎切斷「租金損害」與「搬遷費」的因果關係

- 如果鄰居在建商施工前，就已經沒有住在該棟受損房屋內，那麼鄰居「搬遷費」，便缺乏相當因果關係。
- 最高法院明示，不住在裡面的人不能索賠這筆費用。

◎拒付鄰居私下委託的「高額鑑定費」

- 鄰居在起訴前「自行」花錢請公會做的現況及鄰損鑑定費，建商可主張這只是鄰居為了提告收集證據的個人花費。
- 最高法院質疑，若未經建商同意且非訴訟上必要的證據保全程序，這筆私人鑑定費不應理所當然地被列入建商的賠償範圍。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

◎ 111年3月24日新聞

桃園建商鋼筋不符設計圖 判賠8戶775萬

(<https://www.chinatimes.com/newspapers/20220324000506-260107?chdtv>)

- 陳姓男子等8人購買桃園市桃園區某社區大樓，申請鑑定發現鋼筋材料與設計圖不符，認為建築強度不足且是重大結構安全瑕疵要求建商賠償，建商雖稱安全無虞、符合耐震法規，但桃園地院法官認為確實與設計圖不同，判建商賠8戶共775萬餘元。
- 陳姓男子等人主張，向建商買入房屋後，有住戶發現實際施工鋼筋材料與原設計圖不符，管委會108年1月向結構工程師公會申請安全鑑定，證實原設計中，使用SD420規格鋼筋，實際卻用SD280鋼筋，有重大瑕疵，導致買家有建築補強費用及房地交易價值減損的損害。
- 承造建商則說，依照建築業界慣例，為免鋼筋價格波動，會預訂鋼筋等建材，該社區興建前，就買入該批鋼筋，但未告知結構技師，並非刻意為之，且鑑定報告也說，抗震能力無虞，並無重大結構安全瑕疵。
- 起造建商則說，報告公正性並非無疑，屋主也沒舉證商品造成損害。
- 建築師事務所也說，報告抗震能力在安全值，且沒有提到兩者鋼筋價差、瑕疵補償費用等，僅空言泛稱受有損害，自屬無據。
- 法院認為，建物興建時未按規定施工，就足以影響建物本身使用及其價值，建商也應負誠實履行義務。另法院找其他單位調查，該社區的A、B棟耐震能力強度是原設計的89.96%，C棟則是84.11%，雖可補強，但是要達到原始設計圖強度，要花費5580餘萬元，就算不補強，也要辦理變更設計，認定2公司未履行法定義務，判賠建商賠償8名住戶87萬到117萬餘元不等，一共775餘萬元。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

◎聯合報111年10月31日

採現況交屋...入住多年才發現鋼筋動過手腳 住戶一關鍵告
贏建商

(<https://vip.udn.com/vip/story/122610/6725275?from=udn-category>)

- 買屋是人生大事，交屋時看得到的問題可以請建商處理，但看不到的建材呢？
- 桃園市有一處社區住宅大樓，位在市中心黃金地段，交屋數年後，有住戶意外發現，建商使用的鋼筋有問題，一查才發現3棟大樓的鋼筋材質不符原始規畫，儘管建商強調社區耐震強度符合國家標準，交屋時採「現況交屋」並未違約，但法官最終還是以一關鍵判決建商得賠償提告的60多個住戶、共1億3千多萬元。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

◎ 前言：

- 本案為臺灣桃園地方法院 109 年度消字第 2 號民事判決，因社區住戶因不滿建案實際施作的鋼筋強度（SD280）低於原設計標準（SD420），向建商、營造及建築師提起損害賠償訴訟。
- 建商抗辯這是因為「為了防止鋼筋價格波動，預先採購，但忘了告知結構技師變更設計」，且強調「就算沒補強，建築結構依然符合國家法定耐震標準」。
- 法官認定被告三方分別作為起造人、承造人與監造人，因未按圖施工或未盡監督責任，違反建築法與營造業法等保護他人之法律，導致建物價值減損。
- 法院雖駁回原告依據消費者保護法提出的懲罰性賠償請求，但裁定被告應連帶負擔侵權行為損害賠償。
- 最終判決被告須針對建物補強費用及交易性貶值之損失，賠償各原告數十萬至百餘萬元不等之金額。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

◎便宜行事未按圖施工，將嚴重削弱建築結構強度。

●案件事實：

- 建商為了避免鋼筋價格波動，在興建前預先購入鋼筋，卻未告知結構技師，導致實際施作時使用了降伏強度較低的SD280規格鋼筋，而非原設計圖說要求的SD420規格鋼筋。

●造成後果：

- 此舉導致完工後的建築強度低於原核准圖說，A、B棟耐震能力僅剩原始設計的89.96%，C棟僅剩84.11%

◎「符合法定最低安全標準」，絕非免責的護身符。

●建商盲點：

- 建商在訴訟中抗辯，房子蓋好後結構安全，也拿到了使用執照，代表行政公法上沒問題。實際使用的鋼筋抗震能力仍在規定安全值內，沒有安全疑慮，藉此主張無需負擔瑕疵修補或賠償責任。

●法院觀點：

- 法院明確指出，建築強度是否高於法定標準（能否取得使用執照），與建商未按圖施作所造成的「私權侵害」完全是兩回事。
- 建商不能因為建築達到法定標準，就認為可以不按圖施工；若容許這種理由，將會架空《建築法》與《營造業法》等法規保護消費者的立法目的。
- 你跟客戶簽約、圖說怎麼畫，就必須怎麼蓋。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

- ◎ 違反建築法規，起造人需承擔「連帶侵權賠償責任」。
 - 法律責任：
 - 《建築法》與《營造業法》中要求按圖施工的規範，屬於《民法》中第184條第2項規定「保護他人之法律」，即推定有過失。
 - 只要你未按圖施工，法律就直接認定你有過失，除非你能提出反證。
 - 判決結果：
 - 建商身為起造人，未依核定圖樣施工，已違反法定誠實履行義務。
 - 法院判定，建商必須與未確實按圖施工的營造廠（承造人）、以及未盡監督之責的建築師（監造人），共同負擔《民法》的連帶侵權行為損害賠償責任。
- ◎ 未按圖施工的財務代價：鉅額「修補費用」與「污名價損」。
 - 雖然因為該瑕疵尚未實質侵害住戶的生命健康與安全，法院駁回《消費者保護法》高達3倍或5倍的懲罰性賠償金請求，但建商仍須付出慘痛的財務代價：
 - 整體修補費用：
 - 若要使建築達到原始設計圖的強度，整個社區需要花費高達5,580萬5,149元的補強費用，建商必須依據住戶持有面積比例進行賠償。
 - 交易性貶值（污名價損）：
 - 即使不進行補強，建築物在市場上的交易價值也已受損。
 - 法院認定，住戶可依購入建物費用的10.04%至15.89%不等，向建商請求交易價值減損的賠償。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

◎ 給建商的建議：

● 未按圖施工引發的「三大核心骨牌效應」

○ 物理性貶值：

巨額的結構補強費用。即使耐震度夠，但如果要回復到買賣契約中應有的「原始設計強度」，就必須支出修補費用。在本案中，全社區的總修補費用高達 5,580 萬 5,149 元，建商必須按個別住戶的持分比例，直接折現賠償給提告的業主。

○ 交易性貶值：

揮之不去的「污名價損（Stigma Damage）」。法院認定，建物因為鋼筋規格不符，即使不補強而走行政程序變更設計，該建物在二手市場上也會因為這項紀錄而產生交易性貶損（污名損害）。本案法院依鑑定報告，認定建物部分直接產生 10.04% 至 15.89% 的價值減損，建商必須依據各戶的「建物購入金額」依比例全額賠償。

○ 三方連帶責任：

起造人、承造人、監造人一網打盡。別以為發包給營造廠、請了建築師監造，建商就能置身事外。建商（起造人）：未依核定圖說施工。營造廠（承造人）：未確實按圖施工。建築師（監造人）：未確實盡到監督工程進行之責。法院判定三者共同違反保護他人的法律，必須連帶負擔賠償責任。這意味著業主可以向我們建商要求全額賠付，我們再自己去跟營造廠、建築師追討。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

- 建材採購與設計圖說必須絕對同步：
 - 如因應市場波動預購建材（如鋼筋、混凝土），在規格有變動時，必須在施工前由結構技師與建築師完成合法的變更設計與簽證流程，絕不能「先斬後奏」或「邊蓋邊改」。
- 落實嚴格的現地監造機制：
 - 起造人（建商）的工程部不能流於形式，必須與監造建築師、營造廠主任技師建立嚴格的品管對接，確保進場建材型號、降伏強度與施工圖說100%相符。
- 正視消費者的知情權：
 - 在數位時代，住戶與管委會對於建案品質的監督力道大增（動輒申請專業技師公會鑑定）。一旦發生爭議，建商應主動採取合法的應變措施，切勿以「符合國家標準」等說詞傲慢回應，否則進到法院，在「污名價損」與「修補費用」的雙重夾擊下，損失將遠超想像。

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任

結構工程師公會 鑑定案件會勘紀錄表

一、申請單位：[Handwritten text]

二、標的物地址：[Handwritten text]

三、會勘日期：108年 2 月 8 日 上午 12 時 45 分整

四、會勘人員 (共 [Handwritten number])

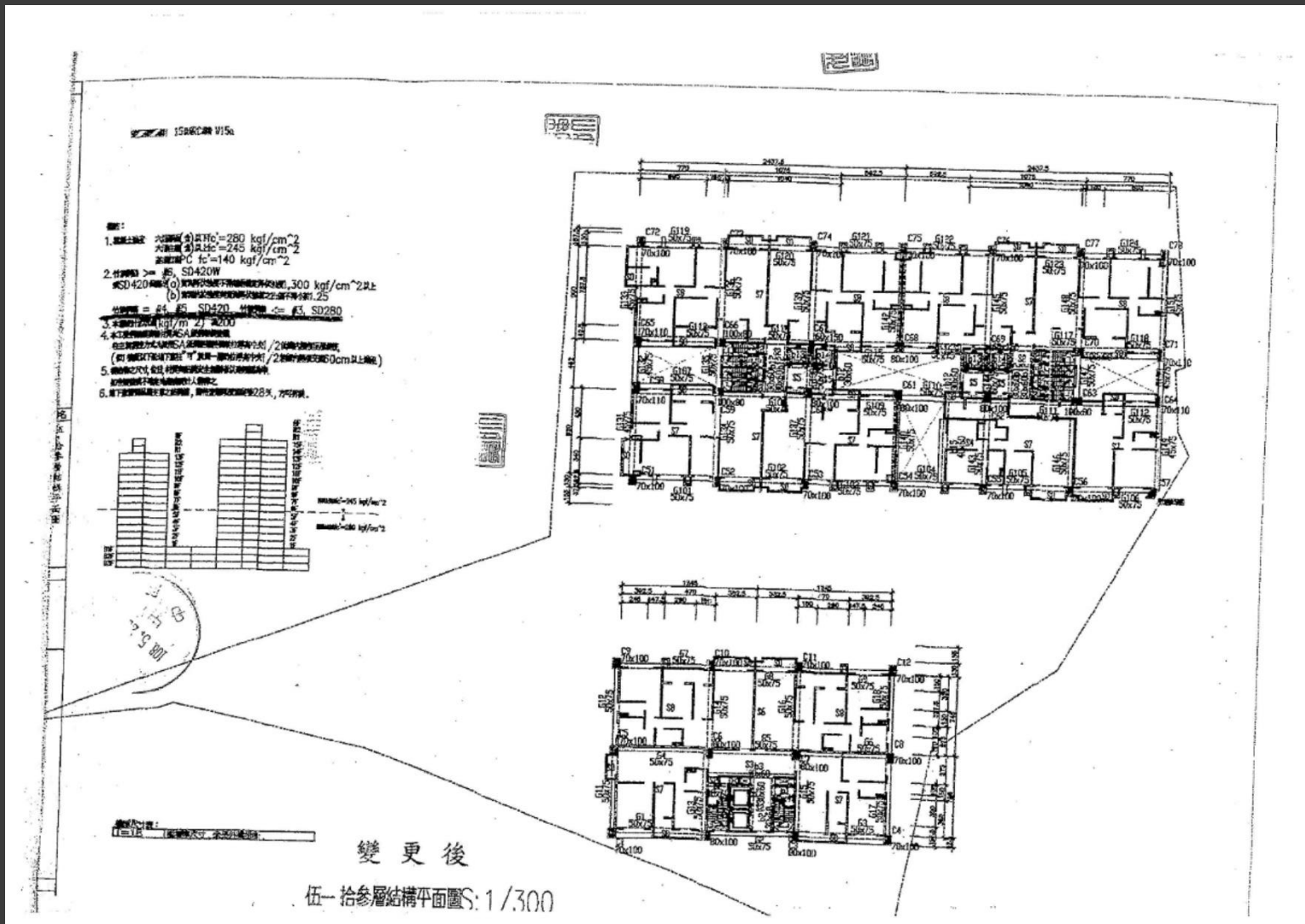
1. 申請單位 [Handwritten text]
2. 結構技師： [Handwritten text]
3. 所有權人： [Handwritten text]

會勘概況：

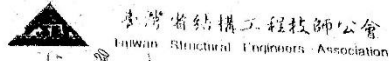
進行現場會勘，經比對竣工圖說與鋼筋材料強度試驗報告，發現部份不符合

備註：

看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任



看不見的鋼筋，看得見的「污名價損」 起造、承造與監造的連帶賠償責任



臺灣省結構工程師公會
Taiwan Structural Engineers Association
的物種在代辦處(即)使用執照(即)執照字號第 00163 號
(詳附件 1) 建築師事務所之構造物結構工程完成。

九、實測資料比對：

(1) 鋼筋拉拔試驗報告(詳附件六)與原設計圖說(詳附件七)比對

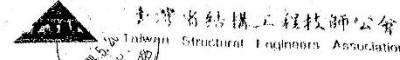
鋼筋尺寸	試驗報告 鋼筋抽樣種類 (CNS)	試驗報告降伏強度		原圖說 鋼筋種類(CNS)	原圖說鋼筋 降伏強度 fy(kgf/cm ²)	是否 符合
		fy(N/mm ²)	fy(kgf/cm ²)			
P10	SD280	410	4180.8	SD280	2800	OK
P13	SD280	376	3834.1	SD420	4200	NG
P16	SD280	366	3752.5	SD420	4200	NG
P19	SD420	488	4976.1	SD420	4200	OK
P22	SD420	461	4700.8	SD420	4200	OK
P25	SD420	472	4813.0	SD420	4200	OK
D32	SD420	480	4894.6	SD420	4200	OK

(2) B3E 標版

鋼筋尺寸	試驗報告 鋼筋抽樣種類 (CNS)	試驗報告降伏強度		原圖說 鋼筋種類(CNS)	原圖說鋼筋 降伏強度 fy(kgf/cm ²)	是否 符合
		fy(N/mm ²)	fy(kgf/cm ²)			
D10	SD280	413	4211.4	SD280	2800	OK
D13	SD280	375	3823.9	SD420	4200	NG
D16	SD280	346	3528.2	SD420	4200	NG
D25	SD420	467	4762.0	SD420	4200	OK
D32	SD420	460	4690.6	SD420	4200	OK

(3) B2 標版

鋼筋尺寸	試驗報告 鋼筋抽樣種類 (CNS)	試驗報告降伏強度		原圖說 鋼筋種類(CNS)	原圖說鋼筋 降伏強度 fy(kgf/cm ²)	是否 符合
		fy(N/mm ²)	fy(kgf/cm ²)			
D10	SD280	398	4058.4	SD280	2800	OK
D13	SD280	361	3681.1	SD420	4200	NG
D16	SD280	361	3681.1	SD420	4200	NG



鋼筋尺寸	試驗報告 鋼筋抽樣種類 (CNS)	試驗報告降伏強度		原圖說 鋼筋種類(CNS)	原圖說鋼筋 降伏強度 fy(kgf/cm ²)	是否 符合
		fy(N/mm ²)	fy(kgf/cm ²)			
P10	SD280	384	3905.5	SD280	2800	OK
P13	SD280	362	3697.3	SD420	4200	NG
P16	SD280	373	3804.5	SD420	4200	NG
P19	SD420	467	4762.0	SD420	4200	OK
P22	SD420	461	4731.4	SD420	4200	OK
P25	SD420	476	4853.8	SD420	4200	OK
D32	SD420	476	4853.8	SD420	4200	OK

(3) 9F 標版

鋼筋尺寸	試驗報告 鋼筋抽樣種類 (CNS)	試驗報告降伏強度		原圖說 鋼筋種類(CNS)	原圖說鋼筋 降伏強度 fy(kgf/cm ²)	是否 符合
		fy(N/mm ²)	fy(kgf/cm ²)			
D10	SD280	410	4180.8	SD280	2800	OK
D13	SD280	381	3885.1	SD420	4200	NG
D16	SD280	366	3732.1	SD420	4200	NG
D19	SD420	480	4894.6	SD420	4200	OK
D22	SD420	456	4649.8	SD420	4200	OK
D25	SD420	466	4751.8	SD420	4200	OK
D32	SD420	470	4853.8	SD420	4200	OK

4) 10F 標版

鋼筋尺寸	試驗報告 鋼筋抽樣種類 (CNS)	試驗報告降伏強度		原圖說 鋼筋種類(CNS)	原圖說鋼筋 降伏強度 fy(kgf/cm ²)	是否 符合
		fy(N/mm ²)	fy(kgf/cm ²)			
10	SD280	394	4017.6	SD280	2800	OK
13	SD280	366	3732.1	SD420	4200	NG
6	SD280	365	3721.9	SD420	4200	NG
9	SD420	479	4884.4	SD420	4200	OK
2	SD420	461	4700.8	SD420	4200	OK
1	SD420	451	4598.8	SD420	4200	OK

天花板上的秘密

行銷承諾與交屋現況落差帶來的解約危機

◎ 前言：

- 在我們不動產推案與銷售的過程中，許多人可能認為，只要交屋時附上「建物現況確認書」、標示基本的管線位置，或者在合約裡註明「本棟設有中繼機房」，就能盡到告知義務並免除未來的糾紛。然而，如果現場實際狀況與我們的行銷承諾或圖面揭露有著巨大的落差，這樣的「制式揭露」真的能在法庭上保護我們嗎？
- 臺灣士林地方法院110年度重訴字第283號判決是成屋辦公室的買賣糾紛。
 - 建商在官網上主打「層高4米1高，無廊柱超跨距彈性空間」的開闊視野。
 - 但實際上，這間房屋的「正上方」不僅是中央空調系統的排氣機房，天花板上方更密布大小管徑的污廢水管與空調管線。
 - 建商為了美觀，在交屋前全面加裝了天花板將管線隱藏，導致買方在看屋時根本無法察覺真實狀況。
 - 直到買方為了設計「工業風」裝潢而拆除天花板時，才驚覺上方不僅管線密布嚴重影響淨高，還必須承受正上方空調機房傳來的明顯震動與噪音。
 - 法院認定建商身為專業的不動產開發業者，並未誠實且明確地向買方揭露這些會嚴重影響空間、視野與安寧的「重大瑕疵」。
 - 最終，法官判決買方勝訴，准予解除買賣契約。

天花板上的秘密

行銷承諾與交屋現況落差帶來的解約危機

- ◎ 案件致命傷：行銷承諾與交屋現況的巨大落差。
 - 行銷廣告構成擔保：
 - 本案建商在官網主打該建案具有「層高4米1高，無廊柱超跨距彈性空間」，並附上天花板管線甚少的寬闊照片，讓買方產生期待。
 - 隱匿真實狀況：
 - 建商在出售前，於佈滿大小管徑（包含非專屬該戶的污廢水管、空調排水管等）的明管下方，全面加裝了天花板，導致買方在看屋時無法以目視察覺真實狀況。當買方為了裝潢拆除天花板時，才發現管線密布且嚴重影響淨高與視野。
- ◎ 資訊揭露的常見盲點：有說等於沒說？
 - 許多建商以為只要在合約附件中有概略標示即可免責，但本案法官明確指出以下做法是不及格的：
 - 圖文不符、避重就輕：
 - 雖然建商在「建物現況確認書」中附了平面圖，標示上層廁所的污廢水明管，但實際管線的數量、位置與密集程度卻與平面圖有相當大的差距。
 - 未針對「該戶正上方」的特殊設備進行說明：
 - 建商雖在合約註明大樓第14、23層設有「中繼幫浦機械室或水箱」，卻刻意忽略未告知「該戶的正上方」存在中央空調系統的排氣機房與設備，導致該戶承受了預期外的明顯震動與噪音風險。

天花板上的秘密

行銷承諾與交屋現況落差帶來的解約危機

◎法院對建商的嚴格要求

- 法院在審理此類案件時，會考量建商與消費者的資訊不對等：
- 空間、視野、安寧與安全皆屬房屋的「重大瑕疵」：
 - 法官認為房屋作為長時間活動場所，上述隱匿的管線與機房已經對空間淨高、安寧（噪音震動）及安全（公共管線滲漏維修）造成相當不利的影響，欠缺應具備之價值及品質。
- 建商具備高度專業，負有「明確告知」的絕對義務：
 - 法院明文指出，建商為規模甚大的不動產開發業者，對不動產交易極為熟稔，不可能不知道設備層下方的房屋會受到管線、噪音與震動的影響，因此「有能力及義務應於買賣時明確告知買受人，並具體約定於契約中」。
- 判決「解除契約」對建商並非顯失公平：
 - 法官認為，大型建商資金雄厚，若解除契約將房屋收回，只需在「確切告知特別情狀」後再另行銷售即可，對建商的不利益並非甚鉅；相反地，若只准許減少價金，買方不但無法做符合心意的使用，未來轉手也會面臨困難。因此判准買方解除契約。

天花板上的秘密

行銷承諾與交屋現況落差帶來的解約危機

◎ 給建商的建議：

- 落實「精準揭露」，合約附圖切勿虛報、漏報：
 - 過去實的務上，許多工程管線圖只是「參考用」。但此案告訴我們，現況管線的「密集度、數量、走廊位置」如果跟合約圖面不符，就會被認定為物之瑕疵。
 - 針對「公共管線」穿過專有部、或是「設備層（中繼水箱、空調機、針房）」公正下方（例如：戶包、中央空調公共管線及排氣機房），並附上真實的設管線配置圖。
 - 切勿僅用「本棟有中繼機房」等通用條款含糊帶過。若銷售戶別的大「正管上線折處」，必須具備具體指明該戶號並詳細揭露（如聲、音、震動）。
- 確保「現況確認書」與「實際施作」一致：
 - 務必確認合約附圖的管線位置、數量與實際竣工狀況相符，若有變更設計，應重新取得買方確認，避免圖文不符被認定為瑕疵。
- 行銷文宣的風險控管，廣告行銷與現況必須對齊：
 - 若該戶位處設備層下方或管線密集區，應避免對該戶過度承諾「挑高、無管線、視野開闊」等與現況相左的廣告詞，以免構成詐欺或瑕疵擔保責任。

豪宅頂樓泳池噪音案

◎111年7月26日新聞

豪宅頂樓泳池「咚咚咚」建商判賠360萬

(<https://news.ltn.com.tw/news/society/paper/1530709>)

- 北院承審法官曾親自到場履勘，發現住戶使用游泳池時，林女屋裡確實會出現如同打籃球的噪音，一旦有人拍打泳池水面，屋內噪音最高來到42.1分貝，洪女家也有40.2分貝，均已違反現行噪音管制標準規定的37分貝。
- 經建築師公會鑑定可知，泳池人數愈多，拍打水面次數愈多，水面衝擊音愈響亮，傳到池底的音量愈大，這些傳到池底的聲音碰到池底就產生「池底表層受音」，便形成噪音學會鑑定的「低頻噪音」。
- 北院因而認定，基泰建設規劃泳池有所疏漏，導致兩人的生活受到噪音影響，除判基泰建設應修繕泳池，也審酌林女受噪音侵擾的時間達6年3月、洪女5年1月，林女為此還出現睡眠障礙，分別判賠200萬元、106萬元；可上訴。

豪宅頂樓泳池噪音案

◎ 前言：

- 本案源於建商於頂樓設置游泳池，但因池底與樓板間未施作減音或防音裝置，導致住戶於泳池拍打水面或跳水時，正下方的頂樓住戶深受低頻噪音（類似拍打籃球聲）困擾。住戶因此向建商提起訴訟，兩審判決均認定建商敗訴，且須面臨高額的金錢賠償。

豪宅頂樓泳池噪音案

第一審判決（臺北地方法院 107年度重訴字第1303號）

◎符合當時「建築技術規則」，仍可能構成不完全給付。

- 建商常認為「只要合法取得建照、使照就沒問題」。本案建商抗辯，建申請建照為時的法規（民國99年版）並無「樓板防音」的相關規定，因此並無違法。
- 法院見解：法院認為，房屋買賣的基礎要件是提供可居住使用、不受噪音侵擾的安寧空間，仍並設防音標準，預見音質，未做防音設計，即屬不範，且歸責於建商。法院認，建商在買賣契約中，應預見音質，未做防音設計，即屬不範，且歸責於建商。

◎契約中的「公設無償贈與」條款，無法免除瑕疵擔保責任。

- 建商在買賣契約中明定，泳池等公設是「無償贈與」給社區，藉此主張不適用買賣的瑕疵擔保責任。
- 法院見解：法院審視契約全文後認定的，買賣標的與價金實質上已包含政府瑕疵責任。法院認，該贈與免責，並非真正無償贈與。建商仍須為公設的瑕疵負擔責任。

◎建商被判須進場大改建，並賠償精神慰撫金。

- 一審法院判決建商必須依據建築師公會的鑑定，自行負擔費用（預估約862萬元）在泳池底部與側壁鋪設防音材料，並由第三方建築師監造。
- 此外，因住戶受噪音干擾長達數年甚至引發睡眠障礙，法院判決建商需額外賠償兩名住戶各200萬元及160萬元的精神慰撫金。

豪宅頂樓泳池噪音案

第二審判決（臺灣高等法院 111年度上字第1162號）

◎修繕共用部分，須經區分所有權人（管委會）同意。

- 二審中點出一個實務困境：要徹底改善泳池噪音，等於要將泳池拆除重作（預估工期高達340天）。
- 法院見解：依據《公寓大廈管理條例》，共用部分的重大修繕必須經過區分所有權人會議決議同意。本案社區召開區權會後，以「32票同意對13票不同意（未達3/4法定門檻）」否決了讓建商進場修繕的議案。

◎從「負責修繕」，演變成「賠償鉅額現金」。

- 既然社區不同意建商進場修繕，法院認定建商的修繕義務已構成「給付不能」。
- 法院見解：當回復原狀有重大困難或屬不能時，債權人（住戶）有權要求以「金錢」賠償其損害。

◎賠償金額依「物價上漲指數」調整，建商損失慘重。

- 法院依據一審估算的修繕費用862萬元為基礎，並考量營造工程物價指數上漲了21.4%，將賠償金額調高至1,046萬餘元，判令建商須直接給付給兩名提告的住戶（每人約523萬元）。
- 二審亦維持了一審的精神慰撫金判決（200萬元與160萬元）。建商最終需支付超過1,400萬元的現金賠償。

豪宅頂樓泳池噪音案

◎ 給建商的建議：

● 工程技術關鍵：

- 別忽略「固體結構傳導音」從本案的兩份鑑定報告（震動與噪音工程學會、全國建築師公會）中，工務與設計團隊必須吸取以下教訓：
 - 水的傳音特性比空氣快：捷式（自由式）等划水打水行為產生的「水面衝擊音」，在水中傳遞速度極快。
 - 結構音放大效應：聲音碰到泳池底部形成「池底表層受音」，若池體底部與RC樓板之間欠缺防音緩衝材料，衝擊波會直接穿透不鏽鋼底板、混凝土壓層、屋頂樓板，並透過柱體結構在樓下放大，產生類似空鼓迴聲室的效應。
 - 治本防音工法：建築師公會指出，在樓下專有部分的室內做防音（被動式改善）極易失敗，且會犧牲室內淨高。正確的作法是在源頭阻絕（主動式改善）：必須在游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板之間、以及泳池側壁與混凝土壁體之間，滿鋪橡膠緩衝材等防音材料。

● 設計階段的預防勝於訴訟補救：

- 在規劃豪宅或強調「健康宅」的建案時，針對頂樓泳池、重型機械公設（如冷卻水塔、發電機）、健身房等易產生震動的設施，在建築初期就主動加強隔音與減震設計（如滿鋪橡膠緩衝材），不能僅以最低結構法規為滿足。

● 重新檢視定型化契約條款：

- 企圖以「公設無償贈與」來規避瑕疵擔保責任，往往無法定成立。切勿因為合約寫了免責就掉以輕心，提供高品質的設施，應以實質來更替文字遊戲。

● 留意「給付不能」的物價通膨風險：

- 當公設發生瑕疵，若牽涉拆除或影響其他住戶，極易遭管委會抵制而無法修繕。此時建商不僅要直接賠金，除現金對公，還金額龐大的財務與商譽損失。

豪宅漏水案

◎ 前言：

- 本案（臺灣高等法院高雄分院 113 年度重上字第 136 號、114 年度重上更一字第 14 號判決），買賣總價 4,508 萬元，交屋前驗屋發現 7 處漏水，交屋後遇到大雨，漏水處暴增到 13 處。
- 雖然建商合約簽了現況交屋、雖然客戶主張「減少價金」確實超過了 6 個月除斥期間而敗訴，但最後法院依然判決：建商必須幫客戶把漏水修到好，還要額外賠償 201 萬 4,636 元的「交易價值減損」（污名損害）！

◎ 合約簽「現況交屋」，不能免除所有瑕疵責任。

- 許多成屋買賣會簽署協議書改採「現況交屋」並給予微幅折讓。
- 法院認定，交屋時若建商另有出具「保固證明書」（例如本案承諾全屋天花板防水保固 2 年），這代表兩造的真實本意是：交屋後的漏水耗損，建商仍然必須負起「保固修繕義務」。
- 現況交屋並不是萬靈丹，無法直接抹去你白紙黑字寫下的保固承諾。

豪宅漏水案

◎ 便宜行事的「打針」修繕，將換來法院更嚴苛的修繕命令。

- 許多建商在面對漏水客訴時，往往會選擇局部施打漏水針（發泡劑）來速戰速決。
- 本案漏水主因是頂樓花圃防水失效，共有 13 處滲漏。
- 建商一開始為了省事，堅持「局部打漏水針（灌漿）」，但局部打針根本無法解決防水層失效的根本問題，結果遇到豪大雨再度大漏。
- 當案件進入訴訟，法院會委託專業技師公會進行鑑定。本案中，土木技師公會開出了高達 15 個步驟的嚴格修繕工法，包含：樹木花草移植、土方全挖、拆除頂部石材、急結防水砂漿填補、全面施作防水材、設置排水板、試水、回填等。
- 給建商的警語：在訴訟中，建商雖然抗辯「已經修好了」，但因為拿不出完整的符合這 15 個步驟的施工照片與證據，法院不予採信，仍判決建商必須嚴格依照公會鑑定報告的方法修繕至完全無漏水狀態。
- 這告訴我們，結構性漏水（如頂樓、外牆）一旦發生，局部打針只是延後復發的時間。一旦進入訴訟，鑑定出來還是要全面開挖，還會累積高額的污名化價值減損賠償。
- 建商在二審辯稱：「我們在訴訟期間已經派人按照技師工法修好了，現場已經沒漏水，客戶告這個沒意義。」並呈上現場施工照片。結果法官翻了翻照片說：「你的照片只顯示了部分施工步驟，漏水花圃非完整工程紀錄與第三方認證，法院不採信，依然判建商敗訴。（提醒各位：現法官常無工可！）（縮時攝影、試水報告、管委會/住戶簽收單，缺一不可）」

豪宅漏水案

- ◎ 「漏水修好就沒事了？」錯！請當心「污名效果」帶來的鉅額賠償。
- 過去業界普遍認為：「房子漏水，我建商負責修到好，就沒有價值減損的問題。」但這個觀念已經被推翻！
 - 本案的法院與不動產估價師引入了「污名效果」的概念。
 - 估價指引明定，即使漏水已經經過完全修復，但因為市場上的多數潛在買方，會擔心瑕疵問題無法完全消除或未來有復發的風險，導致市場接受度降低，這就是不動產的「污名價值減損」。
 - 法院認定，即便漏水可以完全修復，建商仍然要賠償這棟豪宅因為「曾發生漏水」而產生的交易價格跌落。
 - 更可怕的是，這種價值減損不僅計算房屋本身，因為現今交易習慣是房地車位一體，所以連同土地、甚至地下室的三個平面車位價值，都被一併納入貶值的計算基準中。本案建商因此被判賠了高達 201 萬 4,636 元。

豪宅漏水案

◎別以為撐過「6個月」就安全了！買方可改用「不完全給付」求償。

- 瑕疵擔保（民法 359/365 條）：客戶發現漏水後，必須在 6 個月內主張「減少價金」。本案中，客戶確實因為遲至 7 個多月才具狀主張，被法院認定「權利消滅」。
- 不完全給付（民法 227 條債務不履行）：法院嚴正指出，「物之瑕疵擔保」與「不完全給付」是兩碼子事！當建商交付有漏水瑕疵的房屋，就是沒有依債之本旨履行。而不完全給付的損害賠償請求權，完全不受民法 365 條「6 個月除斥期間」的限制！也就是說，就算瑕疵擔保過期了，客戶依然可以轉個彎，用「債務不履行」告你賠償。
- 本案建商一開始非常聰明，成功向法官證明了買方「超過 6 個月才來要錢」，因此在第一審與第二審成功擋下「減少價金」的請求。
- 然而，買方律師隨後改變策略，追加主張民法第 227 條的「不完全給付」損害賠償。
- 給建商的警語：法院明確裁定：物之瑕疵擔保（6 個月時效）與不完全給付（一般時效高達 15 年），兩者是完全獨立的法律規定。買方錯過了 6 個月的瑕疵擔保期限，照樣可以用不完全給付來向建商索賠房價減損。建商絕對不能再存有「拖過半年除斥期間就沒事」的僥倖心態。

豪宅漏水案

◎給建商的建議：

- 第一次就做對：
 - 頂樓、露台、花圃等高漏水風險區域，務必在建造時就將防水工程做到位。交屋前的修繕成本，絕對遠低於交屋後的訴訟與賠償成本。
- 修繕必須留存完整履歷：
 - 客戶報修時，切忌只做表面處理。若必須大修，請務必按照標準工法施作，且每個工序都要拍照、錄影留存，以便未來若不幸進入訴訟，能向法官證明已盡修復義務。
- 重新檢視保固與交屋特約：
 - 「現況交屋」條款不能流於形式。如果真要免除瑕疵擔保，必須在協議書中明確約定「買方同意拋棄民法第359條之減少價金、解除契約權利，及第227條之不完全給付損害賠償請求權」。文字漏了不完全給付，法律漏洞就永遠在。
- 正視污名化減損的財務風險＋重新評估和解時機：
 - 在評估漏水客訴的處理成本時，不要只算「修復工程款要花多少錢」。請把「總銷金額的3%至5%交易價值減損賠償」算進去。
 - 既然法院已經認可「修好仍有污名貶值」的觀念，面對嚴重的漏水爭議，建商應考量提早與住戶達成和解。
 - 一旦進入訴訟，除了要負擔高額的鑑定費，還可能面臨動輒百萬的「房價減損」賠償金，得不償失。

地下室漏水案

◎ 前言：

- 本案（臺灣臺中地方法院 109 年度訴字第 63 號判決）社區多位住戶針對建商提出的損害賠償訴訟。
- 原告主張地下室外牆未施作「外牆迎水面之軀體PU處理」防水工法，建商構成給付不完全、故意不告知瑕疵，甚至違反消保法，要求賠償修繕費與交易價值減損，並引用民法及消費者保護法作為請求依據。
- 被告則辯稱漏水受外部工程影響，且雙方契約未約定特定工法，現有施工亦符合當時科技專業水準。
- 法院審理後認為，現行法規並未強制規範地下室防水技術，且建商已進行修補，無法證明未採特定工法屬於物之瑕疵或不完全給付。
- 最終，法官判定原告主張的法律關係不成立，裁定駁回原告之訴。
- 此案例說明預售屋買賣中，若契約未明確約定特定施工標準，實務上難以僅因滲漏水情事即判定建商違反債之本旨。

地下室漏水案

◎ 合約規範是第一道防線：避免過度承諾特定工法

● 個案事實：

- 住戶主張建商沒有在地下室外牆迎水面施作「軀體 PU 處理」防水工法，屬於設計瑕疵。

● 法院認定：

- 雙方的預售屋買賣合約中，並未約定必須採用該特定工法。

● 給同業的啟示：

- 契約書（合約藍圖）是建商最強的盾。在合約中，切忌寫死非必要的昂貴特定工法。只要在法規容許範圍內，建商保有用料與工法的裁量權。

◎ 留存專業檢測與設計報告：證明符合「當代專業水準」

● 個案事實：

- 建商在建造前，委託專業公司鑽探地表下 30 公尺，顯示均無地下水，而地下室僅挖到 7.9 公尺深。

● 法院認定：

- 建商設計時已考量當時的地質報告（採 1:2 防水粉刷與止水帶），且交屋時具備防水功能並經原告驗收。

● 給同業的啟示：

- 前案的科學地質鑽探不可省。當未來發生不可預期的地下水位上升（例如本地區鄰近有區公所建築在設計時「花」已盡合理專業之注意義務，而非惡意偷工減料。

地下室漏水案

◎ 「積極修繕、留下紀錄」是法官判斷誠意的關鍵

● 個案事實：

- 地下室確實自 107 年起陸續出現局部滲漏水。但建商非常聰明，在 107 至 108 年間，數次主動配合管委會，依鑑定報告建議採用「高壓灌注工法」積極修補，且每一次修繕都拿到了管委會與總幹事的「驗收確認受領」簽單。

● 法院認定：

- 漏水已經修復，沒有「給付不能」的問題；且住戶要求的修繕費與折價損失無理。

● 給同業的啟示：

- 遇到漏水不要逃避。「修繕完成 + 管委會簽認受領」的單據，在法庭上就是最有力的完修證明，能直接打臉住戶後續索取鉅額「交易價值減損（房屋折價）」的無理要求。

◎ 釐清原告身分：斬斷非第一手住戶的索賠權利

● 個案事實：

- 有幾位原告雖然登記為所有權人，但當初合約上的買方是別人（指定登記名義人）；另外還有部分原告是買二手的「非第一手所有權人」。

● 法院認定：

- 上述人員與建商之間不存在直接的買賣及消費關係，因此根本無權主張合約上的損害賠償。

● 給同業的啟示：

- 面對集體訴訟或客訴時，第一步先核對「合約身分」。法律講求相對性，不是「現任屋主」出面鬧，建商就非得在契約責任上對他負責。只要非直接簽約的相對人，建商即可主張無合約義務，大幅限縮賠償範圍。

地下室漏水案

◎ 建築法規沒有明文的，回歸實務效用

- 個案事實：
 - 土木技師公會鑑定認為優先施作在迎水面（外側）較周全，並舉出其他公有建築案例。
- 法院認定：
 - 建築法規並未明文限制地下室必須用哪種防水工法，且防水工法有很多種。只要施工品質良好能達到防水功能，沒用特定工法不代表就是瑕疵。
- 給同業的啟示：
 - 法院看的是「法規底線」與「通常效用」，而非鑑定機構提倡的「最高理想工法」。

◎ 善用法律抗辯：打破消保法第7條的濫用

- 個案事實：
 - 住戶眼看民法走不通，改告消保法第7條，要求企業經營者賠償。
- 法院認定：
 - 消保法保障的是個人的「生命、身體、健康、財產安全」（固有利益）。地下室漏水只是「商品本身是否有瑕疵」的問題，並沒有造成住戶生命身體的危險，因此不適用消保法。
- 給同業的啟示：
 - 不要被住戶動輒威脅「告消保官、告消保法處罰」給嚇到。純粹的房屋局部漏水、外觀瑕疵，在法律上屬於民法物之瑕疵擔保範疇，住戶想用消保法擴大求償，在實務上很難過關。

地下室漏水案

◎給建商的建議：

- 前端合約：
 - 避免綁死特定工法，給予現場施工與設計彈性。
- 施工前中：
 - 落實地質探勘，留下建築師與技師的專業設計簽證作為背書。
- 售後服務：
 - 遇到滲漏水客訴，盡速留下「積極溝通、派員修繕並驗收」的書面或通訊紀錄。
- 訴訟防禦：
 - 精準審查提告住戶是否具備第一手買賣關係，並防禦消保法的不當適用。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

◎ 前言：

- 本案是法院針對一起預售屋詐欺案所做出的無罪判決。
- 建案型態：預售屋建案，基地涉及公法上的強制限制（如《嘉義市建築管理自治條例》規定之道路退縮地/法定空地）。
- 爭議事件：建商與買方溝通中，涉及將「道路退縮地」規劃施作違建圍牆作為買方的「側院/車庫」使用（即俗稱的二次施工/二次工程）。
- 引爆點：交屋後違建圍牆遭主管機關（市政府）函令限期拆除，買方憤而對建商負責人及建築師提起刑事詐欺取財罪之告訴，主張建商故意隱瞞土地需退讓建築線的規定，誤導其相信可合法興建圍牆，但在交屋後卻因違建遭政府要求拆除。
- 法院審理後認為，買方身為具備法律背景的專業人士，且多項證據顯示買方在簽約前已透過業務說明及二次施工慣例，知悉該處屬於道路退縮地。法官判定被告並無施用詐術，雙方爭議應屬民事糾紛而非刑事詐欺，最終裁定兩名被告均無罪。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

第一審判決（嘉義地方法院 105 年度易字第 508 號）

- ◎ 本案例中，買方控告建商隱瞞基地臨巷需依法退縮的規定，導致其蓋在退縮地上的圍牆被當作違建拆除。雖然一審法院判決建商無罪，但從法官的無罪理由中，我們可以學到三個關鍵的自我保護措施：
- ◎ 廣告與3D圖面必須真實，切勿繪製違建。
 - 許多建案為了美觀，會在透視圖或3D動畫中畫上不合法的二次施工（例如把法定空地畫滿圍牆）。
 - 但本案建商之所以獲判無罪的關鍵之一，就是其提供給客戶的兩次3D動畫光碟中，都沒有出現圍牆的設計。這證明了建商在銷售初期，並沒有用違法的圍牆設計來誘騙客戶簽約。
 - 建商實務建議：宣傳品、平面圖與3D動畫請務必忠於合法建照的範圍，不要為了吸引客戶而把不合法的二工項目畫上去。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

- ◎關於「客變」與「二次施工」，合約權責必須釐清。
 - 如果客戶要求量身訂做（例如自行決定圍牆位置），一定要留下白紙黑字的證據。
 - 契約/預約單條款落實「買方指定與客製化」。
 - 本案建商在收受訂金的預約單上，手寫加註了「四周圍牆施作範圍，由買方指定位置」。
 - 法官據此認定，因為有「退縮2米合法興建」或「蓋在邊界當違建」兩種選擇，建商才讓買方自己指定，這證明買方對違建風險是知情的。
 - 業務人員的「風險誠實告知」留痕。
 - 銷售業務在洽談時，已明確告知買方有道路退縮問題，並提醒買方若要加蓋圍牆「目前不合法、驗收不會過，必須等拿到使用執照後以二次工程處理」。
 - 建商實務建議：若客戶要求二次施工，務必在合約中載明是由「買方指示或同意」施作，並清楚區分主體合法工程與取得使照後的二次工程。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

- ◎ 積極處理客訴，展現「無詐騙犯意」的履約誠意。
 - 一旦發生糾紛，建商的處理態度會影響法官對「詐欺犯意」的判定。
 - 本案建商不僅配合客戶要求，花費數十萬元將外牆磁磚打掉重貼，後來違建圍牆被檢舉拆除時，建商也負擔了拆除與重建的費用。
 - 法官因此認定建商有積極履行買賣契約的誠意，並非騙錢就跑的惡意詐騙。
 - 建商實務建議：遇到爭議時保持善意溝通並妥善處理瑕疵，這在法律上是證明公司「無不法所有意圖」的最佳防護罩。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

第二審判決（高等法院臺南分院 106年度上易字第250號）

- ◎二審法院維持了建商無罪的判決，並進一步在法律層面上給予了更明確的界線。這部分可以給我們以下三個啟發：
- ◎銷售文件標示的法定名詞，必須精準。
 - 買方控訴建商在全區配置圖上將退縮地劃設為「側院」是種欺騙。但二審法官引用法規指出，法律上的「側院」本來就是指建築基地上非屬建築面積的「空地」，並不是指一定要用圍牆圍起來的私人空間。建商標示「側院」在法律上完全站得住腳。
 - 建商實務建議：銷售圖面上的用詞（如前院、後院、側院、陽台、露臺），一定要符合建築法規的定義，銷售人員在解說時，也不應將「空地」過度渲染為可完全私有且能任意增建的「封閉庭院」。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

- ◎確實落實交屋程序，保留「已告知限制」的證據。
 - 買方一直堅稱不知道有道路退縮地。但法官查閱證據發現，建商在交屋時，有讓買方簽署「交屋證明書」並交付「使用執照正本」。而這張使用執照正本上，清清楚楚印著「退縮地16.41平方公尺」的字樣。法官認為買方既然簽收了，就不能說對退縮地毫無所悉。
 - 政府機關之公法限制（如都市計畫、建築管理自治條例）屬於公開資訊，在私法自治原則下，建商不必然對買方負有「法規解說義務」，買方不能以自己不了解法規為由控訴建商消極施詐。
 - 建商實務建議：交屋手續非常重要。請務必將相關執照、產權文件確實交付給承購戶，並要求對方簽收。這些官方文件上記載的法定限制，將是建商「已經充分揭露資訊」的最強護身符。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

◎ 分辨刑事與民事責任，預先做好風險控管。

- 二審法院特別強調，建商與消費者之間有真實的建屋預售與過戶行為，這種因為對「道路退縮地」認知落差或資訊不對等所產生的爭議，性質上屬於「民事糾紛」（物之瑕疵或權利瑕疵擔保），不應該動用「刑事詐欺」來定罪。
- 刑事不法（詐欺取財）：必須是建商主觀上「根本沒有建屋履約意思」，完全以虛假手段騙取財物（如一屋多賣、捲款潛逃）。如果雙方是基於「真實買賣契約」且建商確實實建完成過戶，縱使使用狀態不符買方預期，亦不能輕易評價為刑事犯罪。
- 建商實務建議：雖然本案建商成功免除刑事詐欺的牢獄之災，但買方仍有可能透過民事訴訟要求「減少價金」或賠償。因此，最安全的做法是：針對建案的重大基地限制（例如道路退縮地、既成巷道等），最好直接在買賣契約中以粗體字明確揭露，徹底杜絕日後承購戶以「不知情」為由發起的民事求償。

拒絕刑事糾紛！

建案銷售、交屋與圖面標示的自我保護SOP

◎ 給建商的建議：

- 正式圖冊與合約劃清界線：
 - 買賣契約隨附之正式圖說（全區配置圖、各層平面圖）、廣告文宣及3D示意光碟，一律只能呈現合法申請之範圍，切勿將未取得雜項執照之违建圍牆、採光罩直接標示為合法主體。
- 二次施工「書面告知與買方簽認」：
 - 業務人員若應買方要求協助規畫二次施工（如增建、陽台外推、特定圍牆），必須明確告知風險，並在預約單、協議書或變更確認單上，由買方手寫或簽認「明知為二次施工/自行指定施作」之字樣，留存關鍵書證。
- 公開資訊落實交付：
 - 交屋時，務必將使用執照正本或影本、地籍圖、產權謄本等完整交付買方並簽收，確保公法限制資訊已充分揭露。
- 積極展現善後誠意：
 - 面臨買方爭議（如瑕疵投訴）時，應積極溝通並留存往來函件或簡訊，證明無逃避不理、無主觀不法意圖，將戰場鎖定在民事調解，阻斷其刑事提告之藉口。
- 絕不能做的事：
 - 嚴禁業務給予不實保證。
 - 切勿在合約圖面混淆比例尺。

預售屋合約變更風險解密： 如何避免客戶反悔與高額違約金索賠？

◎ 前言：

- 本案是法院針對一起房地產所有權移轉登記糾紛所做的判決。
- 客戶主張建商以將頂樓改為社區交誼廳為由，誘騙其將原購的4樓戶更換為3樓戶，隨後卻將4樓高價轉售他人，故要求撤銷換約並請求損害賠償。
- 被告則辯稱換約是基於原告對裝潢與補償條件滿意後的合意行為，且否認曾承諾該處為公共設施。
- 法院最終認定原告無法證明受到詐欺，且換約過程包含多項補償協議，因此裁定駁回原告之訴。

預售屋合約變更風險解密： 如何避免客戶反悔與高額違約金索賠？

第一審判決（宜蘭地方法院 110年度重訴字第78號）

◎ 案例背景：換樓層引發的百萬求償糾紛

- 在這個案件中，客戶原本以總價529萬餘元購買了4樓（頂樓）的預售屋，但建商因考量將4樓作為招待所，便與客戶協商解除4樓的合約，改換約購買同棟3樓的房屋。
- 然而，客戶在取得3樓產權並交屋後，發現建商將原本的4樓房屋高價出售給第三方，便心生不滿，一狀告上法院。客戶主張：
 - 受到建商詐欺：客戶宣稱建商當初是用「4樓要作為全體住戶的社區交誼處所」為由騙他換屋，現在卻私下賣掉，因此要求撤銷3樓的買賣契約，回復4樓的合約。
 - 要求違約金與損害賠償：客戶主張建商將4樓賣給別人屬於「給付不能」，要求建商賠償房地價款15%的違約金（約79萬），並針對換約時承諾的「4樓招待所8晚免費住宿」，額外索賠32萬元的損害賠償，總計向建商求償逾111萬元。

預售屋合約變更風險解密： 如何避免客戶反悔與高額違約金索賠？

◎ 建商勝訴的關鍵：我們做對了什麼？

- 面對客戶的指控，法院最終判決建商全面勝訴，免賠任何一毛錢。建商之所以能大獲全勝，主要歸功於以下三個關鍵的防禦操作：
 - 完整保留協商過程的通訊紀錄（Line對話）：
 - 客戶指控建商施用「詐術」，但建商在法庭上提出了雙方透過Line協商換屋的完整對話紀錄。紀錄中清楚顯示，客戶在決定換屋前，曾詳細評估了夾層高度、採光、家具動線等問題，甚至主動向建商提出「如果交換代價不高，沒有意願換樓層」，並條列式地索取退費與補償方案。
 - 法院據此認定，客戶是經過仔細算計與考量才同意換約，絕非單純受到詐騙。
 - 補償條件「白紙黑字」明確入約：
 - 建商在換約時，不僅退還了客戶先前二工加開窗戶的款項，還提供了豐厚的補償，包含：贈送電視牆木框、隱藏床架、單人床墊、將車位從13號升級到更前面的5號，以及招待所的免費住宿等。這些條件全數被明確記載於「室內裝修工程委託書」中的「建商承諾事項」內。
 - 法院認為，建商積極回應了客戶的補償要求，雙方是在客戶滿意補償條件的情況下達成換約合意，因此換約合法有效。
 - 明確區分「商業承諾」與「無償招待」的法律性質：
 - 對於客戶索賠的「招待所3年8晚住宿（價值32萬）」，法院作出了對建商極為有利的見解。
 - 法院認為，建商承諾提供4樓招待所讓客戶住宿，是基於感謝客戶同意換約的情誼所提供的「免費招待」，並非具有現金價值的住宿券。即使建商後來把4樓賣了而無法提供住宿，這僅屬於「道德義務的違反」，客戶依法不能將這種基於情誼的無償招待換算成金錢來要求賠償。

預售屋合約變更風險解密： 如何避免客戶反悔與高額違約金索賠？

◎ 給建商的建議：

- 口頭承諾「零容忍」，一切以書面為準：
 - 在第一線面對客戶時，業務人員常為了促成交易或安撫客戶，口頭承諾「以後頂樓會做招待所給大家用」或「這間景觀最好不會賣」。
 - 警示：客戶會把這些話當作合約的一部分，甚至錄音取證。未來任何非公共設施的規劃，絕不能在口頭上對客戶過度承諾。
- 通訊軟體對話就是護身符：
 - 業務或客服人員在與客戶透過Line或微信協商變更合約時，務必引導客戶表達「其已知悉狀況」並「同意交換條件」。
 - 這些看似閒聊的對話，在訴訟中都是證明客戶「未陷於錯誤（未被詐欺）」的鐵證。
 - 要求：所有業務、工務同仁在與客戶討論變更設計、換屋或折價時，務必保留對話紀錄，不可隨意刪除。這些在法庭上都是證明客戶「知情且同意」的核心證據。
- 換約必簽署具體的補償協議：
 - 如果為了公司整體規劃需要客戶配合換屋、退屋，給予的任何補償（如贈品、退款、車位升級），一定要白紙黑字寫進補充協議或承諾書中，並由雙方簽名確認。
 - 這能證明雙方是基於「對價關係」合意變更契約，截斷客戶事後反悔的後路。
- 小心包裝「行銷贈品」與「承諾」：
 - 在給予客戶額外福利時（例如本案的招待所使用權），應在文字上凸顯其為「無償贈與」或「情誼招待」的性質。
 - 如此一來，未來若因不可抗力或資產處分而無法履行時，能大幅降低被轉換成金錢損害賠償的法律風險。

從「弱電箱瑕疵」到「換屋解約」 一碼歸一碼的合約處理藝術

◎ 前言：

- 本案（臺灣新北地方法院 107 年度訴字第 1601 號）源於原告在購買總價 2937 萬元的預售屋後，交屋時發現屋門口設有 6 個弱電箱，與被告達成協議解約，並將原預售屋已繳的 852 萬 8000 元，轉為購買同建案另一戶高樓層的成屋（總價同為 2937 萬元）。
- 換簽成屋契約後，原告主張「客廳方位不符風水要求」、「未給予契約審閱期」及「遭詐欺脅迫」等理由拒絕付清尾款。
- 建商依法寄發存證信函催告仍未果後，正式解除契約，並沒收法規上限的 15% 違約金（440 萬 5500 元），其餘款項提存退還。
- 原告不服，起訴要解除契約並返還遭沒收的 440 萬 5,500 元違約金。
- 新北地方法院審理認為，原告看屋時已明知房屋現狀卻仍簽署契約，且無法證明兩造曾就風水條件達成合意，亦無證據顯示存在脅迫行為。由於系爭合約條款與原預售合約雷同，原告對權利義務已有預見，故被告沒收總價百分之 15 的違約金符合交易慣例與法律規範。最終，法院裁定原告之訴駁回，認定被告解約沒收違約金為合法權利之行使。

從「弱電箱瑕疵」到「換屋解約」 一碼歸一碼的合約處理藝術

◎善用合約欄位，封殺客戶口頭的「風水特約」

● 客戶主張：

- 客戶聲稱換約前，有口頭要求「客廳陽台一定要東西向，等風水老師看完不合就要無條件解約」，並指控建商業務默示同意、甚至欺瞞不讓她寫進合約。

● 建商勝訴關鍵：

- 建商的成屋契約書第一頁，設有「其他說明或承諾事項」欄位。
- 簽約當時，客戶親自勾選了「無其他說明或承諾事項」，並在下方欄位上「畫叉」簽名用印，確認雙方並無其他承諾。

● 法院認定：

- 不動產交易動輒數千萬元，若有影響契約效力的重要事項（如風水條件），理應文字載明。
- 合約上既然已經畫叉確認無其他承諾，且客戶無法證明業務有詐欺脅迫，單純的「沉默」在法律上絕不等於建商「默示同意」。

● 建商實戰啟示：

- 銷售現場的制式合約，務必保留「確認無其他口頭承諾」的勾選與簽名欄位。
- 客戶有任何特殊要求，白紙黑字寫下來（由公司評估是否接受），絕不可容許一線人員與客戶私下有模糊的口頭承諾。

從「弱電箱瑕疵」到「換屋解約」 一碼歸一碼的合約處理藝術

◎ 成功防禦客戶「未給予契約審閱期」的消保法攻擊

- 客戶主張：
 - 客戶主張這次換簽的是「成屋契約」，合約頁數高達54頁，建商在簽約當天沒有給予至少5天的合理審閱期間，違反消費者保護法，主張違約金條款不構成契約內容（無效）。
- 建商勝訴關鍵：
 - 雖然這次簽的是成屋契約，但本質上是先前「預售屋契約」的延續（標的在同一建案社區，僅因客戶對弱電箱不滿而進行互換）。
 - 客戶持有先前的預售屋契約長達3年8個月，對於合約內容早已知之甚詳。
 - 經比對預售屋契約與成屋契約，關於違反付款義務的處罰條文結構完全一致（皆為沒收總價15%），新契約的條款並未對買方造成「突襲」。買方早已知悉違約的後果，並未被剝奪知的權利，因此認定違約金條款依然有效。
- 法院認定：
 - 客戶早對條款內容知之甚詳，這項換約「沒有對消費者造成突襲」，縱使審閱期的給予有些許瑕疵，也沒有剝奪消費者知的權利，因此建商的違約金條款完全有效！
- 建商實戰啟示：
 - 雖然本案因有「舊約」存在而獲法院支持，但在一般交易或換約程序中，仍建議應確實給予法定審閱期間，並留存消費者簽收帶回審閱的紙本紀錄，以避免後續的消保糾紛。

從「弱電箱瑕疵」到「換屋解約」 一碼歸一碼的合約處理藝術

◎ 違約金 15% 沒收有理：依照規範與落實合法催告程序

● 客戶主張：

- 客戶認為已經繳 852 萬 8000 元，建商沒收 440 萬元（15%）太高，且自認繳越多應該罰越輕，請求法院依職權大幅酌減違約金。

● 建商勝訴關鍵：

- 建商合約中關於違約沒收的成數，嚴格遵照內政部公布之《成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》規定，將沒收上限鎖定在房地總價的 15%。

● 法院認定：

- 依據內政部頒布的《成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》，買方若未依約繳款，賣方最高本就可沒收房地總價 15% 作為違約金，此約定完全符合現行交易慣例與一般社會通念。
- 建商是因買方遲不付款，依法寄發存證信函催告後才行使解約權，屬於正當權利行使。
- 在契約自由原則下，雙方訂約時已盱衡自身履約能力，且本案違約責任完全在於買方不願意依約付款。
- 法院選擇「完全尊重」合約約定，一毛錢都不予酌減！

● 建商實戰啟示：

- 處理客戶違約時，務必嚴守程序。
- 發現客戶逾期未繳款，應先寄發「存證信函」定相當期限催告付款；若仍不履約，再寄發第二封存證信函正式解除契約並沒收違約金。
- 只要約定沒收比例不超過總價 15%，並依法催告，法院通常會尊重雙方契約自由，不輕易介入酌減。

從「弱電箱瑕疵」到「換屋解約」 一碼歸一碼的合約處理藝術

◎ 爭議應分段處理：舊約的瑕疵不得牽連新約

● 爭議點：

- 買方在訴訟中不斷提及原預售屋門口有 6 個弱電箱，造成其不適，企圖以此合理化自己後續拒絕付款的行為。

● 法院認定：

- 雙方早已針對預售屋簽署「協議書」合意解除舊約，當時的爭議已經歸零。
- 買方不能拿舊合約的爭議，作為新簽訂的「成屋合約」拒絕付款或要求酌減違約金的理由。

● 建商實戰啟示：

- 遇到客戶因物件瑕疵要求換屋時，務必做到「一碼歸一碼」。
- 一定要先簽署清楚的「解約協議書」，徹底終止舊約的權利義務後，再行簽訂新約。
- 明確切斷前後關聯，能有效防止消費者日後拿舊瑕疵來攻擊新合約。

從「弱電箱瑕疵」到「換屋解約」 一碼歸一碼的合約處理藝術

◎給建商的建議：

- 將「換約」視為客訴終結，新約必須確認沒有尾巴：
 - 當預售屋發生客訴瑕疵（如本案弱電箱）時，提供換屋方案是很好的危機處理。
 - 但簽署新成屋契約時，舊糾紛已在系爭協議書中結清，新約必須確認是獨立且乾淨的，沒有夾帶任何口頭承諾。
- 落實客戶「親簽確認」合約空白處：
 - 契約中所有「空白欄位」、「特約條款確認欄」，必須要求客戶一筆一劃親自勾選或畫叉簽名。
 - 這是未來在法庭上對抗客戶聲稱「業務當時口頭答應我...」時，建商最堅實的盾牌。
- 合法合規就是最好的風控：
 - 違約金、審閱期等條款，切勿貪多或投機，直接沿用內政部定型化契約範本（如15%上限）。
 - 只要建商本身程序合規、合約合法，當買方惡意不履約時，法律與法院就會站在建商這一方。

簡報結束 敬請賜教

李仁豪律師／建築師／鑑定人

網址：www.pjlaw.com.tw

信箱：jenhao@pjlaw.com.tw

