

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第100號

原告 執綠而居社區管理委員會

法定代理人 張智銘

訴訟代理人 陳宏瑋律師

被告 弘菱建設有限公司

法定代理人 譚敬諭

訴訟代理人 劉正穆律師

複代理人 劉霈柔律師

上列當事人間房屋買賣糾紛事件，本院於114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）67萬8,510元，及自113年3月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息
- 二、被告應以如附件一即社團法人臺中市建築師公會（下稱臺中市建築師公會）案號000-0000鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）第7頁之消防蓄水池滲漏水排除施工步驟及如附件二系爭鑑定報告書第41頁消防蓄水池修復工程費用估算表所示之方式將執綠而居社區（下稱系爭社區）消防蓄水池（下稱系爭蓄水池）修復完畢。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）係由區分所有權人（下稱區權人）選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區權人會議（下稱區權會）決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不

同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。又公寓條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，必要時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴訟之機會（最高法院109年度台上字第2087號判決意旨參照）。查原告執綠而居社區管理委員會為非法人團體，無實體法上完全之權利能力，而本件訟爭標的系爭社區地下停車空間消防機械排風扇（下稱系爭排風扇）及系爭蓄水池均屬系爭社區共用部分，依公寓條例第10條第2項其修繕、管理、維護應由原告為之，又系爭社區區權會於113年5月24日以出席戶數比例51.06%、區分所有權比例50.93%，達法定開會比例後以同意票數23票（逾2/3與會人數）作成向被告提告之決議，已據原告提出系爭社區住戶規約（卷一第83至97頁）、113年5月24日系爭社區區權會會議紀錄（卷一第543至545頁）、出席人員名冊（簽到簿）（卷二第73至81頁）在卷可稽，亦為被告所不爭（卷二第134至135頁），則依首揭最高法院見解，原告自得本於任意訴訟擔當法理，對被告提起本件訴訟，請求被告給付系爭排風扇之設置費用67萬8,510元及修復系爭蓄水池，並使判決效果直接歸屬於區權人，合先敘明。

二、原告主張：

- (一)系爭排風扇部分：被告為系爭社區起造人，系爭社區於102年12月24日取得苗栗縣政府(102)栗商建頭使字第208號使用執照(下稱系爭使照)，系爭使照上載系爭社區地下1層、2層

面積均為1,007.78平方公尺，依內政部頒布之「各類場所消防安全設備設置標準」第28條第1項第3款、「建築技術規則建築設計施工編」第62條第2款規定，系爭社區於建築時應依法設置機械式強制排風設備，設計圖上亦有。且被告與系爭社區區權人締結之房屋預訂買賣契約書（下稱系爭契約）之契約附件(一)第17條載明：「十七、消防設備 所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。」；設施點交表中亦載明：「17. 空氣調節設備圖說」，足認被告於系爭契約簽訂時已保證建物品質合乎上開消防法律規範，卻於明知無安裝任何機械排風設備、建物亦不符合上開法規之情形下，逕行將建物交付原告，顯有缺乏保證品質及故意不告知瑕疵之情事，是原告依民法第360條向被告請求不履行之損害賠償，應屬有據。而民法第365條第1項規定僅及於契約解除權及減少價金請求權，不包括損害賠償請求權，民法第360條應適用同法第125條規定之15年消滅時效期間。又被告給與原告之20萬元補償係針對「地下二樓蓄水池當時之瑕疵」所為之補償金，故原告就系爭排風扇並未以20萬元與被告和解。

(二)系爭蓄水池部分：依系爭契約第11條保固責任中第2項之約定，社區共有部分及公共設施自賣方通知點交予社區管理委員會或管理負責人之日起，負保固責任，主要結構部分（如：基礎、主要梁柱…等等），保固15年。被告啟動公設點交日期為103年8月20日，迄今約9年，尚在15年保固期限內。原告於112年10月17日發現系爭蓄水池底地基處有破洞滲水狀況，112年12月18日函知被告啟動保固維修事宜，被告逾期未回覆並無故缺席頭份市公所協調邀約；又系爭蓄水池屬「筏式基礎內蓄水池」之建築類型，而地基筏板基礎破洞是造成滲漏水之主因，將導致地基體鋼筋鏽蝕，導致建物生命週期減少，進而危及系爭社區住戶生命財產之安全，另參照系爭社區地下二樓竣工圖所示，水池破損位置位於筏基樓地板之消防蓄水池底，故符合樓地板以及基礎結構漏水15

01 年保固之範圍。原告得依系爭契約第11條第2項之約定及系
02 爭鑑定書之鑑定內容，請求被告負保固責任修復系爭蓄水
03 池。至被告提供之補償金20萬元，係因系爭蓄水池依法規需
04 離壁離地各15cm以上，但被告興建完成之結果未符合法規標
05 準，原告免除其改正責任所為之補償，與系爭蓄水池現有之
06 瑕疵無關。

07 (三)並聲明：如主文第1、2項所示。

08 三、被告答辯：

09 (一)兩造間並無保證品質之特別約定。地下停車空間之消防設施
10 為系爭契約約定之共有部分，被告應依公寓條例第57條及系
11 爭契約第16條第4項規定移交原告管理、維護，被告於103年
12 9月3日出席原告召開之公共設施點交程序會議，並完成公共
13 設施點交及用印手續，同年11月28日通風設備缺失紀錄亦記
14 載「地下室停車空間未設置通風設備與法規不符」等文字，
15 可見原告於103年間即知悉通風設備與竣工圖不符之情況，
16 足認被告並無故意不告知情事。被告並自103年至106年間逐
17 一改善缺失、與原告進行多次協商，最終原告同意由被告支
18 付20萬元作為補償，後續未符合法規部分則由原告自行處
19 理。被告於106年4月28日業已將系爭社區共用部分、約定共
20 用部分與其附屬設施設備(下稱系爭設施)移交予原告，並由
21 原告斯時法定代理人溫苡均簽收支票、亦於系爭社區系爭設
22 施點交表第12項消防設備圖說欄「圖說有無、設備功能是否
23 正常」勾選「是」，應視為原告承認其所受領之物，原告遲
24 於112年間向苗栗縣政府陳情，已逾越民法第365條所定時
25 效。

26 (二)依系爭契約第11條第2項之約定，消防設備保固1年，消防蓄
27 水池滲水與防水層失效之關聯性較高，並非結構損壞導致漏
28 水，被告業已移交原告管理，關於消防設備之保固期間，至
29 遲於107年4月27日到期，原告於112年12月18日始發函要求
30 進行維修，已逾保固時效。

31 (三)並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項及爭點（卷一第560至562頁、卷二第135、235至236頁，並依判決格式修正、刪減文句）

(一)不爭執事項

- 1.系爭社區大樓於102年12月24日領得系爭使照，依系爭使照系爭社區大樓地下1、2層面積均為1,007.78平方公尺。
- 2.苗栗縣政府112年5月1日府商建字第1120103236號函、113年5月3日府商建字第1130082872號函認為系爭使照地下室停車空間未設置通風設備與法規及竣工圖不符，要求被告提出說明；被告112年5月29日以弘菱建字第112052901號函覆苗栗縣政府稱已於106年4月28日與社區管委會點交完成，缺失部分因社區住戶意見不同，與社區管委會協調後開立支票金額20萬元整（支票號碼LD0000000），不符項目請社區管委會自行處理。
- 3.系爭社區106年1月21日區權會會議紀錄記載：「議題一：地下2樓蓄水池是否同意建商補償金NT\$20萬元整表決案。說明：1.本社區公設至今尚未點交，主要原因係地下二樓蓄水池2層依法規需離壁離地各15cm以上。2.經與建商多次協商並於105.10.16開區權會議決改建，亦於105.10.26與建商協調於105.11.01起開始施工作業。3.欲施工時建商發現會影響結構體及影響住戶民生用水…等。4.建商同意提高補償金NT\$20萬元（原補償金NT\$8萬元整）。決議：通過方案1：同意（接受建商補償金NT\$20萬元整）」。
- 4.系爭社區委託新竹真禾檢驗認地下室停車空間未設置通風設備與法規不符。
- 5.原告法定代理人張智銘與被告於102年4月15日簽立系爭契約，張智銘向被告購買執綠而居編號A1棟3樓房地，契約第11條第2項約定，社區共有部分及公共設施自賣方通知點交予社區管理委員會或管理負責人之日起（縱社區管理委員會或管理負責人遲延點交，仍以通知點交日起算）負保固責任，主要結構部分（如；基礎、主要樑柱..等）保固15年；固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地壁磚、油漆、廚具、衛

01 浴、給排水系統、機電設備、消防設備..等)保固1年。

02 6.被告於106年4月28日將系爭社區共用部分、約定共用部分及
03 其附屬設施設備移交予原告。

04 7.被告於113年3月18日收受起訴狀繕本，原告若得請求法定遲
05 延利息，應自113年3月19日起算。

06 (二)爭點

07 1.原告請求被告給付設置消防機械排風扇之費用有無理由？

08 2.原告請求被告依臺中市建築師公會鑑定內容修復消防蓄水池
09 有無理由？

10 五、法院之判斷

11 (一)爭點 1.

12 1.買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契
13 約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意
14 不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。民法第360
15 條屬債務不履行之損害賠償請求權，應適用民法第125條規
16 定之15年請求權消滅時效（最高法院106年度台上字第2518
17 號判決意旨參照），此與民法第359條規定之契約解除權與
18 減少價金請求權（性質均為形成權），應適用民法第365條
19 第1項所定較短之6個月、5年除斥期間，顯有不同。又上訴
20 人交付之房屋有諸多與圖說不符之處，其明知依約應按宜蘭
21 縣政府建設局核准之圖樣施工，並以此為施工標準，卻未按
22 圖實際施作，並於交屋時告知被上訴人前開差異，自可認上
23 情乃欠缺上訴人所保證之品質，及其於交屋時有故意不告知
24 被上訴人該瑕疵情事，則被上訴人依民法第360條規定請求
25 上訴人就現況與圖說不符之瑕疵負損害賠償責任，核屬有據
26 （臺灣高等法院109年度上更一字第142號、最高法院112年
27 度台上字第2046號判決意旨參照）。另停車空間之構造應依
28 下列規定：…二、停車空間設置戶外空氣之窗戶或開口，其
29 有效通風面積不得小於該層供停車使用之樓地板面積百分之
30 五或依規定設置機械通風設備；下列場所應設置排煙設備：
31 …三、樓地板面積在一千平方公尺以上之無開口樓層，建築

技術規則建築設計施工編第62條第2款、各類場所消防安全設備設置標準第28條第1項第3款亦分別定有明文。

2.查系爭社區地下1、2樓為停車場亦無開口且無法設置戶外空氣之窗戶或開口，此業經本院調閱系爭社區建築執照案卷內之地下壹層平面圖、地下貳層平面圖查明無誤，另依不爭執事項1.，系爭社區大樓地下1、2樓之面積均為1,007.78平方公尺，均超過1,000平方公尺，則依前引建築、消防安全法規規定，依法必須設置機械通風排煙設備。又系爭契約附件(一)建材設備說明十七、消防設備部分明白約定「所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格」（卷一第329頁），被告另自認當初設計圖上確實有消防機械排風扇且被告並未施作（卷一第557頁），足認被告未設置系爭排風扇乃欠缺系爭契約附件(一)建材設備說明十七、消防設備部分明白約定有設置符合政府法規消防設備之保證品質，依前引實務見解施作內容與設計圖不符亦屬欠缺保證品質；另依不爭執事項4.，系爭社區委託新竹真禾檢驗認地下室停車空間未設置通風設備與法規不符，可知原告係因委託新竹真禾驗屋方發覺被告未設置系爭排風扇，被告並未主動告知原告其未設置系爭排風扇，亦有故意不告知瑕疵情事，則原告自得依民法第360條規定請求被告負損害賠償責任，且依前開實務見解民法第360條所定之損害賠償請求權性質上為債務不履行之損害賠償請求權，適用民法第125條規定之15年請求權消滅時效，依不爭執事項6.，被告於106年4月28日將系爭社區共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備移交予原告迄今尚未逾15年，故原告依民法第360條所得主張之損害賠償請求權尚未罹於時效，堪以認定。

3.至被告雖曾給付原告20萬元，然此依不爭執事項4.，係因系爭蓄水池不符合法規標準須離壁離地各15公分以上，系爭社區住戶考量施工改善至符合法規標準會影響結構體及民生用水，方同意接受被告告補償20萬元免除被告改正至符合法規標準之責任，當時區權會係就系爭蓄水池之上開瑕疵進行討

論，顯無涉系爭排風扇，故被告據此主張原告已免除被告責任，同意自行處理後續不合法規部分，並無可採。又原告縱於系爭社區系爭設施點交表第12項消防設備圖說欄「圖說有無、設備功能是否正常」勾選「是」，亦僅係依公寓條例第57條第1項所進行之法定移交程序，並無承認瑕疵免除被告應負之瑕疵擔保責任與損害賠償責任之法律效果。

4. 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項定有明文。本件經送臺中市建築師公會鑑定，經該會指派毛軒宇建築師鑑定，經毛軒宇建築師2次會同兩造至現場勘驗（系爭鑑定報告書第21、22頁）、拍攝照片（系爭鑑定報告書第46至47、52至53、55至57頁），並繪製施工圖（系爭鑑定報告書第35至28頁），鑑定結果認設置機械排風扇所須費用為67萬8,510元（系爭鑑定報告書第9、39至40頁），本院審酌毛軒宇建築師具專業建築師資格、與本件訴訟並無利害關係並親至現場了解現況，其上開鑑定內容應可採信。故原告自得依首揭規定請求被告給付回復原狀之必要費用67萬8,510元，另依不爭執事項7.，原告亦得請求自113年3月19日起算之法定遲延利息即年息5%。

(二) 爭點 2.

1. 依不爭執事項5.，系爭契約第11條第2項約定，社區共有部分及公共設施自賣方通知點交予社區管理委員會或管理負責人之日起（縱社區管理委員會或管理負責人遲延點交，仍以通知點交日起算）負保固責任，主要結構部分（如；基礎、主要樑柱..等）保固15年；固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地壁磚、油漆、廚具、衛浴、給排水系統、機電設備、消防設備..等）保固1年。而被告雖抗辯系爭蓄水池屬「消防設備」應適用1年保固時效，惟依系爭契約附件(一)建材設備說明第17點記載之內容（卷一第329頁），可知系爭契約所指「消防設備」應為消防栓系統、滅火器、泡沫滅火

系統、自動火警警報系統、緊急廣播系統、安全標示系統，消防蓄水池並未包括在內，被告所辯已與前開約定之內容不符。又毛軒宇建築師鑑定結果，亦認為：本件消防蓄水池位在地下2樓之地板下方筏基內，筏基為建築物之基礎結構，屬建築法第8條明文之主要構造範圍，本案筏基內消防蓄水池滲漏損害，係主要基礎結構損壞所導致，適用15年保固時效（系爭鑑定報告書第6頁），再參酌系爭鑑定報告書第47至50頁所附現場系爭蓄水池滲漏水處照片，足認滲漏水處係位於蓄水池地板、牆壁等主要混凝土結構體部分，故綜上足認應適用之保固時效為15年。而依不爭執事項6，被告於106年4月28日將系爭社區共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備移交予原告迄今尚未逾15年，故原告仍得依系爭契約第11條第2項之約定請求被告負保固責任。

2.當事人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何？應視個案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判斷之（最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。而一般所謂建商之保固責任，係指若建物在保固期限內出現非人為或不可抗力因素造成之損壞，建商應負擔修繕責任。本件並無證據足認系爭蓄水池損壞係因人為或不可抗力因素造成，自應由被告負保固責任負責修繕恢復原有功能，而毛軒宇建築師鑑定結果，認應以附件一消防蓄水池滲漏水排除之施工步驟及附件二消防蓄水池修復工程費用估算表所示之方式修復系爭蓄水池（系爭鑑定報告書第7、41頁），故原告請求本院判決如主文第2項所示，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第360條規定及系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 7 月 25 日

民事第一庭 法官 王筆毅

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 114 年 7 月 25 日

書記官 葉靜瑜

附件一

消防蓄水池滲漏水排除之施工步驟如下所示：

①幫浦抽水機抽乾消防蓄水池內蓄水，幫浦並持續抽水維持池內
無水

②打除碳酸鈣結晶沉澱物及鬆脫混凝土

③以遇水膨脹止水發泡劑高壓灌漿

④高壓灌漿孔洞續以止水粉補孔，並觀察是否滲水

⑤靜置一天觀察原滲水處是否微量滲水或濡濕

⑥重複步驟③④⑤直到無滲水及濡濕狀態

⑦筏基內基底、牆壁、頂蓋塗佈防水水泥

⑧清潔

附件二

	工程項目	單位	數量	單價		複價	
				工資	材料	工資	材料
0	抽水幫浦	式	1	0000	0000	0000	0000
0	打除碳酸鈣沉澱物及混凝土	工	1	0000	0000	0000	0000
0	高壓灌漿止水發泡劑	處	4	0000	00000	0000	00000
0	高壓灌漿孔洞續以止水粉補孔	處	4	000	000	0000	0000
0	無收縮水泥填補孔洞	式	1	0000	0000	0000	0000
0	塗佈防水水泥	工	2	0000	00000	0000	00000
0	零星修補	式	1	000	0000	000	0000
0	廢料清運及清潔	式	1	0000	0000	0000	0000
以上含利潤、管理、勞安及保險費		小計				00000	000000

(續上頁)

01

					000000
0	稅金	%	5	000000	0000
					000000