

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第313號

原告 詹素碧

許子柔

江豐佐

吳碧玉

張素丹

胡浩勛

巫亞宸

林雪蘭

詹永名

陳照宜

李新秀

林東富

何佩樺

李佳燕

陳臆婷

朱芊穎

謝泓儒

王柄壽

01	0000000000000000	
02		施淑敏
03	0000000000000000	
04		郭婷
05	0000000000000000	
06		許珀瑞
07	0000000000000000	
08		謝月霞
09	0000000000000000	
10		陳信安
11	0000000000000000	
12		黃毓祺
13	0000000000000000	
14		黃毓玲
15	0000000000000000	
16		陳冠名
17		蔡少鈞
18	0000000000000000	
19		詹素卿
20	0000000000000000	
21		陳惠娟
22	0000000000000000	
23		林沁佳
24	0000000000000000	
25	上30人共同	
26	訴訟代理人	黃敬唐律師
27	複 代理人	劉尹惠律師
28	被 告	兆璟建設股份有限公司
29	0000000000000000	
30	法定代理人	高煥智
31	0000000000000000	

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告如附表一「被告應給付之數額」欄所示之金額，及均自民國111年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告各以附表三所示金額為被告預供擔保後，得假執行；但被告如以附表三所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：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、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項第2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明第一項原係：被告應給付原告如附表「應給付之數額」欄所示之金額即合計新台幣(下同)16,724,959元，及均自本訴狀送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。嗣變更聲明第一項為：被告應給付原告如更正後附表「應給付之數額」欄所示之金額即合計13,634,500元，及均自本訴狀送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。經核原告請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、被告兆璟建設股份有限公司(下稱兆璟建設公司)於坐落新北市○○區○○段00○○00地號等3筆土地上出資興建「麗朵」社區集合式住宅新建大樓計有A、B、C三棟共30戶(下稱系爭社區大樓)。原告等人均為系爭社區大樓區分所有權人，除原告何佩樺、陳臆婷、施淑敏是各別向訴外人黃佳惠及黃建焜購買，其餘原告均係與被告簽訂「麗朵」房屋預定買賣合約書，且被告已將上開如附表「建物門牌」欄所示之

01 房屋及「共有部分建號」欄所示之權利範圍各自移轉登記予
02 原告等人。

03 二、系爭社區大樓興建過程中，被告於民國111年11月無預警停
04 工，迄今未與原告等人辦理房屋點交，且尚有多項公共設施
05 項目未施作完成，就連原告等人之房屋亦存有多項瑕疵及滲
06 漏水之情形，業已嚴重影響系爭社區大樓外觀及使用安全並
07 損及社區全體住戶即原告等人之權益。為查明系爭社區大樓
08 之瑕疵狀況，經原告等住戶於111年2月25日共同委請中華民
09 國建築結構非破壞檢測協會派員到場進行大樓屋況及公共設
10 施等之檢測，目前至少已發現之重大瑕疵項目計有五大類：
11 1. 全棟外牆嚴重滲漏水；2. 三棟蓄水池不銹鋼孔蓋未上鎖；
12 3. 三棟頂樓安全門門扇鏽蝕；4. 三棟大樓環境清潔有待改
13 善；5. 其他缺失項目等，合計至少有46項以上之公設項目瑕
14 疵存在(詳如公設點交驗收報告書)，此尚不包括原告等人之
15 各自房屋瑕疵及滲漏水部分。再依公設點交驗收報告書載
16 明：「全棟外牆嚴重滲漏水，外牆疑是未做防水處理，造成
17 5樓至2樓樓梯間牆面滲漏水」等語，是系爭社區大樓公共設
18 施存有上述物之瑕疵且係可歸責於被告偷工減料未施作防水
19 工序所致，堪予認定。

20 三、為此，原告多次通知被告派員前來修繕，但均遭置之不理，
21 亦有於111年4月間再寄發律師函主張權利，被告法定代理人
22 高煥智業已合法收受上開律師函，仍未見被告出面解決，迄
23 今亦然。原告等人僅能自行僱工修補外牆等公共設施滲漏水
24 等，而上述外牆等改善工程費用高達13,634,500元。準此，
25 系爭社區之公共設施部分，如有被告因施工原因所產生之瑕
26 疵或給付不能之情事，原告自得依據民法第354條之規定或
27 民法第227條第1項之規定，請求被告減少價金或因債務不履
28 行所生之損害之瑕疵修補費用。又原告何佩樺、陳臆婷及施
29 淑敏等3人雖非直接與被告有直接買賣契約關係，然於原買
30 受人(即黃佳惠及張建焜)將上開物之瑕疵擔保減少價金及不
31 完全給付之損害賠償請求權均讓與原告何佩樺等3人，是認

01 原告何佩樺等3人亦取得對被告之上開請求權。為此，依據
02 民法第354條、227條之規定，提起本件訴訟，請求法院擇一
03 有利判決。並聲明：(一)被告應分別給付原告等人如更正後
04 附表「被告應給付之數額」欄所示之金額，及均自民事起訴
05 狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算之
06 利息。(二)第一項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

07 參、被告方面：因原告報價有點高，而且這個建案已經停工，目
08 前資金卡在農會約4,000多萬元，資金調動有點困難，我們
09 是有心要完成。對鑑定報告沒有意見，惟鑑定的修繕費差異
10 太大，請法院依法判決。並聲明：一、原告之訴及假執行之
11 聲請均駁回。二、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
12 執行。

13 肆、本院之判斷：

14 一、原告主張其等為系爭社區大樓之區分所有權人，系爭社區大
15 樓由被告出資興建，被告於興建過程中於111年11月無預警
16 停工，迄今未與原告等人辦理房屋點交，尚有多項公共設施
17 項目未施作完成，就連原告等人之房屋亦存有多項瑕疵及滲
18 漏水之情形，經原告委請中華民國建築結構非破壞檢測協會
19 派員到場進行大樓屋況及公共設施等之檢測，目前至少已發
20 現之重大瑕疵項目計有五大類：全棟外牆嚴重滲漏水、三棟
21 蓄水池不銹鋼孔蓋未上鎖、三棟頂樓安全門門扇鏽蝕、三棟
22 大樓環境清潔有待改善、其他缺失項目等，合計至少有46項
23 以上之公設項目瑕疵存在(詳如公設點交驗收報告書)，此尚
24 不包括原告等人之各自房屋瑕疵及滲漏水部分。再依公設點
25 交驗收報告書載明：「全棟外牆嚴重滲漏水，外牆疑是未做
26 防水處理，造成5樓至2樓樓梯間牆面滲漏水」等情，業據原
27 告提出兆璟麗朵房屋預定買賣契約書、建築執照影本、銷售
28 平面圖、建物登記第一類謄本、中華民國建築結構非破壞檢
29 測協會公設點交驗收報告書、大樓公設品質檢測報告書、律
30 師函及郵件回執、立燁工程有限公司估價單、債權讓渡書影
31 本等件影本附卷可證(見本院卷第33至235頁)。被告就系爭

01 社區大樓有瑕疵並不爭執，惟辯稱原告報價有點高，並以前
02 開情詞置辯。本院查：

03 (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
04 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
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
06 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
07 時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之
08 品質者，或出賣人故意不告知物之瑕疵者，買受人得不解除
09 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第35
10 4條、第360條定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有
11 應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且
12 應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔
13 保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任(最高法
14 院77年4月19日77年度第7次民事庭會議決議參照)。次按因
15 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關
16 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
17 項定有明文。又按因可歸責於債務人之事由，致給付不能
18 者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項亦有明文。

19 (二)本院依原告之聲請囑託台灣省土木技師公會對本件系爭社區
20 大樓A、B、C三棟外牆及梯間發生滲漏水之原因為何為鑑
21 定，鑑定結論與建議略以：麗朵社區大樓A、B及C各棟樓梯
22 間及部分住戶屋內牆面滲漏水之主要原因為大樓外牆牆面當
23 年施工時，似未做好防水處理之相關工序，導致社區大樓
24 A、B及C各棟樓梯間之牆面從上到下均發現滲漏水及數戶住
25 戶屋內牆面及天花板滲水情形。建議系爭社區大樓修復項目
26 及修復方法如後：1、外牆二丁掛磁磚全面打除、外牆水泥
27 砂漿打底、外牆貼二丁掛磁磚(採用樹脂水泥系砂漿)、及大
28 樓所有面外門窗周緣縫隙以矽利康填補。2、社區大樓A、B
29 及C三棟樓梯間全面重漆水泥漆(一底二度)。3、A棟7號5
30 樓、7-1號1樓、7-1號5樓、B棟7-2號3樓、7-2號4樓及C棟7-
31 6號1樓等漏水之住戶室內重新粉刷油漆。4、社區大樓A、B

01 及C三棟頂樓陽台防水工程；含地板刨除、1:2防水水泥砂漿
02 及磁磚重貼。5、C棟7-6號1樓地板磁磚移除，地面全面鋪實
03 1:2防水水泥砂漿後再將60×60地板磁磚重新鋪設。其修復費
04 用詳如附表二所示，總計為13,634,500元。此有社團法人台
05 灣省土木技師公會112年2月23日省土技字第0790號鑑定報告
06 書在卷可憑(見本院卷第393至471頁)。

07 (三)基此，系爭社區大樓A、B及C各棟樓梯間及部分住戶屋內牆
08 面確有滲漏水之情形，且滲漏水主要原因為被告於大樓外牆
09 牆面當年施工時，未做好防水處理之相關工序所致。是原告
10 請求被告給付如附表一之瑕疵修補所需費用，即屬有據。

11 二、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
13 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
14 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
15 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、
16 第233條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告
17 對被告請求之瑕疵修補費用，係屬於未定給付期限之金錢債
18 權，又係以支付金錢為標的，揆諸前述法條規定，原告自得
19 請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日即111年7月11日
20 (見本院卷第245頁之送達證書)起算之法定遲延利息。

21 三、從而，原告依民法第354條、227條之規定，請求被告給付如
22 附表「被告應給付之數額」欄所示之金額，及均自111年7月
23 11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
24 應予准許。

25 四、兩造陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行之宣告，核無
26 不合，爰分別酌定如附表三所示之相當之擔保金額准許之。

27 五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
28 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
29 明。

30 六、結論：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日

以上為正本係照原本作成。

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 112 年 5 月 25 日

書記官 童淑敏

附表一：

編號	原告	建物門牌	共有部分建號及面積	權利範圍	持分比例	被告應給付之數額 (新台幣，元以下四捨五入)
		新北市汐止區水源路二段154巷	新北市汐止區白雲段			
1	詹素碧	7號1樓	452建號 (170.50平方公尺)	883/10000	1分之1	403,589元
2	許子柔	7號2樓		1372/10000	1分之1	627,094元
3	江豐佐	7號3樓		1370/10000	1分之1	626,180元
4	吳碧玉	7號4樓		1372/10000	1分之1	627,094元
5	張素丹	7號5樓		1370/10000	2分之1	313,090元
6	胡浩勛				2分之1	313,090元
7	巫亞宸	7-1號1樓		621/10000	1分之1	283,838元
8	林雪蘭	7-1號2樓		753/10000	1分之1	344,171元
9	詹永名	7-1號3樓		753/10000	1分之1	344,171元
10	陳照宜	7-1號4樓		753/10000	1分之1	344,171元
11	李新秀	7-1號5樓		753/10000	1分之1	344,171元
12	林東富	7-2號1樓	453建號 (168.23平方公尺)	907/10000	1分之1	409,039元
		7-3號1樓		685/10000	1分之1	308,922元
13	何佩樺	7-2號2樓		1350/10000	1分之1	608,824元
14	李佳燕	7-2號3樓		1350/10000	1分之1	608,824元
15	陳臆婷	7-2號4樓		1350/10000	1分之1	608,824元
16	朱芊穎	7-2號5樓		1350/10000	1分之1	608,824元
17	謝泓儒	7-3號2樓		752/10000	1分之1	339,137元
18	王栢壽	7-3號3樓		752/10000	1分之1	339,137元
19	施淑敏	7-3號4樓		752/10000	1分之1	339,137元
20	郭婷	7-3號5樓		752/10000	1分之1	339,137元
21	許珀瑞	7-5號1樓	454建號 (169.88平方公尺)	885/10000	1分之1	403,032元
		7-6號1樓		679/10000	1分之1	309,219元
22	謝月霞	7-5號2樓		1361/10000	1分之1	619,804元
23	陳信安	7-5號3樓		1361/10000	1分之1	619,804元

(續上頁)

01

24	黃毓祺	7-5號4樓		1361/10000	1分之1	619,804元
25	黃毓玲	7-5號5樓		1361/10000	2分之1	309,902元
26	陳冠名				2分之1	309,902元
27	蔡少鈞	7-6號2樓		748/10000	1分之1	340,642元
28	詹素卿	7-6號3樓		748/10000	1分之1	340,642元
29	陳惠娟	7-6號4樓		748/10000	1分之1	340,642元
30	林沁佳	7-6號5樓		748/10000	1分之1	340,642元
					合計	13,634,500元

02

附表二：臺灣省土木技師公會鑑定之修復項目及費用金額

03

編號	項目	價格(新台幣)
1	外牆防水工程	1,2963,500元
2	樓梯間粉刷工程	99,000元
3	漏水住戶粉刷	198,000元
4	系爭社區A、B及C三棟 頂樓陽台地面防水工程 施作	264,000元
5	7-6號1樓地板滲水處理	110,000元
	總計	13,634,500元

04

附表三：兩造供擔保之金額

05

編號	原告	原告供擔保得為假 執行之金額 (新台幣)	被告供擔保得免為 假執行之金額 (新台幣)
1	詹素碧	140,000元	403,589元
2	許子柔	210,000元	627,094元
3	江豐佐	210,000元	626,180元
4	吳碧玉	210,000元	627,094元
5	張素丹	110,000元	313,090元

6	胡浩勛	110,000元	313,090元
7	巫亞宸	100,000元	283,838元
8	林雪蘭	120,000元	344,171元
9	詹永名	120,000元	344,171元
10	陳照宜	120,000元	344,171元
11	李新秀	120,000元	344,171元
12	林東富	240,000元	717,961元
13	何佩樺	210,000元	608,824元
14	李佳燕	210,000元	608,824元
15	陳臆婷	210,000元	608,824元
16	朱芊穎	210,000元	608,824元
17	謝泓儒	120,000元	339,137元
18	王栢壽	120,000元	339,137元
19	施淑敏	120,000元	339,137元
20	郭婷	120,000元	339,137元
21	許珀瑞	240,000元	712,251元
22	謝月霞	210,000元	619,804元
23	陳信安	210,000元	619,804元
24	黃毓祺	210,000元	619,804元
25	黃毓玲	110,000元	309,902元
26	陳冠名	110,000元	309,902元
27	蔡少鈞	120,000元	340,642元
28	詹素卿	120,000元	340,642元
29	陳惠娟	120,000元	340,642元
30	林沁佳	120,000元	340,642元

