

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1584號

原告 樂山佳社區管理委員會

法定代理人 許自緯

訴訟代理人 謝孟儒律師

被告 歆絜建設股份有限公司

法定代理人 陳怡君

訴訟代理人 卜義洋

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年7月7日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣7萬2,000元及自民國113年6月28日起  
至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告以新臺幣7萬2,000元  
為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 被告為樂山佳社區（下稱系爭社區）房地之出賣人，出售  
系爭社區建物時明知建物公設部分有「樂山佳社區公設點  
交爭議項目清單」所列之瑕疵，卻拒不修復，迄今未完成  
上開公設之點交，經估價需支付新臺幣（下同）180萬9,3  
80元之維修費。經查，原告於民國109年6月起即陸續發函  
被告及新北市工務局主張上開瑕疵，新北市公務員亦於11  
0年2月25日至系爭社區勘查並諭令被告於110年4月16日前  
修復瑕疵，另於110年9月22日再次會勘，並諭令被告兩周

01 內提出改善項目時程表，而被告於112年9月25日發文向新  
02 北市工務局承認瑕疵並表示：「自願負擔修復費用81萬7,  
03 500元，其餘瑕疵則要求訴外人千瑞建設修復」。系爭社  
04 區建物公設上開瑕疵對居住舒適及安寧影響重大，當屬減  
05 少房屋價值之重要瑕疵。為此，爰依民法第354條規定請  
06 求被告負物之瑕疵擔保責任；依民法第359條規定請求減  
07 少價金180萬9,380元；依民法第277條規定請求被告負不  
08 完全給付之債務不履行責任。請擇一有利判決。

09 (二) 聲明：

- 10 1. 被告應給付原告180萬9,380元及自起訴狀繕本送達翌日起  
11 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 12 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告抗辯：

14 (一) 被告公司委託營造公司業於111年6月17日跟原告主委完成  
15 點交，查驗公設所列之缺失皆已釐清或修繕完成或在無使  
16 用安全疑慮上，由廠商補償社區。原告提出之估價單係於  
17 點交後始提出，除價格尚須確認外，點交後應係進行保固  
18 修繕，然距時已久，無法確認缺失究係歸責被告亦或原告  
19 造成。原告固稱被告發文新北市工務局表示願負擔修復費  
20 用81萬7,500元乙節不實。

21 (二) 聲明：

- 22 1. 請求駁回原告之訴及其假執行聲請。
- 23 2. 如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一) 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
26 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸  
27 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損  
28 害；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損  
29 害，民法第227條第1項、第226條第1項、第231條第1項分  
30 別定有明文。查原告主張被告就樂山佳社區具有如附件所  
31 示之公設瑕疵，卻拒不修復而為本件請求，並經原告請求

01 函詢新北市政府工務局提供兩造間關於公設點交歷次會議  
02 記錄、勘查記錄及兩造與新北市政府工務局相關函文後，  
03 其中被告曾回覆「貴社區與本公司於109年3月8日簽收公  
04 設移交清冊一式一份相關資料，並由貴社區轉交真禾機電  
05 代驗公司審閱，其需檢附之資料已裝訂於移交清冊內」、  
06 「本公司配合真禾機電代驗公司提出之缺失改善完成後，  
07 陸續將社區公共設施點交予貴社區」等語（見本院113年  
08 度訴字第1584號「下稱訴字」卷第53頁），堪認被告確有  
09 點交合乎債之本旨之公設予原告之義務，是原告依民法第  
10 227條第1項為本件請求為有理由，應予准許。至原告依上  
11 開規定請求既有理由，其餘請求權屬選擇合併，本院自無  
12 庸審究，附此敘明。

13 （二）又原告於110年6月25委請真禾機電股份有限公司就樂山佳  
14 社區共有部分設備設施為第一次複檢報告，其中就附件所  
15 示編號1至4、7、9確有記載缺失情形（見訴字卷第297  
16 頁、第305頁、第307頁、第309頁至第311頁、第339  
17 頁），就此部分之請求共7萬2,000元（計算式：7,000+1  
18 5,000+12,000+3,000×5+18,000+5,000），自應准  
19 許。至編號5、6部分，僅見「B1」部分（見訴字卷第311  
20 頁），未見有如附件所示「B2」部分，以及編號8、10至2  
21 3部分均未見原告列出「缺失內容」為何，此部分自難准  
22 許。另被告辯稱均已修繕完成或在無使用安全疑慮上，由  
23 廠商補償社區，然觀諸被告所提出之公設缺失說明書，就  
24 附件編號1記載「管委會討論，施工方式後，施作」、編  
25 號2、3、4記載「管委會與業主討論」、編號7記載「依圖  
26 面施作」、編號9記載「與管委會討論」等語（見訴字卷  
27 第217頁、第219頁、第223頁），並未見有修繕完成或在  
28 無使用安全疑慮上，由廠商補償社區之記載，被告此部分  
29 所辯自無足採。

30 （三）綜上，原告依民法第227條第1項規定，請求被告應給付原  
31 告7萬2,000元及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月28日

01 (見訴字卷第33頁)起至清償日止，按週年利率百分之五  
02 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為  
03 無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執  
04 行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾  
05 50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假  
06 執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第  
07 392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗  
08 訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁  
09 回。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
11 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
12 明。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

15 民事第五庭 法官 陳園辰

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

20 書記官 董怡彤