臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第659號

先位原告　百奕富御社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林冠榮

訴訟代理人　余嘉勳律師

備位原告　黎雨樵

蘇柔勻

陳建彰

王基峯

蕭淨方

林翔偉

顏至如

陳佳儀

張崇侑

岩品亘

蔡宗翰

朱慧娟

許沁如

藍培軒

白睿宇

詹庭嘉

張汶祺

石孟禾

李承憲

陳希珍

張采珍

涂晴馨

曾鈺涵

李詩雯

黃道欣

吳麗紅
吳佩穎
呂瑞芳
陳敏華
鄭子厚
陳雅儒
吳季融
謝淑如
洪瑞易
張宜佳
江昀嬪
朱彥均
林秀慧
陳秉彗
林冠榮
周書華
洪綜信

被　　告　百奕建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　范振偉

被　　告　筑科科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　范振偉

共　　同
訴訟代理人　戴愛芬律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告百奕建設股份有限公司應給付先位原告新臺幣1,076,303元，及自民國114年7月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、先位原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告百奕建設股份有限公司負擔百分之46，餘由先位原告負擔。

四、本判決第一項於先位原告以新臺幣360,000元為被告百奕建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告百奕建設股份有限公司如以新臺幣1,076,303元為先位原告預供擔保，得免為假執行。

五、先位原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、先位原告之法定代理人原為朱彥均，嗣於訴訟繫屬中變更為林冠榮，有新竹市東區區公所115年1月29日東經字第1150001846號函可稽（本院卷一第229頁），並經其具狀聲明承受訴訟（本院卷一第227頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、訴之追加部分：

㈠先位原告起訴時原以百奕建設股份有限公司（下稱被告百奕公司）為被告，嗣於民國114年7月3日具狀追加筑科科技股份有限公司（下稱被告筑科公司）為被告，並變更聲明為請求被告連帶給付（本院卷一第181至191頁）。本院前於114年10月13日以裁定駁回該追加之訴，經先位原告提起抗告，臺灣高等法院以114年度抗字第1767號裁定將原裁定關於駁回先位原告追加之訴部分廢棄（本院卷一第219至222頁）。查上開追加係在起訴狀繕本於114年10月27日送達被告百奕公司之前所為，且追加之訴與原訴均以系爭社區公共設施缺失未經改善為共同之基礎事實，證據資料得相互援用，被告就追加亦未異議而為本案之言詞辯論，核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第2項規定相符，應予准許。

㈡備位原告原為黎雨樵等37人（起訴狀中黃道欣重複），嗣於115年5月18日具狀追加林秀慧等5人為備位原告（本院卷一第231至239頁），其請求之基礎事實同一，被告亦未異議而

為本案之言詞辯論，依同法第255條第1項第2款、第2項規定，亦應准許。

三、本件係以先位原告為原告請求被告給付，並以「如認先位原告無原告適格」為條件，由備位原告為同一內容之請求（本院卷一第21頁），核屬主觀預備訴之合併。先位、備位原告請求之基礎事實同一，訴訟資料得相互援用，被告就此合併型態未為異議，無礙其防禦，應予准許。本院審理結果，認先位原告之當事人適格並無欠缺（詳後述貳、四、㈠），備位原告之訴所附條件即未成就，本院無庸就備位原告之訴為裁判，合先敘明。

貳、實體方面

一、先位原告主張：被告百奕公司為新竹市○○○路000號等「百奕富御」社區（下稱系爭社區）之起造人及出賣人，系爭社區區分所有權人於111年9月19日成立先位原告。先位原告為辦理公共設施點交，委請國霖機電管理服務股份有限公司（下稱國霖機電）檢測，發現系爭社區公共設施之排水、電氣、給排水、消防及煙排等設備有多項缺失。兩造於113年3月5日經新竹市政府消費者保護官協調成立，被告百奕公司同意於113年4月30日前完成缺失改善，詎其迄未完成：初驗缺失計335項，經國霖機電於113年8月22日複驗，僅改善129項，尚有206項未改善；縱依被告百奕公司114年1月8日函所附相片，亦僅對應其中27項，仍有179項未改善。先位原告因而受有須自行僱工修繕之損害共新臺幣（下同）2,345,833元（排水系統877,800元、電氣設備834,960元、給排水設備564,060元、消防設備47,513元、煙排設備31,500元）。又被告百奕公司已於114年2月4日停業，其與被告筑科公司之法定代理人、登記地址均相同，尚有董事2人相同，依公司法第369條之2第2項規定為控制與從屬公司；被告筑科公司直接或間接使被告百奕公司為停業、惡意不處理或賠償系爭缺失之不合營業常規或不利益之經營，依同法第369條之4第1項規定應負賠償責任，先位原告得依民法第242

條規定代位被告百奕公司行使權利，並請求被告連帶賠償。爰依民法第226條第1項、第227條、第229條第2項、第231條第1項、第354條、第359條、第360條、第242條、第272條第2項、公司法第369條之4第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應連帶給付先位原告2,345,833元，及自聲明追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告百奕公司於113年11月初收受先位原告113年10月29日函後，即於同年月12日函復將派員檢查修復，並於113年12月完成修繕，復於114年1月8日檢附改善相片函請先位原告於114年2月底前辦理驗收，另製有缺失整理及驗收紀錄。先位原告收受通知後消極不為驗收，係以不正當行為阻止條件成就，依民法第101條第1項規定，應視為已完成驗收及點交。被告百奕公司係依先位原告上開函文所列事項為修繕，並無未履行情事；另於114年12月間完成系爭社區公共區域防水修繕，115年1月6日經系爭社區總幹事驗收。又被告二公司之設立時間、營業項目迥異，財務各自獨立，僅法定代理人相同、董事重疊，不足認有控制從屬關係；被告百奕公司係因系爭建案銷售不佳、累積虧損達12,630,023元始行停業，並非惡意停業，被告筑科公司亦未使被告百奕公司為不合營業常規或不利益之經營等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

㈠被告百奕公司為系爭社區之起造人及出賣人；系爭社區區分所有權人於111年9月19日成立先位原告。

㈡先位原告與被告百奕公司於113年3月5日在新竹市政府消費者保護官協調下，作成113年度府消協第42號消費申訴案件協調紀錄書（下稱系爭協調紀錄），記載：「一、經雙方協商企業經營者同意於113年4月30日前完成缺失改善。二、本件達成和解，雙方不得再就系爭事件請求、主張、訴訟或揭

露內容。」（本院卷一第35頁）。

㈢先位原告於113年10月29日發函被告百奕公司（被證1）；被告百奕公司於113年11月12日函復（被證2），並於114年1月8日檢附相片函知缺失改善已於113年12月完成，請先位原告於114年2月底前辦理驗收，逾期視同驗收完成（被證3）。先位原告收受後未與被告百奕公司辦理驗收。

㈣被告百奕公司自114年2月4日起停業。被告二公司之法定代理人均為范振偉，登記地址相同，被告百奕公司之董事郭得雄、黃玟源同為被告筑科公司之董事。

四、得心證之理由：

㈠先位原告之當事人適格並無欠缺：

1.按管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第38條第1項定有明文。管理委員會於完成社團法人登記前，雖屬非法人團體，然依上開規定得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。又共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管，均屬管理委員會之職務；起造人並應將共用部分及其附屬設施設備，會同管理委員會檢測確認功能正常後移交之，同條例第36條第2款、第11款、第57條第1項亦有明定。

2.本件先位原告係主張被告百奕公司於系爭協調紀錄承諾改善系爭社區公共設施之缺失而未履行，請求賠償修繕費用。系爭協調紀錄之當事人即為先位原告與被告百奕公司，所涉復為先位原告辦理共用部分點收、修繕之職務事項，系爭社區113年6月15日區分所有權人會議並決議委任律師就公共設施點交缺失提起訴訟（本院卷一第487至488頁）。先位原告既主張其對被告有給付請求權，且就此職務相關之紛爭有訴訟實施權，其提起本件訴訟，當事人適格即無欠缺。被告就此亦未爭執。

㈡被告百奕公司對先位原告負有於113年4月30日前完成系爭社區公共設施缺失改善之義務：

1.稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條定有明文。系爭協調紀錄經先位原告當時之法定代理人及被告百奕公司之代理人簽名（本院卷一第35頁、第505頁），載明雙方達成和解，被告百奕公司同意於113年4月30日前完成缺失改善，核屬和解契約，被告百奕公司自應依約於期限內完成缺失改善。

2.系爭協調紀錄所稱「缺失」之範圍，應指先位原告委請國霖機電檢測所列之公共設施缺失：

⑴先位原告委請國霖機電於112年3月31日作成公共設施初驗報告，列載電氣、消防、給排水、弱電監控、電梯、進排風、土建泥作等系統之缺失（本院卷一第413至484頁）。協調前之113年2月21日，被告百奕公司、其承包商明泉營造、國霖機電及先位原告之代表開會並簽署「百奕富御公設缺失改善會議出席確認同意書」（下稱系爭同意書），載明被告百奕公司連同承包商同意「整體公設缺失項目」於113年4月30日前完成，並交由國霖機電複驗；如未於期限內完成，由國霖機電或先位原告所尋第三方廠商代為修繕，被告百奕公司同意以報價金額給付（本院卷一第37頁、第39頁、第506至507頁）。系爭協調紀錄所定期限與系爭同意書相同，先位原告並於113年3月26日函請被告百奕公司依國霖機電初驗所列缺失項目編號進行修繕（本院卷一第515頁）。又被告百奕公司於113年1月30日函亦表示公設缺失改善原應由明泉營造進行，因遲未完成，改由被告百奕公司出面處理（本院卷一第485頁）。足見兩造於協調時所認知之「缺失」，即為國霖機電檢測所列之公共設施缺失。

⑵被告雖辯稱其係依先位原告113年10月29日函所列事項為修繕云云。惟該函主旨為「公共設施缺失改善報價暨點交事宜」，說明欄載明國霖機電已完成缺失複驗並檢附國霖機電之缺失報價單（被證1，本院卷一第149頁）；被告百奕公司於113年11月12日函復亦稱「我司會根據報價內容做改善」

（被證2，本院卷一第151頁）；其自行製作之缺失整理及驗收紀錄（被證4，本院卷一第171至177頁），標題下並註明「紀錄項次參照富御社區不合格原因說明書項次及相片」，所列項次及排列順序，復與先位原告所提113年9月19日估價單（原證4至7，下合稱系爭估價單）各項所引缺失項次相同。足認被告百奕公司明知其應改善者為國霖機電複驗後仍未改善之缺失，並非僅限於113年10月29日該函說明三所舉之3處，被告此部分所辯，尚不可採。

3.系爭協調紀錄第2項雖記載雙方不得再就系爭事件請求、主張、訴訟，惟該約定係以被告百奕公司依第1項如期完成缺失改善為前提，就和解前之爭議互為讓步，並非謂被告百奕公司不履行和解內容時，先位原告亦不得請求履行或賠償。被告就此亦未為抗辯，附此敘明。

㈢被告百奕公司未依債之本旨完成缺失改善：

1.依國霖機電113年8月22日公共設施複驗報告（本院卷一第519至580頁）及統計表（本院卷一第583頁、本院卷二第21頁），初驗缺失335項中，改善完成者129項，其餘206項（含建商說明11項）未完成改善。該複驗報告係依系爭同意書之約定，由第三方國霖機電於期限屆滿後逐項查驗作成，並附有現場相片，應屬可採。是被告百奕公司於113年4月30日期限屆滿時，並未完成全部缺失之改善，堪以認定。

2.被告辯稱其後已於113年12月完成修繕，就此利己事實，應由被告負舉證責任。經查：

⑴被告百奕公司114年1月8日函所附相片（被證3，本院卷一第153至170頁），經先位原告委請國霖機電比對，僅能對應複驗未改善項目中之27項（本院卷二第13頁），先位原告並於其所提改善總檢資料（原證12，本院卷二第23頁以下）就各該項次註記「百奕建設來函內容為修繕，我方尚未複驗」。然上開相片係被告百奕公司單方拍攝之局部畫面，未標示拍攝日期，亦未經系爭同意書所約定之第三方國霖機電複驗，無從確認係各該缺失處所改善後之現況；且所涉電氣盤體配

線、雙機啟動、接地、管線防護等項目，是否已依規範改善，亦非單憑外觀相片所能判斷。先位原告於原證12所為「尚未複驗」之註記，僅係說明其未經複驗之事實，並非自認各該項目業已改善，且先位原告於本院仍爭執被告未完成修繕（本院卷二第12至13頁）。是被證3之相片，尚不足以證明上開27項缺失業經改善。

⑵被證4係被告百奕公司單方製作，其上「驗收日期」、「驗收紀錄」欄均屬空白，未經先位原告或國霖機電簽認；其「處理狀況」欄多僅記載「無異常」、「已處理」等語，與國霖機電複驗認定未改善之結果不符，被告復未提出各該項次之施作紀錄、相片或其他證據，亦未依系爭同意書交由國霖機電複驗。甚且該紀錄就給排水類第57項記載「管線無法更改」，就電氣類第6項記載「無電源」、第23項記載「不影響功能」、第91項記載「無負載」、第98項記載「無」，就消防類第35項記載「房間門非逃生梯」，足見被告百奕公司就此等項目實未改善。是被證4尚不足以證明各該項目業經修繕完成。

⑶被告另提出公共區域防水施作驗收紀錄（被證6，本院卷一第271頁以下），惟該紀錄所載係114年12月間就走廊等公共區域滲水所為之防水工程，系爭社區總幹事並於其上註記僅驗收6樓、7樓及屋頂露台滲水之公共區域走廊，與先位原告本件據以請求之系爭估價單所列電氣、給排水、消防及進排風項目無涉，不足為有利於被告之認定。

3.被告又辯稱先位原告經通知後不辦理驗收，依民法第101條第1項規定應視為已完成驗收云云。惟該項規定係就附條件之法律行為，於因條件成就而受不利益之當事人以不正當行為阻其條件成就時，擬制條件已成就。被告百奕公司依系爭協調紀錄所負者，為於期限內完成缺失改善之給付義務，其是否已依債之本旨履行，乃事實認定問題，兩造間並無以「驗收完成」為何種法律行為條件之約定；被證3所載「逾期將視同驗收完成」，僅係被告百奕公司單方之表示，先位

原告不受其拘束。況被告就公共設施業經驗收之利己事實應負舉證責任，其要求辦理驗收之函文，尚不足以推論已完成驗收或缺失已不存在。被告此部分所辯，亦不可採。至先位原告未為複驗一節，係依系爭同意書應由被告百奕公司如期完成改善並交付複驗之事項，被告既未能證明已改善，自不得以先位原告未複驗即認缺失已不存在，併此敘明。

4.綜上，被告百奕公司就如附表「本院認定」欄所示准許之項目，迄未依系爭協調紀錄完成改善，其給付並不完全。被告百奕公司為系爭社區之起造人，復未舉證有何不可歸責之事由，自應負不完全給付之責任。

㈣先位原告得請求之損害賠償數額：

1.因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。被告百奕公司已自114年2月4日起停業，並於本院一再辯稱已全部修繕完畢而否認尚有改善義務，顯無再為補正之意願及可能，先位原告自得請求賠償相當於修繕費用之損害。此與系爭同意書所定逾期未完成即由第三方代為修繕、被告百奕公司依報價金額給付之意旨，亦屬相符。

2.系爭估價單得作為計算修繕費用之依據：系爭估價單係於複驗後之113年9月19日，按國霖機電所列缺失項次逐項估算，各項均載明所對應之缺失項次。先位原告於113年10月29日即將報價單函送被告百奕公司，被告百奕公司函復將依報價內容改善，其所製被證4並依系爭估價單之項次逐項記載，業如前述；被告於本院審理中，復未就系爭估價單所列單價、數量有何不合理之處為具體爭執。本院審酌上情及各項估價金額與缺失內容，認系爭估價單所列金額，除經手寫更正部分應依更正後之金額計算外，尚屬合理。

3.茲就各項請求審認如下（金額均未含營業稅，逐項認定詳如附表）：

⑴電氣設備（原證4，估價795,200元）：所引缺失項次中，第74項經複驗已改善，應自編號15之估價金額按項次比例扣除2,000元；編號28、29（花圃投射燈）之估價金額原各為250,000元，經於估價單上劃線並手寫更正為各160,000元，應依更正後之金額計算。其餘項次經複驗均未改善，被告復未能證明其後業已改善，應准許613,200元。

⑵給排水設備（原證5，估價537,200元）：編號2（污水蓋墊片，200,000元）業經於估價單上劃線並註記「已完成」，先位原告113年10月29日函亦載明該項已由營造廠商改善，不應准許。其餘項次經複驗均未改善，被告復未能證明其後業已改善，應准許337,200元。

⑶消防設備（原證6，估價45,250元）：編號7（火警感應器600元）之估價單記載所對應者為消防系統第44項（安全門未施作自動關門裝置），該項經複驗已改善；至安全梯間獨立火警警報設備部分係複驗報告第45項，該項經國霖機電註記「沒報價」，非系爭估價單之估價範圍，是編號7不應准許。其餘項次經複驗均未改善，被告復未能證明其後業已改善，應准許44,650元。

⑷進排風設備（原證7，估價30,000元）：所引進排風第2項經複驗未改善，被證4亦未列載，應准許30,000元。

⑸排水系統（原證3）：先位原告此部分係以翔軒工程有限公司112年10月22日地下室汙水管路改善報價單為據（本院卷一第41頁；該報價單所載未稅金額為867,800元，起訴狀載877,800元應屬誤載）。惟該報價單作成於複驗前10個月，未載明所對應之缺失項次，縱依其工作內容比對複驗報告，亦無從特定其所對應之未改善項目（詳如附表伍）；而依先位原告自行提出之113年6月15日區分所有權人會議工作報告，該報價單交付營造廠商後，營造廠商決定自行改善，並於112年12月19日完成汙水管改善（本院卷一第498頁），先位原告113年10月29日函亦記載汙水吊管已完成施工。先位原告就該報價單所列工項於上開改善後尚有何未完成、與複驗報

告所列未改善項目如何對應，均未舉證以實其說，此部分請求不能准許。

4.修繕費用應加計百分之5營業稅，始足填補先位原告僱工修繕所需支出。從而，先位原告得請求之金額為1,076,303元【計算式：（613,200＋337,200＋44,650＋30,000）×1.05＝1,076,303，元以下四捨五入】。逾此部分之請求，為無理由。

5.先位原告另依民法第354條、第359條、第360條規定為請求部分，與前開請求係基於同一給付目的，縱予審酌，其得請求之修繕費用數額亦不逾前開認定，無從為更有利於先位原告之判斷，爰不另論述。

㈤給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。先位原告請求之損害賠償屬無確定期限之給付，其主張載有本件請求之聲明追加狀繕本已於114年7月4日送達被告百奕公司（原證10，本院卷一第251頁），為被告所不爭執，則先位原告請求自翌日即114年7月5日起算之法定遲延利息，應屬有據。

㈥先位原告對被告筑科公司之請求為無理由：

1.債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第242條前段定有明文。債權人行使代位權，以債務人對第三人有權利存在為前提。次按控制公司直接或間接使從屬公司為不合營業常規或其他不利益之經營，而未於會計年度終了時為適當補償，致從屬公司受有損害者，應負賠償責任；控制公司未為前開賠償，從屬公司之債權人得以自己名義行使從屬公司之權利，請求對從屬公司為給付，公司法第369條之4第1項、第3項亦有明定。是從

屬公司之債權人主張控制公司應依上開規定負責者，應就二公司間有控制與從屬關係、控制公司直接或間接使從屬公司為不合營業常規或其他不利益之經營、未於會計年度終了時為適當補償，及從屬公司因而受有損害等事實，負舉證責任。

2.先位原告就此僅主張被告二公司之法定代理人同為范振偉、登記地址相同、董事有2人相同，及被告百奕公司於114年2月4日停業等情，並提出公司登記資料（原證8、9，本院卷一第193至200頁）為證。惟依上開登記資料，被告百奕公司已發行之股份100萬股，係由范振偉等4名自然人持有，被告筑科公司並未持有其股份，無公司法第369條之2第1項之情形。又縱認被告二公司因董事半數以上相同、半數以上股份為相同股東持有，而得依同法第369條之3規定推定有控制與從屬關係，亦僅止於該關係之推定；被告筑科公司究有何「使」被告百奕公司為特定經營行為之事實，仍應由先位原告舉證。

3.先位原告所指「不合營業常規或不利益之經營」，無非以被告百奕公司停業、不處理或賠償系爭缺失為其論據。然被告百奕公司未於113年4月30日前完成缺失改善，係其自身對先位原告之債務不履行，發生於停業之前，尚非被告筑科公司使其所為之「經營」；被告百奕公司因此對先位原告負損害賠償責任，亦非其因被告筑科公司之行為而對該公司取得損害賠償債權。至停業一節，被告辯稱係因系爭建案銷售不佳、累積虧損所致，並提出被告百奕公司113年12月31日資產負債表（被證7，本院卷一第287頁）為證。本院依先位原告之聲請，向財政部北區國稅局竹北分局調取被告二公司109年以降之財產、所得、營業稅申報及資產負債表等資料（本院卷一第289至400頁），先位原告於上開資料到院後，迄未具體指明其中有何足認被告筑科公司使被告百奕公司從事不合營業常規之交易、移轉資產或其他不利益之經營，致被告百奕公司受有損害而未獲補償之情事。自難僅憑被告百

奕公司停業之事實，遽認被告筑科公司應對被告百奕公司負公司法第369條之4第1項之賠償責任。

4.被告百奕公司對被告筑科公司既無先位原告所指之損害賠償請求權存在，先位原告即無從代位行使。況縱有該請求權，依公司法第369條之4第3項規定，從屬公司之債權人亦僅得請求控制公司對從屬公司為給付，尚非得請求控制公司逕向債權人為給付；又連帶債務之成立，以當事人明示或法律有規定者為限（民法第272條），先位原告復未指明被告筑科公司應與被告百奕公司就系爭修繕費用負連帶責任之法律依據。是先位原告請求被告筑科公司與被告百奕公司連帶給付，為無理由。

五、綜上所述，先位原告依系爭協調紀錄及民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告百奕公司給付1,076,303元，及自114年7月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，及對被告筑科公司之請求，均無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就先位原告勝訴部分，經核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，分別酌定相當之擔保金額准許之。至先位原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第二庭法　　官　黃致毅

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　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　魏翊洳

附表：系爭估價單各項審認結果（金額：新臺幣元，均未含營業稅）

編號	所引缺失項次	缺失內容（複驗報告）	估價金額	複驗結果（113.8.22）	本院認定	准許金額
壹、電氣設備（原證4，本院卷一第43至47頁；複驗報告見本院卷一第521至534頁）						
1	2	GP盤第二、三回路風機線路線徑不匹配	2,000	未改善	准許	2,000
2	5	ATS盤第四回路消防排煙窗回路與B1L盤並接，消防回路應獨立	6,000	未改善	准許	6,000
3	6	圖面設計有淨水器插座，現場未發現	12,000	未改善	准許（被證4自載「無電源」）	12,000
4	13、47、56	電盤內欠缺單線圖	12,000	未改善	准許	12,000
5	20	發電機外觀需清潔	4,000	未改善	准許（原證12註記被告來函內容為修繕之項次，惟被證3相片不足證明已改善）	4,000
6	22	電容器電磁開關應使用電容專用電磁開關	30,000	未改善	准許	30,000
7	23	電流錶外觀破損	8,000	未改善	准許（被證4自載「不影響功能」）	8,000
8	26	電線未收尾（B2F揚水池）	1,000	未改善	准許	1,000
9	29	不明電線未收尾（B2F汽車位23）	1,000	未改善	准許	1,000
10	33	避雷針接地線端子生鏽	1,000	未改善	准許（同編號5）	1,000

11	35	WWP3盤無熔絲開關及線材容量不足	5,000	未改善	准許	5,000
12	36、38	WWP1、WWP2盤圖面設計雙機同時啟動，現場無	24,000	未改善	准許（同編號5）	24,000
13	40、41、45	圖面設計有電燈，現場未發現	36,000	未改善	准許（第40、41項同編號5）	36,000
14	49	全數電盤粉塵過多需清潔	40,000	未改善	准許	40,000
15	54、55、62、74、75、89	電盤未標示設備名稱、盤名	12,000	第74項已改善，餘未改善	扣除第74項（按項次比例6分之1），准許10,000元	10,000
16	58	B1L盤保護板欠缺	3,000	未改善	准許	3,000
17	63	電信接地穿線處未作保護	1,200	未改善	准許（同編號5）	1,200
18	66、68	電盤上方設有水管，防護措施縫隙未密合	10,000	未改善	准許（同編號5）	10,000
19	67	電燈障礙照度不足需下移	3,000	未改善	准許（同編號5）	3,000
20	76	3P無熔絲開關應更換	3,000	未改善	准許	3,000
21	77	電線未處理（1F廁所上方）	12,000	未改善	准許（同編號5）	12,000
22	88	電燈故障（3F走廊）	5,000	未改善	准許	5,000
23	91	漏電斷路器未接線	1,200	未改善	准許（被證4自載「無負載」）	1,200
24	92	進線處未做保護	1,200	未改善	准許	1,200
25	98	EVP盤圖面有溫控開	8,000	未改善	准許（被證4記載	8,000

		關，現場未發現			「無」）	
26	101、102、103	EVP盤無外板及中板、接點處未作保護、未使用防電弧墊片	50,000	未改善	准許	50,000
27	52、60	應加裝無熔絲開關	3,600	未改善	准許	3,600
28	87	圖面設計有花圃投射燈，現場未發現（1F）	250,000	未改善	准許160,000元（同編號5；估價單就本項金額劃線手寫更正為160,000元）	160,000
29	105	圖面設計有花圃投射燈，現場未發現（R1F）	250,000	未改善	准許160,000元（同編號28）	160,000
	小計		795,200			613,200
貳、給排水設備（原證5，本院卷一第49至51頁；複驗報告見本院卷一第543至559頁）						
1	2	放流池控制浮球過高致沉澱池擋板失效	800	未改善	准許	800
2	3、40、73	污水蓋墊片（橡膠墊圈）破損	200,000	未改善	不准（估價單經劃線註記「已完成」，被證1同旨）	0
3	6	調整池與曝氣池水位相同，需調整溢流孔高度	100,000	未改善	准許	100,000
4	7、12	污水蓋無法開啟	15,000	未改善	准許（第7項為原證12註記被告來函內容為修繕之項次，惟被證3相片不足證明已改善）	15,000
5	8、11	池底垃圾未清潔	20,000	未改善	准許	20,000
6	9	浮球設置太低	800	未改善	准許	800
7	10、72、	馬達電線未使用平接方式	3,600	未改善	准許（第10、72項同編號4）	3,600

	76					
8	18	水管固定不良	6,000	未改善	准許	6,000
9	17	水箱上方需清潔	6,000	未改善	准許（同編號4）	6,000
10	19	全數人孔蓋未標示名稱	6,000	未改善	准許	6,000
11	21	排水管未作間接排水口	5,000	未改善	准許（同編號4）	5,000
12	55	車道排水不通	0	未改善	估價金額為0元	0
13	57	電盤上方不得設有排水管或其他水管	50,000	未改善	准許（被證4自載「管線無法更改」）	50,000
14	74、76	馬達密合度不佳等，需下水池調整	8,000	未改善	准許	8,000
15	78	下水池未發現極棒設備	6,000	未改善	准許	6,000
16	79	欠缺E2及E5線	40,000	未改善	准許	40,000
17	75	未標示槽體名稱（B1F全數）	10,000	未改善	准許	10,000
18	85	外露水錶應設置外箱防護（1F水錶）	8,000	未改善	准許	8,000
19	92	圖面設計有減壓閥，現場未發現	12,000	未改善	准許	12,000
20	99	透氣管需離地1.5米高度	20,000	未改善	准許	20,000
21	113	排水設備未做間接漏水頭	20,000	未改善	准許	20,000
	小計		537,200			337,200
參、消防設備（原證6，本院卷一第53頁；複驗報告見本院卷一第535至541頁）						
1	5	消防機組需清潔	4,000	未改善	准許（原證12註記被告來函內容為修繕之項次，惟被證3相片不足證明已改善）	4,000
2	7、8	壓力調整開關調整鈕外露、一次側設置閘閥	6,000	未改善	准許	6,000

3	16	無防火填塞	4,000	未改善	准許（同編號1）	4,000
4	22	全數消防栓外觀水泥等髒污應清潔	30,000	未改善	准許	30,000
5	35	避難器具標示牌欠缺	200	未改善	准許（被證4自載「房間門非逃生梯」）	200
6	39	壁掛緊急照明燈故障	450	未改善	准許	450
7	44	安全門未施作自動關門裝置（R3F電梯機房）	600	已改善	不准（複驗已改善；第45項經複驗報告註記「沒報價」）	0
	小計		45,250			44,650
肆、進排風設備（原證7，本院卷一第55頁；複驗報告見本院卷一第569頁）						
1	2	風管貫穿處應設防火風門（B2F廢水控制盤上方）	30,000	未改善	准許	30,000
	小計		30,000			30,000
伍、排水系統（原證3，翔軒工程有限公司112年10月22日地下室汙水管路改善報價單，本院卷一第41頁；複驗報告見本院卷一第550至553頁）						
1	未載（相關者為給排水第59、60項）	全區管架增設補強／取消吊掛做法改設管架	255,800	第59、60項（排水管路線路固定不良）已改善	不准（相關缺失經複驗已改善）	0
2	未載	各區雨排管變更為3吋幹管／增設水刀清潔口	113,500	複驗報告無可資對應之未改善項目	不准（未證明有對應之缺失存在）	0
3	未載（相關者為給排水第6	汙廢水主管路斜率不足變更／管路修改新設（管道間垂直段主管開出分支T	258,500	第62、63、65至67、69、70項	不准（營造廠商已於112年12月19日、113年1月2日就汙水管路斜率及汙水、廢水管	0

	2、63、65至70項）	接口、增設水刀清潔口）		未記載複驗結果；第68項（管路斜度配管錯誤）未改善，但註記「未報價」	路分開施作；先位原告未證明尚未改善之部分及其修繕費用）	
4	同編號3	各區汙廢水主幹管調整斜率配合主管路／增設水刀清潔口（4區，每區35,000元）	140,000	同編號3	不准（同編號3）	0
5	未載	馬達（含配線）安裝	100,000	馬達相關缺失（給排水第9、10、72、74、76項）已列入原證5估價	不准（與原證5重複，且未證明有對應之缺失）	0
	小計		867,800			0
合計：估價金額2,275,450元；准許金額1,025,050元，加計百分之5營業稅51,253元，共1,076,303元。						

備註：

一、「所引缺失項次」係系爭估價單各項備註欄所載之缺失項次；「缺失內容」及「複驗結果」依國霖機電113年8月22日複驗報告所載。

二、「本院認定」欄記載「原證12註記被告來函內容為修繕之項次」者，係指被告百奕公司114年1月8日函附相片（被證3）所示、經先位原告於原證12註記「百奕建設來函內容為修

繕，我方尚未複驗」之項次；該等相片不足證明各該缺失業經改善，均予准許。

三、數項次合併計價而僅部分項次不准者，按項次數比例計算。

四、給排水設備編號17、18所引項次，估價單影本字跡不清，依其工項名稱（標示工程、水錶箱）及複驗報告就第83、84項所為「未報價」之註記，認係第75、85項。

五、原證3報價單未載所對應之缺失項次，「所引缺失項次」欄係本院依其工作內容比對複驗報告之結果。依先位原告提出之113年6月15日區分所有權人會議工作報告，原證3報價單（含稅911,190元）經交付營造廠商後，營造廠商決定自行改善，並於112年12月19日完成B1至B2汙水管路缺失修繕並新增管路斜率，113年1月2日復進行汙水吊管斜率調整及汙水、生活廢水管路分開作業（本院卷一第495、498頁）；先位原告113年10月29日函亦載汙水吊管已完成施工（被證1）。

六、原證3所載金額為未稅金額867,800元（起訴狀載877,800元應屬誤載）；原證4至7之含稅金額合計1,478,033元，加計原證3之867,800元，即為先位原告請求之2,345,833元。