

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第177號

先位 原告 親家大鵬管理委員會

法定代理人 林俊慶

備位 原告 馮勝章

共 同

訴訟代理人 張繼圃律師

複 代理人 蔡忞旻律師

原 告 林郁馨

陳秀美

鄭峻傑

楊格林

周玉玲

賴柏翔

上六人共同

訴訟代理人 陳敬中律師

複 代理人 張琍琪

被 告 親家建設股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

訴訟代理人 林伸全律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號親家大
鵬大樓如附表四所示之瑕疵，依附表四所示之瑕疵修復工法

- 01 修復完成。
- 02 二、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之1
03 3房屋如附表五所示之瑕疵，依附表五所示之瑕疵修復工法
04 修復完成。
- 05 三、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之
06 3房屋如附表六所示之瑕疵，依附表六所示之瑕疵修復工法
07 修復完成。
- 08 四、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之
09 5房屋如附表七所示之瑕疵，依附表七所示之瑕疵修復工法
10 修復完成。
- 11 五、被告應給付原告林郁馨、陳秀美新臺幣123,000元，及自民
12 國111年4月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
13 利息。
- 14 六、被告應給付原告鄭峻傑、楊格林新臺幣243,000元，及自民
15 國111年4月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
16 利息。
- 17 七、被告應給付原告周玉玲、賴柏翔新臺幣123,000元，及自民
18 國111年4月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
19 利息。
- 20 八、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 21 九、本判決第一項於先位原告親家大鵬管理委員會以新臺幣91,0
22 00元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣274,20
23 0元為先位原告親家大鵬管理委員會預供擔保，得免為假執
24 行。
- 25 十、本判決第二、五項於原告林郁馨、陳秀美以新臺幣56,000元
26 為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣168,250元
27 為原告林郁馨、陳秀美預供擔保，得免為假執行。
- 28 十一、本判決第三、六項於原告鄭峻傑、楊格林以新臺幣95,000
29 元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣284,40
30 0元為原告鄭峻傑、楊格林預供擔保，得免為假執行。
- 31 十二、本判決第四、七項於原告周玉玲、賴柏翔以新臺幣49,000

01 元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣147,31
02 2元為原告周玉玲、賴柏翔預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序事項

05 一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受
06 其訴訟以前當然停止；前開規定所定之承受訴訟人，於得為
07 承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條
08 第1項定有明文。查先位原告親家大鵬管理委員會（下稱親
09 家管委會）法定代理人原為馮勝章，嗣於訴訟程序中先後變
10 更為廖宜俊、林俊慶，有親家管委會會議紀錄、職務推選公
11 告、臺中市北屯區公所民國111年4月22日公所農建字第1110
12 013858號函附卷可參（見本院卷(一)第199至202頁、卷(三)第33
13 7至340頁），則廖宜俊、林俊慶具狀聲明承受訴訟（見本院
14 卷(一)第195頁、卷(三)第341至343頁），其承受訴訟之意思表
15 示並已到達被告（見本院卷(一)第203頁），與法無違，應予
16 准許。

17 二、按多數有共同利益之人，不合於前條第3項所定者，得由其
18 中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴，
19 民事訴訟法第41條第1項定有明文。經查，備位原告馮勝章
20 （下稱馮勝章）主張被告出售之親家大鵬大樓（下稱系爭大
21 樓，地址位於臺中市○○區○○路0段000巷00號）公共設施
22 存有瑕疵，而如附表一所示之選定人為系爭大樓之區分所有
23 權人（附表一以戶號、住址區分，共39戶，其中編號2、3之
24 選定人潘家佐有2戶），本於不完全給付、瑕疵擔保之法律
25 關係，請求被告修繕、返還減少之價金或賠償損害等語，應
26 認就本件訴訟之重要爭點有共同利害關係，自屬有共同利益
27 之多數人，是如附表一所示之選定人選定馮勝章為其等全體
28 提起本件訴訟，與法無違，應予准許。

29 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
30 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
31 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本

01 件原告起訴時原依民法第227條第1項、第359條、第179條、
02 第360條規定，聲明如附表二所示（見本院卷(一)第15至17
03 頁），嗣於訴狀送達後，親家管委會、馮勝章更正聲明為：
04 「(一)先位聲明：被告應按附表四所示修復方式就附表四所示
05 瑕疵項目予以修繕。(二)備位聲明：被告應給付馮勝章新臺幣
06 （下同）869,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息」（見本院卷(三)第11頁），
08 原告林郁馨、陳秀美、鄭峻傑、楊格林、周玉玲、賴柏翔
09 （下稱林郁馨等6人）更正聲明如附表三所示（見本院卷(三)
10 第203至205、261頁）。核親家管委會追加先位聲明部分，
11 前、後所主張之事實均係基於系爭大樓房屋、公共設施之瑕
12 疵所生請求，基礎事實應屬同一；馮勝章、林郁馨等6人更
13 正其等聲明請求被告給付之金額部分，則屬減縮應受判決事
14 項之聲明，均與法無違，應予准許。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：

17 (一)親家管委會、馮勝章部分：

- 18 1.親家管委會為系爭大樓之管理委員會。系爭大樓公共設施為
19 共用部分，親家管委會有修繕、管理、維護之權限，且經區
20 分所有權人會議決議授權提起本件訴訟，應具當事人適格。
21 又被告興建之系爭大樓公共設施有如附表四所示瑕疵，顯屬
22 不完全給付，爰依民法第227條第1項類推適用給付遲延規
23 定，請求被告修補瑕疵。
- 24 2.縱認親家管委會不得提起本件訴訟，然馮勝章、附表一所示
25 選定人均為系爭大樓之區分所有權人，其等分別與被告簽訂
26 預定房屋、土地買賣契約書，購買系爭大樓之專有部分（含
27 基地）及附設公共設施，系爭大樓公共設施既存有瑕疵，馮
28 勝章自得先位依民法第227條第1項類推適用給付遲延規定，
29 請求被告修補瑕疵，縱認馮勝章不得請求被告修繕，亦得備
30 位依民法第359條、第179條、第360條規定，擇一請求被告
31 減少價金869,200元並返還予馮勝章，或賠償馮勝章所受損

01 害869,200元。

02 3.並聲明：

03 (1)先位聲明：被告應按附表四所示修復方式就附表四所示瑕疵
04 項目予以修繕。

05 (2)備位聲明：被告應給付馮勝章869,200元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 (二)林郁馨等6人部分：

08 林郁馨等6人與被告簽訂預定房屋買賣契約書，約定被告將
09 門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之13房屋
10 (下稱5樓之13房屋)售予林郁馨、陳秀美，將門牌號碼臺
11 中市○○區○○路0段000巷00號14樓之3房屋(下稱14樓之3
12 房屋)售予鄭峻傑、楊格林，將門牌號碼臺中市○○區○○
13 路0段000巷00號14樓之5房屋(下稱14樓之5房屋)售予周玉
14 玲、賴柏翔，買賣價金分別為1,757,000元、2,448,000元、
15 3,042,000元，嗣林郁馨等6人已依約給付上開買賣價金，並
16 分別於110年2月1日、110年2月1日、110年3月27日完成5樓
17 之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋之點交。詎林郁馨等
18 6人於交屋後發現5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋
19 分別有如附表五至七所示瑕疵，修復費用分別為45,250元、
20 41,400元、24,312元。爰先位依民法第227條第1項類推適用
21 給付遲延規定，請求被告修補瑕疵；倘認林郁馨等6人不得
22 請求被告修繕，則備位依民法第359條、第179條、第360條
23 規定，擇一請求被告減少價金並返還不當得利或賠償損害。
24 又5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋縱經修復，仍
25 分別受有污名價值減損123,000元、243,000元、123,000
26 元，爰依民法第359條、第179條、第360條規定，擇一請求
27 被告減少價金並返還不當得利或賠償損害。並聲明：如附表
28 三所示。

29 二、被告則以：親家大鵬管理委員會無實體上之權利能力，且本
30 件非公寓大廈管理條例所定特定紛爭而具有訴訟實施權之情
31 形，馮勝章則未經全體區分所有權人共同選定提起本件訴

01 訟，其等提起本件訴訟均屬當事人不適格。又5樓之13房
02 屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋於點交時並無漏水瑕疵，嗣
03 林郁馨發現5樓之13房屋有漏水情形，並通知被告，被告已
04 完成修復；系爭大樓1樓之機車通道、汽車坡道設置均符合
05 法規，1樓機車區地面水泥龜裂、晃動為系爭大樓住戶使用
06 後所造成之損壞，地下室1樓之淨水設備經複驗完成並無缺
07 失，故被告就附表四編號1、2、13、18、附表五編號5、9、
08 附表六編號1部分，不負不完全給付或瑕疵擔保責任。縱認
09 系爭大樓公共設施及5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5
10 房屋有瑕疵，惟瑕疵非屬重大，亦非不能修復，不致影響交
11 易價值，且系爭大樓之房價仍持續攀升，原告請求污名價值
12 減損應無理由。此外，系爭大樓共計有141戶房屋，房型及
13 售價均不相同，故以系爭大樓房屋平均單價作為系爭大樓公
14 共設施價值減損之計算基礎，應非可採等語，資為抗辯。並
15 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
16 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 (一)兩造不爭執事項：

19 經查，陳秀美、鄭峻傑、楊格林、周玉玲、賴柏翔分別與被
20 告簽訂預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書等（見本
21 院卷(二)第83至185頁），約定被告將5樓之13房屋售予陳秀
22 美，將14樓之3房屋售予鄭峻傑、楊格林，將14樓之5房屋售
23 予周玉玲、賴柏翔，買賣價金分別為1,757,000元、2,448,0
24 00元、3,042,000元，林郁馨及陳秀美另於109年8月24日簽
25 訂不動產產權讓渡切結書（見本院卷(二)第81頁），約定陳秀
26 美將5樓之13房屋產權其中4分之3讓渡予林郁馨，嗣林郁馨
27 等6人與被告分別於110年2月1日完成5樓之13房屋、14樓之3
28 房屋之點交，於110年3月27日完成14樓之5房屋之點交，並
29 由林郁馨、陳秀美、鄭峻傑、周玉玲、賴柏翔簽署房屋簽收
30 單（見本院卷(一)第247至252頁），林郁馨、陳秀美就5樓之1
31 3房屋之所有權應有比例分別為4分之3、4分之1（見中華民

01 國全國建築師公會112年8月21日全建師會112字第595號鑑定
02 報告書【下稱本案鑑定報告書】第149頁），鄭峻傑、楊格
03 林就14樓之3房屋之所有權應有比例各為2分之1（見本案鑑
04 定報告書第152頁），周玉玲、賴柏翔就14樓之5房屋之所有
05 權應有比例各為2分之1（見本案鑑定報告書第155頁），另
06 系爭大樓為被告所興建，棋藝室、視聽室於110年10月17日
07 開放使用，其餘公共設施於110年2月8日開放使用（見本院
08 卷(二)第219頁），且系爭大樓有如附表四編號3至12、14至1
09 7、19所示瑕疵，5樓之13房屋有如附表五編號wc1、wc2、外
10 牆1、1至4、6至8、10至14所示瑕疵，14樓之3房屋有如附表
11 六編號2至16所示瑕疵，14樓之5房屋有如附表七所示瑕疵，
12 應依如附表四至七各該編號所示方式修補，為兩造所不爭
13 執，堪認為真實。

14 (二)親家管委會依民法第227條第1項類推適用關於給付遲延之規
15 定，請求被告依附表四「瑕疵修復工法」欄所示方式補正附
16 表四所示瑕疵，為有理由：

17 1.親家管委會具本件當事人適格：

18 按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有
19 權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行
20 「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事
21 務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體
22 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義
23 為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非
24 法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定
25 之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管
26 理委員會有當事人能力」，承認管委會具有成為訴訟上當事
27 人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之
28 民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條
29 第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1
30 項、第2項、第33條第3款但書等，規定其於實體法上亦具享
31 受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭

01 有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所
02 有權人會議決議所為職務之執行，而對他人主張權利時，其
03 本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於程序選擇權，
04 並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非
05 以區分所有權人而以管委會為原告起訴請求，俾迅速而簡易
06 確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限
07 司法資源之不必要耗費。查本件親家管委會係依系爭大樓區
08 分所有權人會議決議，就系爭大樓公共設施之瑕疵問題對起
09 造人即被告提起訴訟，業據親家管委會提出親家大鵬第一次
10 臨時區分所有權人會議紀錄為憑（見本院卷(一)第44頁），是
11 依前開說明，其提起本件訴訟請求被告修補系爭大樓公共設
12 施之瑕疵，當事人適格並無欠缺，被告抗辯親家管委會不具
13 本件當事人適格，並非可採。

14 **2.系爭大樓公共設施有如附表四所示之瑕疵：**

15 查系爭大樓有如附表四編號3至12、14至17、19所示瑕疵，
16 為被告所不爭執。被告固否認系爭大樓有如附表四編號1、
17 2、13、18所示之瑕疵，惟經本院函請中華民國全國建築師
18 公會鑑定，鑑定結果認定系爭大樓公共設施確有如附表四編
19 號1、2、13、18所示之瑕疵，有本案鑑定報告書附卷可參
20 （見本案鑑定報告書第44至47頁），又本案系爭大樓除棋藝
21 室、視聽室外之其餘公共設施均係於110年2月8日開放使
22 用，而附表四所示瑕疵發現時間點距離系爭大樓使用執照竣
23 工核發日期（即109年10月22日）相距時間甚短，在工程上
24 屬於不正常現象，足以推認附表四所示瑕疵為110年2月8日
25 前即已存在之瑕疵，亦據鑑定人說明在案，自堪認定系爭大
26 樓公共設施於點交前即存有附表四所示之瑕疵，被告前開抗
27 辯，應非可採。

28 **3.親家管委會依民法第227條第1項類推適用給付遲延之規定，**
29 **請求被告修復附表四所示瑕疵，為有理由：**

30 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
31 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給

01 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
02 7條定有明文。又債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如
03 不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人始
04 得依民法第226條或第232條規定，請求債務人賠償損害；倘
05 該不完全之給付可能補正者，債權人僅得請求補正，並依民
06 法第231條第1項規定，請求賠償補正前所受之損害（最高法
07 院101年度台上字第496號判決意旨參照）。

08 (2)查本件被告於110年2月8日點交之系爭大樓公共設施有如附
09 表四所示瑕疵，業經本院認定如前，又經鑑定結果，附表四
10 所示瑕疵之修復方式如附表四「瑕疵修復工法」欄所示，是
11 親家管委會依民法第227條第1項類推適用關於給付遲延之規
12 定，請求被告依附表四「瑕疵修復工法」欄所示方式補正附
13 表四所示瑕疵，自屬有據。

14 (三)林郁馨等6人先位依民法第227條第1項類推適用關於給付遲
15 延之規定，分別請求被告依附表五、六、七「瑕疵修復工
16 法」欄所示方式補正5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5
17 房屋如附表五、六、七所示瑕疵，為有理由：

18 1.5樓之13房屋有如附表五編號wc1、wc2、外牆1、1至4、6至
19 8、10至14所示瑕疵，14樓之3房屋有如附表六編號2至16所
20 示瑕疵，14樓之5房屋有如附表七所示瑕疵，為兩造所不爭
21 執。被告固抗辯5樓之13房屋如附表五編號5、9所示瑕疵，1
22 4樓之3房屋如附表六編號1所示瑕疵均已經被告修復完成等
23 語。惟查，經本院函請中華民國全國建築師公會鑑定，鑑定
24 結果認定5樓之13房屋確有如附表五編號5、9所示瑕疵，14
25 樓之3房屋確有如附表六編號1所示瑕疵，有本案鑑定報告書
26 附卷可參（見本案鑑定報告書第19、22至23頁），又本件被
27 告係於110年2月1日完成5樓之13房屋、14樓之3房屋之點
28 交，於110年3月27日完成14樓之5房屋之點交，而附表五、
29 六、七所示瑕疵發現時間點距離系爭大樓使用執照竣工核發
30 日期（即109年10月22日）相距時間甚短，在工程上屬於不
31 正常現象，且被告斷斷續續修繕後，該等瑕疵仍不斷重複性

01 發生，足以推認附表五、六、七所示瑕疵為點交前即已存在
02 之瑕疵，亦據鑑定人說明在案（見本案鑑定報告書第14至1
03 5、23、34頁），自堪認定5樓之13房屋、14樓之3房屋、14
04 樓之5房屋於點交前即分別存有附表五、六、七所示之瑕
05 疵，被告前開抗辯，應非可採。

06 2.查本件被告於110年2月1日、110年3月27日分別完成點交之5
07 樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋分別有如附表五、
08 六、七所示瑕疵，業經本院認定如前，又經鑑定結果，附表
09 五、六、七所示瑕疵之修復方式分別如附表五、六、七「瑕
10 疵修復工法」欄所示，是林郁馨、陳秀美先位依民法第227
11 條第1項類推適用關於給付遲延之規定，請求被告依附表五
12 「瑕疵修復工法」欄所示方式補正5樓之13房屋如附表五所
13 示瑕疵；鄭峻傑、楊格林先位依民法第227條第1項類推適用
14 關於給付遲延之規定，請求被告依附表六「瑕疵修復工法」
15 欄所示方式補正14樓之3房屋如附表六所示瑕疵；周玉玲、
16 賴柏翔先位依民法第227條第1項類推適用關於給付遲延之規
17 定，請求被告依附表七「瑕疵修復工法」欄所示方式補正14
18 樓之5房屋如附表七所示瑕疵，均屬有據。

19 (四)林郁馨等6人分別依民法第359條規定請求減少價金，並依民
20 法第179條規定請求返還不當得利，為有理由：

21 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
22 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
23 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
24 9條定有明文。又污名價值減損指不動產受到污名效果影響
25 所造成之價值減損，在概念上類同於交易性貶值，指透過現
26 代修復技術進行修復，仍無法排除被毀損物所殘餘之貶值。
27 查經本院函請中華民國全國建築師公會鑑定，鑑定結果認定
28 5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋分別有如附表
29 五、六、七所示之瑕疵，而5樓之13房屋、14樓之3房屋、14
30 樓之5房屋因有前開瑕疵所受之污名價值減損分別為123,000
31 元（計算式：房屋價款1,757,000元×價值減損百分比7%=1

23,000元)、243,000元(計算式:房屋價款3,042,000元×價值減損百分比8%=243,000元)、123,000元(計算式:房屋價款1,757,000元×價值減損百分比7%=123,000元),有本案鑑定報告書及中華民國全國建築師公會113年6月13日全建師會113字第0357號函附卷可參(見本案鑑定報告書第22頁、本院卷(三)第109至110、117頁),本院審酌本案鑑定結果,業據鑑定人詳予說明其認定理由,並檢附相關照片及資料,經核並無不當,且其鑑定之立場亦屬客觀,應堪憑採,足認5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋確因分別有如附表五、六、七所示之瑕疵,縱經修復,仍受有污名價值減損123,000元、243,000元、123,000元,是林郁馨、陳秀美依民法第359條規定,請求被告減少價金123,000元;鄭峻傑、楊格林依民法第359條規定,請求被告減少價金243,000元;周玉玲、賴柏翔依民法第359條規定,請求被告減少價金123,000元,均屬有據。被告固以前詞置辯,然依前開說明,污名價值減損乃屬進行修復後仍無法排除之交易性貶損,且與房屋市場交易價格漲跌間無因果關係,是被告辯稱5樓之13房屋、14樓之3房屋、14樓之5房屋修復後不致影響交易價值等語,尚不足採。

2.按無法律上之原因而受利益,致他人受損害者,應返還其利益。雖有法律上之原因,而其後已不存在者,亦同,民法第179條定有明文。買受人之減少價金請求權為形成權,一經行使,即生減少價金之效果,惟就該減少之價金,如已為給付,出賣人在買受人減少之價金範圍內,買受人已無法律上之原因,應負不當得利之返還責任。另買受人依民法第359條規定,請求因物有瑕疵而減少其價金者,旨在平衡買賣雙方之利益與損失,是該減少之價金數額,應依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價金,並其減少後之實際價格相比較,以為計算之基準(最高法院109年度台上字第1289號判決意旨參照)。經查,林郁馨、陳秀美依民法第359條規定,請求被告減少價金123,000元;鄭峻傑、楊格林依民法第359條

01 規定，請求被告減少價金243,000元；周玉玲、賴柏翔依民
02 法第359條規定，請求被告減少價金123,000元，為有理由，
03 既經本院認定如前，則被告保有林郁馨等6人支付之前開買
04 賣價金，即無法律上之原因，是林郁馨、陳秀美依民法第17
05 9條規定，請求被告返還不當得利123,000元；鄭峻傑、楊格
06 林依民法第179條規定，請求被告返還不當得利243,000元；
07 周玉玲、賴柏翔依民法第179條規定，請求被告返還不當得
08 利123,000元，為有理由，應予准許。

09 3.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
12 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
14 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
15 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
16 定有明文。本件林郁馨等6人對被告之不當得利債權，為無
17 確定期限之給付，是依前開規定，應自林郁馨等6人催告請
18 求被告負給付責任即起訴狀繕本送達被告之翌日，起算遲延
19 利息。查本件起訴狀繕本於111年4月18日送達被告，有送達
20 證書附卷可稽（見本院卷(一)第191頁）。揆諸前揭說明，林
21 郁馨等6人請求被告給付自111年4月19日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息，自屬有據。

23 四、綜上所述，親家管委會、林郁馨等6人依民法第227條第1項
24 類推適用關於給付遲延之規定，分別請求被告依附表四至七
25 「瑕疵修復工法」欄所示方式補正附表四至七所示瑕疵，及
26 林郁馨等6人依民法第179條規定，請求被告給付林郁馨、陳
27 秀美123,000元、給付鄭峻傑、楊格林243,000元、給付周玉
28 玲、賴柏翔123,000元，暨自111年4月19日起至清償日止之
29 法定遲延利息，均有理由，應予准許。親家管委會、林郁馨
30 等6人先位之訴既有理由，則馮勝章、林郁馨等6人備位之訴
31 即無庸審酌。

01 五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核
02 與法律規定均無不符，爰就親家管委會勝訴部分（即主文第
03 1項，訴訟標的價額為附表四瑕疵修復費用合計274,200
04 元）、林郁馨、陳秀美勝訴部分（即主文第2、5項，訴訟標
05 的價額計算式：附表五瑕疵修復費用合計45,250元＋不當得
06 利返還金額123,000元＝168,250元）、鄭峻傑、楊格林勝訴
07 部分（即主文第3、6項，訴訟標的價額計算式：附表六瑕疵
08 修復費用合計41,400元＋不當得利返還金額243,000元＝28
09 4,400元）、周玉玲、賴柏翔勝訴部分（即主文第4、7項，
10 訴訟標的價額計算式：附表七瑕疵修復費用合計24,312元＋
11 不當得利返還金額123,000元＝147,312元），分別酌定相當
12 之擔保金額，予以准許。

13 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
14 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

15 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
17 民事第二庭 審判長法官 李悌愷
18 法官 李宜娟
19 法官 鄭百易

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
22 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
24 書記官 王峻彬

25 附表一（選定人）：
26

編號	戶別	姓名	住址
1	7J	陳敬中	臺中市○○區○○路0段000巷00號7樓之11
2	12D	潘家佐	臺中市○○區○○路0段000巷00號12樓之5
3	12E	潘家佐	臺中市○○區○○路0段000巷00號12樓之6
4	12B	王文○	臺中市○○區○○路0段000巷00號12樓之2

5	5A	黃瓊誼	臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之1
6	8F	陳柏文	臺中市○○區○○路0段000巷00號8樓之7
7	5D	鄧玉芳	臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之5
8	7L	洪敬婷	臺中市○○區○○路0段000巷00號7樓之13
9	13C	郭○○	臺中市○○區○○路0段000巷00號13樓之3
10	3I	郭曜誠	臺中市○○區○○路0段000巷00號3樓之I
11	9F	林志銓	臺中市○○區○○路0段000巷00號9樓之7
12	2A	顏美娟	臺中市○○區○○路0段000巷00號2樓之1
13	8D	溫文良	臺中市○○區○○路0段000巷00號8樓之5
14	5I	彭柏○	臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之10
15	13F	○家萍	臺中市○○區○○路0段000巷00號13樓之7
16	4L	高鈺芸	臺中市○○區○○路0段000巷00號4樓之13
17	5L	陳秀美	臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之13
18	14D	周玉玲	臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之5
19	5G	方加利	臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之8
20	3G	蔡啓○	臺中市○○區○○路0段000巷00號3樓之8
21	3E	李欣○	臺中市○○區○○路0段000巷00號3樓之6
22	4A	陳○○	臺中市○○區○○路0段000巷00號4樓之1
23	4C	謝佩璇	臺中市○○區○○路0段000巷00號4樓之3
24	7C	趙晉逸	臺中市○○區○○路0段000巷00號7樓之3
25	3K	吳芊穎	臺中市○○區○○路0段000巷00號3樓之12
26	4J	陳○○	臺中市○○區○○路0段000巷00號4樓之11
27	4B	郭峰瑋	臺中市○○區○○路0段000巷00號4樓之2
28	2F	連思斌	臺中市○○區○○路0段000巷00號2樓之7
29	14B	張○萍	臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之2
30	5E	宋巧茹	臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之6

01

31	14C	陳峻傑	臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之3
32	11D	陳玟○	臺中市○○區○○路0段000巷00號11樓之5
33	3G	陳淑英	臺中市○○區○○路0段000巷00號3樓之8
34	4E	沈永成	臺中市○○區○○路0段000巷00號4樓之6
35	11E	白珊慈	臺中市○○區○○路0段000巷00號11樓之6
36	2J	蕭順錫	臺中市○○區○○路0段000巷00號2樓之11
37	7H	林季嫻	臺中市○○區○○路0段000巷00號7樓之9
38	6G	張乃○	臺中市○○區○○路0段000巷00號6樓之8
39	8K	王舒珊	臺中市○○區○○路0段000巷00號8樓之12

02 附表二：

03

<p>(一)被告應給付原告親家大鵬管理委員會至少新臺幣(下同)3,000,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(二)被告應給付原告林郁馨、陳秀美至少1,200,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(三)被告應給付原告鄭峻傑、楊格林至少2,500,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(四)被告應給付原告周玉玲、賴柏翔至少2,000,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(五)願供擔保,請准宣告假執行。</p>
--

04 附表三：

05

編號	原告	聲明
1	林郁馨 陳秀美	<p>(一)【先位聲明】</p> <p>被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號5樓之13房屋,依附表五所示之修復項目及修復方法,修繕至無瑕疵、無滲漏水之狀態。</p> <p>【備位聲明】</p> <p>被告應給付原告林郁馨、陳秀美新臺幣(下同)45,250元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(二)被告應給付原告林郁馨、陳秀美123,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(三)願供擔保,請准宣告假執行。</p>
2	鄭峻傑 楊格林	<p>(一)【先位聲明】</p> <p>被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之3房屋,依附表六所示之修復項目及修復方法,修繕至無瑕疵、無滲</p>

		<p>漏水之狀態。</p> <p>【備位聲明】</p> <p>被告應給付原告鄭峻傑、楊格林41,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(二)被告應給付原告鄭峻傑、楊格林243,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(三)願供擔保，請准宣告假執行。</p>
3	楊格林 周玉玲	<p>(一)【先位聲明】</p> <p>被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號14樓之5房屋，依附表七所示之修復項目及修復方法，修繕至無瑕疵、無滲漏水之狀態。</p> <p>【備位聲明】</p> <p>被告應給付原告楊格林、周玉玲24,312元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(二)被告應給付原告楊格林、周玉玲123,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(三)願供擔保，請准宣告假執行。</p>

附表四（公設區域瑕疵）：

編號	瑕疵區域	瑕疵位置	瑕疵態樣	起訴狀 (附件四)	會勘時 現況照 片編號 (丁)	是否為被告 交付使用 (110年2月 8日)前即 存在之瑕 疵?	瑕疵修復工法	所需修 復費用
1	1樓	機車通道 (機車步 道草磚)	土壤、草皮流失嚴重，磚塊易長青苔，機車行駛中會造成滑倒及行走會踩空、滑倒	相關照片1	1	是	建議兩造協商出，兼顧法定綠化規定及具備止滑功能的材料	涉及法規，暫不列入
2	1樓	地下一樓 汽車坡道	止滑不佳，車子容易打滑	相關照片2	2	是	建議在原有的車道鋪面上面，再加作塗刷金剛砂epoxy塗料，藉以增加止滑性	涉及法規，暫不列入
3	1樓	一樓樹木	枯死	相關照片3	3	是	枯死的樹木移走，重新種植相同的樹木	9,000
4	5樓	外牆共同 壁	漏水到住戶室內	相關照片4	甲13、 14	是	1該部分外牆結構體應該先施作止水措施2接著該部分的磁磚拆除重新黏貼，再用合適材料確實抹縫防水。	不重複修復相關費用
5	R2F樓	水塔	漏水	相關照片5		是	水塔水箱壁體有裂縫滲水處，先以Epoxy環氧樹脂低壓注射修補裂縫，之後再重新清理粉刷。	6,600
6	R3F樓	頂樓屋突 第三層	地面破裂防水層破損	相關照片6	5	是	1原有破損的PU防水層拆除清理2再依照標準的PU防水施工程序，施作厚度6mm PU防水工程3上面應該增加保護層，例如30乘30隔熱磚。	79,200
7	R2F樓	屋突二	樓層板穿管管縫回填不完整(填塞)	相關照片7	6	是	空隙處應該以防火材料確實填充阻隔。	1,440
8	R樓	地版排水 管路	阻塞	相關照片8	7、8、 9	是	1該排水管管路阻塞，管路確實疏通使洩水順暢。	1,440

(續上頁)

01

9	R樓	地面漏水	漏水到住戶室內(14樓)	相關照片9	10	是	同14樓之5房屋屋頂防水層修復方式	併入5樓修復費
10	外牆	外牆磁磚	外牆多處發生白華現象	相關照片10	15、16	是	1首先由頂樓吊掛方式先處理外牆白華,即是用專用藥劑清洗2清洗完畢之後外牆,再用透明防水漆塗刷	99,360
11	地下室1樓	車位86號旁邊車道區域天花板	漏水	相關照片11	17、18	是	1結構體有裂縫時,先施打止水劑阻斷水源2管路結合處縫隙,應該重新施作。	6,600
12	地下室1樓	81號汽車位旁邊弱電控制	漏水	相關照片12	19	是	1管路上方水源應該清理填塞阻修復2弱電箱四周清理,並做好適當的防水處理。	4,800
13	地下室1樓	淨水設備	故障	相關照片13	20	是	先查明滲漏之處,並重新施作密合	2,160
14	地下室2樓	B1, B3水塔水塔牆面	漏水及壁癌	相關照片14	21-25	是	1水塔水箱壁體有裂縫滲水處,先以Epoxy環氧樹脂低壓注射修補裂縫,2之後再重新清理、粉刷。	33,000
15	地下室2樓	紅綠燈號誌燈控制箱內	漏水	相關照片15	26	是	1管路上方水源應該清理填塞阻修復2控制箱四周清理,並做好適當的防水處理。	4,800
16	1樓	雨遮	漏水導致地面磁磚變色、髒污、雨遮桶燈會跳電	相關照片16	27-28	是	1雨遮上方裂縫滲水處,先防水處理2接著,燈筒汗損修復,地坪汗損清理。	6,000
17	1樓	機車通道	洩水坡度不足造成嚴重積水,機車會打滑	相關照片17	29	是	1該處撇水頭應該移位,避免積水造成機車行進打滑。	6,000
18	1樓	機車地面水泥第	龜裂、多處會晃動	相關照片18	30-31	是	1地面破損、搖晃等相關範圍,應先拆除2再重新鋪設。	6,000
19	1樓	機房電源控制箱旁邊	漏水	相關照片19	32-34	是	1管路上方水源應該先清理,並填塞阻斷水源2控制箱四周清理,並做好適當的防水處理。	7,800
合計								274,200

02

03

附表五(5樓之13房屋瑕疵)：

編號	瑕疵所在位置	瑕疵態樣	起訴狀(附件一)	備註	會勘時現況照片編號(甲)	有無臥室牆面滲漏水、天花板樑柱及外牆滲漏水、客廳陽台牆面滲漏白華、浴室管線排水管之瑕疵?	備註	是否屬於被告於110年2月1日交屋前即存在之瑕疵?	瑕疵修復工法	瑕疵修復費用
wc1	5樓之13房屋	浴廁地板排水口水泥崩落	原證4之1	浴廁地板	1、2	有	地板落水鐵件,未能與其下方的落水PVC管密切結合	是	①首先將地板落的鐵件還有局部地磚拆除 ②將底部的PVC落水管校正至正確位置 ③最後將地板漏水鐵件復原附近磁磚重新黏貼抹縫	2,500
wc2	5樓之1	浴廁地板	原證4之2	同上	1、2	有	同上	是	同編號wc1項	0

	3房屋	排水口水管太短，未能密切結合							次	
外牆 1	5樓之1 3房屋	白華照片 (外牆)	原證5	空調室 外機旁 牆壁	3	有	會勘時仍發 現有殘留痕 跡	是	①先用專用材 料徹底清洗有 白華的範圍 ②再用透明的 防水劑塗抹該 部分	1,500
1	5樓之1 3房屋	110年8 月：牆面 滲水白色 油漆面起 泡	原證7之1	窗框旁 邊	4	有	會勘時仍發 現有殘留痕 跡	是	同編號5項次	0
2	5樓之1 3房屋	110年8 月：牆面 滲水白色 油漆面起 泡	原證7之2	窗框旁 邊	4	有	同上	是	同編號5項次	0
3	5樓之1 3房屋	110年8 月：發現 雨水從洞 口流出	原證7之3	窗框旁 邊外緣	6	有	會勘時仍發 現有殘留痕 跡	是	拆除局部磁磚 重新黏貼，再 以更牢靠的材 料，專用抹縫 材料重新抹縫	5,000
4	5樓之1 3房屋	110年8 月：這是 雨遮下會 滴出雨水 的洞口	原證7之4	窗框旁 邊外緣	7	有	同上	是	同編號3項次	0
5	5樓之1 3房屋	110年8 月：施打 發泡針之 後，牆面 有整排孔 洞牆面已 經受損	原證7之5	窗框旁 邊	4	有	同上	是	窗框旁邊滲水 範圍，首先以 epoxy 注入法 修補填塞，再 粉刷修補。	20,625
6	5樓之1 3房屋	同上	原證7之6	窗框旁 邊	5	有	同上	是	同編號5項次	0
7	5樓之1 3房屋	110年10 月20日： 臥室外牆 雨遮掉落 兩塊石頭	原證7之7	窗框旁 邊外緣	6	有	同上	是	同編號3項次	0
8	5樓之1 3房屋	同上	原證7之8	窗框旁 邊外緣	7	有	同上	是	同編號3項次	0
9	5樓之1 3房屋	111年3月 30日：下 雨時候， 雨水仍然 會從已施 打發泡針 的旁邊滲 出來(位 置天花板 及牆面 處)	原證7之9	窗框旁 邊牆角 天花板	7、8	有	會勘時仍發 現有殘留痕 跡	是	滲水範圍天花 板、牆角，首 先以epoxy 注 入法修補填 塞，再粉刷修 補	15,625
10	5樓之1 3房屋	111年3月 30日雨停 了，但外	原證7之10	窗框旁 邊外緣	00 00 00	有	同上	是	同編號3項次	0

(續上頁)

01

		牆洞內滲水，可以知道水多累積至牆內			00					
11	5樓之1 3房屋	111年5月 17日牆壁 滲水	原證7之11	窗框旁 邊牆角 天花板	00 00 00 00	有	同上	是	同編號9項次	0
12	5樓之1 3房屋	111年5月 26日牆壁 滲水	原證7之12	窗框旁 邊牆角 天花板	00 00 00 00	有	同上	是	同編號9項次	0
13	5樓之1 3房屋	111年6月 30日牆壁 滲水並且 掉漆	原證7之13	窗框旁 邊牆角 天花板	00 00 00 00	有	同上	是	同編號9項次	0
14	5樓之1 3房屋	111年7月 5日牆壁 滲水並且 掉漆	原證7之14	窗框旁 邊牆角 天花板	00 00 00 00	有	同上	是	同編號9項次	0
合計										45,250

02

03

附表六 (14樓之3房屋瑕疵) :

編號	瑕疵所在位置	瑕疵態樣	起訴狀 (附件二)	備註	會勘時 現況照 片編號 (乙)	有無臥室牆 壁滲漏水、 客廳樑柱滲 漏水之瑕 疵?	是否屬於被 告於110年2 月1日交屋前 即存在之瑕 疵?	瑕疵修復工法	瑕疵修復費用
1	14樓之 3房屋	110年5月 30日：主 臥室牆面 滲水，發 現水流從 牆壁滲 出，堆積 在床頭板	原證8之1	主臥室 牆面	1、2	有	是	①首先，找出該牆面裂縫 確實位置 ②接著用epoxy材料灌注裂 縫，確實修補 ③最後粉刷油漆修復	13,200
2	14樓之 3房屋	同上	原證8之2	主臥室 牆面	1、2	有	是	同上	0
3	14樓之 3房屋	110年6月 2日：修 繕主臥室 牆壁面滲 水處被告 派員修繕 內牆，但 是，水是 自外部滲 入，此次 修繕未查 明來源及 解決根本 原因	原證8之3	主臥室 牆面	3	有	是	同上	0
4	14樓之 3房屋	同上	原證8之4	主臥室 牆面	5	有	是	同上	0
5	14樓之	110年8月	原證8之5	主臥室	6	有	是	①首先，在窗框四周找出	18,600

(續上頁)

01

	3房屋	7日：發現主臥室窗框下緣牆面漏水，壁面部分，白色油漆起泡		(窗框下外面牆)				該牆面裂縫確實位置 ②接著用epoxy材料灌注裂縫，確實修補 ③最後粉刷油漆修復	
6	14樓之3房屋	同上	原證8之6	主臥室(窗框下外面牆)	6	有	是	①首先，在窗框四周找出該牆面裂縫確實位置 ②接著用epoxy材料灌注裂縫，確實修補 ③最後粉刷油漆修復	0
7	14樓之3房屋	110年8月9日：被告派人打針填縫，並重新粉刷油漆	原證8之7	主臥室(窗框下外面牆)	10	有	是	①首先，在窗框四周找出該牆面裂縫確實位置 ②接著用epoxy材料灌注裂縫，確實修補 ③最後粉刷油漆修復	0
8	14樓之3房屋	110年9月17日客廳柱子上方牆壁面有水漬，並持續潮濕導致掉漆	原證8之8	客廳	5	有	是	①首先，將柱子直上方屋頂層該處防水層重新施作，藉以阻斷滲漏水源 ②找出該裂縫確實位置 ③接著用epoxy材料灌注裂縫，確實修補 ④最後粉刷油漆修復	9,600
9	14樓之3房屋	被告持續在頂樓派水孔測試補救，但是室內油漆	原證8之9	客廳	6	有	是	同上	0
10	14樓之3房屋	110年12月21日發現了主臥室窗框右側踏面有滲水，隨機存在角落白色油漆稍微有起泡	原證8之10	主臥室(窗框下外面牆)	6、7	有	是	①首先，在窗框四周找出該牆面裂縫確實位置 ②接著用epoxy材料灌注裂縫，確實修補 ③最後粉刷油漆修復	0
11	14樓之3房屋	同上	原證8之11	主臥室(窗框下外面牆)	6	有	是	同上	0
12	14樓之3房屋	110年12月底：被告派人打針填縫，並重新牆面刷漆(主臥室窗框附近)	原證8之12	主臥室(窗框下外面牆)	8	有	是	同上	0
13	14樓之3房屋	111年1月22日：主臥室窗框右側牆壁滲出水	原證8之13	主臥室(窗框下外面牆)	9	有	是	同上	0

(續上頁)

01

		珠，白漆 稍有起水 泡							
14	14樓之 3房屋	同上	原證8之14	主臥室 (窗框 下外面 牆)	10	有	是	同上	0
15	14樓之 3房屋	111年1月 26日：被 告派人打 針填縫， 並重新粉 刷；此處 已經漏水 三次，需 要持續觀 察	原證8之15	主臥室 (窗框 下外面 牆)	11	有	是	同上	0
16	14樓之 3房屋	111年8 月：柱子 滲水起 泡以及掉 漆的情 況嚴重	原證8之16	客廳	12	有	是	①首先，將柱子直上方屋 頂層該處防水層重新施 作，藉以阻斷滲漏水源 ②找出該裂縫確實位置 ③接著用epoxy材料灌注裂 縫，確實修補 ④最後粉刷油漆修復	0
合計									41,400

02

附表七 (14樓之5房屋瑕疵)：

03

編號	瑕疵所 在位置	瑕疵態樣	起訴狀 (附件三)	備註	會勘時 現況照 片編號 (丙)	有無臥室牆 壁滲漏水、 客廳天花板 及樑柱滲漏 水之瑕疵？	是否屬於被 告於110年3 月27日交屋 前即存在之 瑕疵？	瑕疵修復工法	瑕疵修復費用
1	14樓之 5房屋	110年9 月：(客 廳)天花 板滲水後 起水泡	原證9之1	客廳	1、2	有	是	同編號5項次	0
2	14樓之 5房屋	同上	原證9之2	客廳	1、2	有	是	同編號5項次	0
3	14樓之 5房屋	110年9月 至11月： 廠商在頂 樓修繕的 情況，頂 樓積水、 洩水不 良，長久 下來，會 產生直下 層住戶產 生壁癌	原證9之3	14樓之 5房 屋，直 上方屋 頂層， 疑似滲 漏水水 源範圍	15	有	是	①首先將該相關的花園土 壤植栽挖除 ②清理乾淨 ③重新施作防水層 ④回填復原	11,112
4	14樓之 5房屋	同上	原證9之4	同上	16	有	是	①首先將該相關的花園土 壤植栽挖除 ②清理乾淨 ③重新施作防水層 ④回填復原	0
5	14樓之 5房屋	110年11 月到111 年1月： 經過消保	原證9之5	修復後 客廳上 方天花 板梁柱	15	有	是	①汗損的部分先清理乾淨 ②再重新油漆 ③上述兩個工作，先決條 件需要直上方屋頂層防水	6,000

		官 協 調 後，被告 表示已經 於11月23 日，已經 修 繕 完 成；但是 直下層室 內天花板 及樑柱仍 舊會出現 漏水情形						工程已經切實改善。	
6	14樓之 5房屋	同上	原證9之6	同上	16	有	是	同編號5項次	
7	14樓之 5房屋	111年3月 24日25日 下雨過後 直下承天 花板產生 水漬現象	原證9之7	同上	4	有	是	同編號5項次	
8	14樓之 5房屋	111年3月 24、25 日：下雨 過後客廳 天花板還 有樑柱出 現水漬痕 跡，並且 出現新的 水泡。	原證9之8	同上	4、5	有	是	同編號5項次	
9	14樓之 5房屋	111年4月 27日，被 告派員前 來 填 補 (頂樓) 水泥與防 水漆，但 是未發揮 作用，天 花板仍有 滲 水 現 象。	原證9之9	屋頂防 水層相 關位置	4、5	有	是	①首先將該相關的花園土 壤植栽挖除 ②清理乾淨 ③重新施作防水層 ④回填復原	0
10	14樓之 5房屋	同上	原證9之10	同上	7、6	有	是	①首先將該相關的花園土 壤植栽挖除 ②清理乾淨 ③重新施作防水層 ④回填復原	0
11	14樓之 5房屋	111年4月 29日(頂 樓)修補 防水漆現 況	原證9之11	同上	7	有	是	①首先將該相關的花園土 壤植栽挖除 ②清理乾淨 ③重新施作防水層 ④回填復原	0
12	14樓之 5房屋	111年5月 2日，3日 時 直 下 層，相關 天花板與 樑柱仍有 水漬現象	原證9之12	修復後 客廳上 方天花 板梁柱	8	有	是	同編號5項次	0
13	14樓之	同上	原證9之13	同上	8	有	是	同編號5項次	0

(續上頁)

01

	5房屋								
14	14樓之5房屋	111年5月13日下過雨之後，上述天花板及樑柱水漬現況	原證9之14	同上	9	有	是	同編號5項次	0
15	14樓之5房屋	同上	原證9之15	同上	10	有	是	同編號5項次	0
16	14樓之5房屋	111年5月21日頂樓復原(洗手台下方)，但是，仍然有水痕現況	原證9之16		11	有	是	①洗手台下方局部磁磚拆除 ②重做防水層 ③落水管管路疏通 ④重貼磁磚做好洩水坡度	7,200
17	14樓之5房屋	同上	原證9之17	修復後客廳上方天花板梁柱	12	有	是	同編號5項次	0
18	14樓之5房屋	111年6月10日(直一下樓層的)天花板和樑柱水漬現況	原證9之18	同上	12	有	是	同編號5項次	0
19	14樓之5房屋	同上	原證9之19	同上	12	有	是	同編號5項次	0
20	14樓之5房屋	111年7月份被告做完修繕工作之後，仍發現有新的水泡(客廳)	原證9之20	同上	13	有	是	同編號5項次	0
21	14樓之5房屋	111年8月份產生新的水泡	原證9之21	同上	14	有	是	同編號5項次	0
合計									24,312