

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1519號

原告 九上雲品社區管理委員會

法定代理人 張廖年峰

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 莊惠祺律師

被告 九上實業股份有限公司

法定代理人 蘇志榮

訴訟代理人 廖繼鋒律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國112年12月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○○000巷0號「九上雲品社
區」大樓地下停車場車道坡面，以如附表所示方式修補完成。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼臺中市○○區○○○○000巷0號
建物（下稱系爭房屋）所屬九上雲品社區（下稱系爭社區）
成立之管理委員會，而系爭房屋為被告所興建。詎系爭房屋
地下停車場之環氧樹脂地坪多處裂縫及損害，原告基於大樓
公共安全之管理，經立法委員張廖萬堅服務處協助，於民
國111年5月25日與被告協調，會中雙方達成協議（下稱系爭
協議），被告同意委請臺中市土木技師公會（下稱土木技
師）針對系爭社區車道之破損原因進行鑑定，如鑑定結果認
定系爭社區車道破損係施工品質不良造成，被告保證負責將
地下室車道坡面全部重新施作，此有立法委員張廖萬堅服務
處111年5月26日國堅中字第1110526082號函（下稱系爭服務

處函文)可稽。其後，原告向土木技師申請鑑定，經該會現場會勘調查後，將系爭社區地下停車場環氧樹脂地坪之損壞態樣分類歸納為「施工基面產生裂縫」、「水泥砂漿粉刷底層厚度不足1.5公分」、「環氧樹脂鋪設厚度不均」、「環氧樹脂材料攪拌問題」，經研判原因分別為「環氧樹脂地坪下方施工基面之混凝土或砂漿整平層產生裂縫，連帶造成上方環氧樹脂地坪開裂，進而造成裂縫周圍之環氧樹脂地坪脫落」、「環氧樹脂地坪鋪設前之水泥砂漿粉刷底層厚度不足1.5公分，進而造成水泥砂漿粉刷底層與混凝土接著面破壞而脫落之情形」、「環氧樹脂地坪鋪設厚度不均，可能造成硬化過程之環氧樹脂受力不平均，進而產生應力集中而開裂脫落」、「環氧樹脂部分調配比例有問題，導致乾燥過程中產生塑性收縮開裂；或者材料一次拌合數量過多，以致部分材料無法於工作時間內完成鋪設，進而造成最後階段鋪設材料產生品質不佳」，有土木技師鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）為證。原告基於系爭鑑定報告結論，於111年8月31日發函檢送系爭鑑定報告予被告，請被告聯繫處理後續事宜，惟為被告拒絕。為此，原告爰依雙方於111年5月25日在立法委員張廖萬堅服務處達成之協議，請求被告就系爭社區地下停車場車道坡面之施工瑕疵，依土木技師系爭鑑定報告建議如附表所示之修繕方式修補完成等語。並聲明：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○○000巷0號「九上雲品社區」大樓地下停車場車道坡面，以如附表所示方式修補完成。

二、原告對被告抗辯所為之陳述：

（一）被告指稱原告法定代理人張廖年峰並非系爭社區之區分所有權人，應不得擔任系爭社區管理委員會之主任委員，原告法定代理權應有欠缺云云。然按公司法人行使區分所有權人權利或負擔義務，應以公司名義為之，並以公司代表人對外代表公司，公司之代表人依公司法第56、108、115、122及208條等規定，在無限公司、兩合公司為代表公司之股東，在有限公司、股份有限公司原則上為董事長。

此外，公司亦得透過委任關係，委任公司經理人、職員或其他第三人對外代理公司從事特定行為或業務。故公司可由代表人親自出席區分所有權人會議或執行管理委員會之職務，亦可委任其他自然人（例如公司員工）代理公司為之，委任對象原則上並無限制，僅須符合相關法令、公司章程及公寓大廈規約之規定即可。準此，原告法定代理人張廖年峰係基於渠與區分所有權人萬坤國際企業有限公司（下稱萬坤公司）之委任關係，而代理該公司出席區分所有權人會議，經區分所有權人會議選任為主任委員，並經臺中市烏日區公所備查，此乃張廖年峰與萬坤公司之內部關係，其代理行為非法所不許。是本件並無被告所指原告法定代理權有欠缺之問題。

（二）依證人曾威於本院112年10月30日言詞辯論期日所為證述，可見原告主張兩造於111年5月25日確有達成系爭協議，被告同意委請土木技師針對原告社區車道破損原因進行鑑定，如鑑定結果認定原告社區車道破損係施工品質不良造成，被告保證負責將地下室車道坡面全部重新施作等節，並非子虛。至被告訴訟代理人於反詰問時，雖質疑：既被告法定代理人已憤而離席，為何會有原證一協調結論記載如經第三人鑑定有問題的話，被告承諾全權負責？以證人曾威多年服務選民之經驗，若會議沒有達成決議紀錄，僅憑單方面決定，然後發函給當事人，沒有提出任何意見，這樣就可成立？惟被告訴代上開所陳顯然片面解讀、曲解證人曾威證詞之嫌。因證人曾威已明確證稱：「被告最後是承諾如果由第三人土木技師認證地面破裂有問題的話，他們會全權負責，承諾完後被告就憤而離席」、「一般召開協調會時，基本上會當場簽署會議紀錄，但那一天被告突然離席，所以沒有簽」等語，可知被告法代係承諾後才離席，而被告訴代質疑：既被告已經憤而離席，為何會有被告承諾全權負責之事？顯係曲解證人證述內容。衡諸被告係建設公司，公司於87年成立迄今已

逾20年，其法定代理人蘇志榮堪稱縱橫商場多年，非無智識能力之人，果其對於系爭服務處函文有不同意見，衡情自當立即發文回覆否認，或至少電話聯繫要求更正，然被告遲至111年9月2日始以書面函覆，且文中並未針對會議決議結論提出異議，亦無隻字片語否認自己曾為該等承諾，僅訴說協調過程不舒服，系爭社區要求度等情，可見被告法代於協調當日確有承諾同意委請土木技師針對車道破損原因進行鑑定，如鑑定結果認定係施工品質不良造成，被告保證負責將地下室車道坡面全部重新施作。而被告訴代事後徒以會議記錄未經被告法代當場簽名為由，否認兩造已達成協議，殊非可採。況系爭服務處函文係協調會主辦單位立法委員張廖萬堅南屯服務處撰寫寄發，並非系爭社區片面發文，且該函文同時亦寄發予第三方參加代表即時任陳世凱議員服務處曾威主任，及張耀中議員服務處薛仲書助理，徵諸協調會主辦單位為中立第三方，且為立法委員服務處，倘若被告協調當日未為上開承諾，立法委員張廖萬堅服務處豈敢甘冒風險自行杜撰？又如非被告給予承諾，系爭社區又豈會虛擲12萬元鑑定費請託土木技師前來鑑定，凡此各情，均在在顯示被告於協調當日業已為上開承諾，其事後於111年9月2日之書面函覆，不過係事後毀諾之舉。

三、被告則以：下列情詞，以資抗辯。

（一）依系爭社區規約第5條第3項約定「主任委員、財務委員由區分所有權人擔任之，不得代理，其餘委員得由成年同戶直系親屬代理。」，而原告法代張廖年峰並非系爭社區之區分所有權（下稱區權人），其所有權人應為萬坤公司公司負責人黃秀梅，亦即區分所有權人萬坤公司部分，應由渠法定代理人黃秀梅親自擔任，不得指定他人張廖年峰為代理人，此乃基於社區基金實務上均需社區主委或財委2刻印章會同方可提領，因前曾有主委或財委捲款之情所致，故系爭社區規約亦明定主委及財委須由區權人本人親

01 自擔任，因就算人跑了房子還在，以降低風險。區權人為
02 法人時，亦必須由法人之代表人本人方可擔任主委或財
03 委，此為當然之解釋，不得任意指定法人之員工而與社區
04 毫無情感連結或利害關係之人擔任主委或財委，否則上開
05 規約豈非形同具文，此見後段關於其他委員亦須由同戶成
06 年直系親屬代理，依舉輕以明重之法理，該主委之重要職
07 位，豈可指定毫不相干之第三人代理之理，故依公寓大廈
08 管理條例及系爭社區規約上開規定，非區分所有權人之張
09 廖年峰如何取得原告之法定代理權，顯然有疑，原告法代
10 張廖年峰之法定代理權顯然有所欠缺，請依司法造法之法
11 理逕為判斷，毋庸函詢行政主管機關之意見。

12 (二) 否認有系爭服務處函文所指兩造成立系爭協議之情：按保
13 固期限係指商品發生「非人為破壞之因素所產生之瑕疵，
14 即由出賣人負責修補或換新」之義務，而系爭社區於104
15 年5月經被告建造完成出售並點交予原告，兩造就公共設
16 施含地下停車場車道坡面約定保固期限為3年，亦即於000
17 年0月間已保固期屆滿，當時地下停車場之車道坡面並無
18 任何瑕疵。詎又經過4年即000年0月間，原告突然又提出
19 要求表示系爭社區之車道已有破損，乃係被告施工品質不
20 良所致，要求被告於111年5月25日至立委張廖萬堅服務處
21 進行協商處理。被告法代蘇志榮雖於當日到場欲參與協
22 調，然到場後即遭原告法代張廖年峰大小聲，且立法委員
23 張廖萬堅為原告法代之親戚，其助理於會中亦一昧袒護原
24 告，致被告法代無法忍受，於會中即表示無法協商，一切
25 交由法律處理，即先行離去，此見被告當日並無於任何會
26 議紀錄上簽名可證，故無原告所指系爭協議存在。

27 (三) 又系爭土木技師鑑定報告中第11點關於鑑定結果及分析欄
28 亦載明「會勘當時之現場，並無法還原施工過程中所造成
29 之瑕疵原因，僅能就現場破壞情形進行分析與推論」，是
30 可見土木技師亦表明僅係推論，而無法確切證明係被告施
31 工不良所致。又系爭停車場車道坡面，於104年5月點交日

起，每日24小時均有車輛進出輾壓，經過7年即111年5月發生破損，倘為被告施工品質不佳，如何經車輛輾壓仍維持7年之久；又政府鋪設之柏油路，何以每隔一段時間就要刨除再重新鋪設，此因任何商品皆由其耐用年限，系爭車道坡面經過7年之久，必有其須維護保養之處，故公寓大廈管理條例始明定各區分所有權人有修繕社區公共設施之義務，否則由建商保固一輩子，即毋庸如此規定。又依民法第365條第1項「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權及請求權，自物之交付時起經過5年而消滅」之規定，系爭社區停車場車道自104年5月至100年0月間已交付原告達8年之久，原告之請求權早已罹於時效而消滅，故原告提起本件訴訟，當屬無據。

（四）並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造經本院整理並協議不爭執事項及爭執要點如下（調整部分文字用語，見本院卷第219至第220頁）

（一）不爭執事項：

（1）原告為系爭房屋所屬系爭社區成立之管理委員會，系爭社區區分所有權人之一為門牌號碼臺中市○○區○○○路000巷0○○號之區分所有權人萬坤公司，萬坤公司指派自然人張廖年峰代表萬坤公司行使權利，張廖年峰並當選為該社區管理委員會主任委員。

（2）系爭房屋為被告所興建。

（3）系爭房屋地下停車場之環氧樹脂地坪多處裂縫及損害，原告基於大樓公共安全之管理，經立法委員張廖萬堅服務處協助，於111年5月25日與被告協調系爭社區車道破損責任歸屬事宜。會後，立法委員張廖萬堅服務處曾寄發111年5月26日國堅中字第1110526082號函予被告，被告於同年9月2日始以書面函覆原告及立法委員張廖萬堅服務處。

（4）臺中市土木技師公會曾至系爭房屋現場履勘後，出具鑑定報告認原告社區地下停車場之環氧樹脂地坪之損壞態樣分類歸納為「施工基面產生裂縫」、「水泥砂漿粉刷底層厚

01 度不足1.5 公分」、「環氧樹脂鋪設厚度不均」、「環氧
02 樹脂材料攪拌問題」，經研判原因分別「環氧樹脂地坪下
03 方施工基面之混凝土或砂漿整平層產生裂縫，連帶造成上
04 方環氧樹脂地坪開裂，進而造成裂縫周圍之環氧樹脂地坪
05 脫落」、「環氧樹脂地坪鋪設前之水泥砂漿粉刷底層厚度
06 不足1.5公分，進而造成水泥砂漿粉刷底層與混凝土接著
07 面破壞而脫落之情形」、「環氧樹脂地坪鋪設厚度不均，
08 可能造成硬化過程之環氧樹脂受力不平均，進而產生應力
09 集中而開裂脫落」、「環氧樹脂部分調配比例有問題，導
10 致乾燥過程中產生塑性收縮開裂；或者材料一次拌合數量
11 過多，以致部分材料無法於工作時間內完成鋪設，進而造
12 成最後階段鋪設材料產生品質不佳」。

13 (5)原告於111年8月31日發函檢送臺中市土木技師公會鑑定報
14 告事項予被告。

15 (二)爭執要點：

16 (1)張廖年峰是否具有原告法定代理權？

17 (2)兩造間是否於111年5月25日達成協議「如經第三人鑑定系
18 爭社區地下室之車道破損原因係因被告施工品質不良造
19 成，被告保證負責系爭社區地下室車道坡面全部重新施
20 作」？

21 五、本院得心證之理由

22 (一)關於原告法代張廖年峰是否具有原告法定代理權部分：被
23 告辯稱依系爭社區規約第5條第3項：「主任委員、財 務
24 委員由區分所有權人擔任之，不得代理」之規定，張廖年
25 峰並非系爭社區之區分所有權人，不得擔任原告之主任委
26 員等情，乃為原告所否認，且提出臺中市烏日區公所112
27 年4月19日准予備查函文、萬坤公司委託出席授權書及張
28 廖年峰國民身分證等為證（見本院卷第123至129頁）。而
29 按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人
30 為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、
31 管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及

事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」，公寓大廈管理條例（下稱同條例）第29條第2項定有明文。又按，公寓大廈之區分所有權人如為法人，因法人並無自然實體，自應指派代表人行使權利，即其出席會議及選任管理委員，或擔任公寓大廈管理委員會主任委員，皆應指派代表人為之。至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部95年3月27日經商字第00000000000號函檢送該部79年1月31日商216577號函略以：「該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理」之規定辦理。另按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席」，同條例第27條第3項定有明文。區分所有權人如為法人，其指派代表人行使權利時，該代表人係受任為法人處理事務，非屬條例第27條所稱「因故無法出席區分所有權人會議」之情，此有公寓大廈管理條例之主管機關內政部營建署分別以94年7月26日內授營建管字第09400576240號、95年4月13日台內營字第0950056147號及103年2月10日營署建管字第1032902138號等函釋在案（見本院卷第175至176頁）。同條例既未規定如何產生代表、人數、職權限制等，自應回歸民法、公司法等規定。另按「政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務。」，公司法第27條第1項定有明文。公司法人行使區分所有權人權利或負擔義務，應以公司名義為之，並以公司代表人對外代表公司，公司之代表人依公司法第56、108、115、122、208條等規定，在無限公司、兩合公司為代表公司之股東，在有限公司、股份有限公司原則上為董事長。此外，公司

亦得透過委任關係，委任公司經理人、職員或其他第三人對外代理公司從事特定行為或業務。再「…法人執行職務時，應指定自然人代表行使職務。公司執行其區分所有權人職務時，應指定自然人代表行使職務，公寓大廈之區分所有權人為法人，其指派之自然人擔任主任委員是否已具備區分所有權人之資格，則非公司法所問。」，亦有臺中市政府112年11月27日函在卷可參（見本院卷第209頁）。基上，系爭社區規約第5條第3項既僅規定：「主任委員、財務委員由區分所有權人擔任之，不得代理」；然有關法人擔任主任委員之情形，因公寓大廈管理條例及系爭規約並未規定如何辦理，自應回歸民法、公司法等相關規定，此據公寓大廈管理條例之主管機關內政部營建署分別以前開函釋闡明在案，是依上開說明，關於系爭社區之區權人萬坤公司得否以委託方式委由公司法定代表人以外之其他人代為行使職務並擔任系爭社區之主任委員，當應類推適用公司法第27條第1項等規定，亦即區權人即法人萬坤公司當得指派自然人行使渠區權人之權利，且該自然人亦無需具備系爭社區之區分所有權人資格，而萬坤公司指派代表（自然人）行使權利時，該代表人（自然人）係受任為法人即萬坤公司處理事務，尚非屬條例第27條所稱「因故無法出席區分所有權人會議」，自與系爭規約所稱「主任委員、財務委員應由區分所有權人擔任之，不得代理」之代理情形顯然有別至明。綜上，原告之法定代理人張廖年峰乃係基於渠與區權人萬坤公司之委任關係，而代表萬坤公司出席系爭社區之區權人會議，並經區權人會議選任為主任委員，且經臺中市烏日區公所准予備查，已如前述，則萬坤公司既為系爭社區之區權人，為兩造所不爭執，是萬坤公司指派自然人張廖年峰出席系爭社區之區權人會議而代表及行使萬坤公司之區權人權利，包括與會、參與各議案之表決、擔任管理委員，依上開說明，當屬於法有據。承上，被告辯稱張廖年峰不得代理萬坤公司擔任系爭

01 社區之主任委員，顯不具原告之法定代理權云云，委非有
02 據，無從憑採。

03 (二) 至原告主張兩造間已於111年5月25日達成協議「如經第三
04 人鑑定系爭社區地下室之車道破損原因係因被告施工品質
05 不良造成，被告保證負責系爭社區地下室車道坡面全部重
06 新施作」等情，則為被告所否認，且以上情置辯。而按
07 「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
08 其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個
09 月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。」，民法
10 第365條第1項定有明文。查系爭社區停車場車道係自104
11 年5月起交付原告使用迄今已達8年之久，原告依民法上開
12 規定所得主張物之瑕疵擔保請求權早已罹於5年時效而消
13 滅，乃為兩造所不爭執，是被告辯稱其於111年5月25日至
14 張廖萬堅服務處進行協商時，本毋庸再行負擔民法上之瑕
15 疵修補義務等語，尚非無據。然則，原告乃主張兩造於上
16 開時、地達成系爭協議內容，自得據該協議內容請求被告
17 履行其修補義務等情，則為被告所否認。按當事人主張有
18 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第
19 277條前段定有明文。次按請求履行債務之訴，除被告自
20 認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主
21 張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告
22 於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之
23 原則（最高法院82年度台上字第147號民事判決意旨參
24 照）。經查，原告主張系爭協議乃經兩造達成口頭共識等
25 情，業據原告提出立法委員張廖萬堅服務處111年5月26日
26 國堅中字第1110526082號函為證（下稱系爭函文，見本院
27 卷第21頁），且被告對於其確有收到該函，亦有出席系爭
28 協調會，其上出席人員之記載無訛等情亦未為爭執，則觀
29 諸系爭函文係由立委張廖萬堅服務處主任吳沂珊所為紀
30 錄，其上載明：「主旨：九上雲品社區（即系爭社區）因
31 地下室破損嚴重，疑因九上實業股份有限公司（即被告）

01 施工品質不良造成，雙方於111年5月25日上午10時，在立
02 委張廖萬堅南屯服務處召開協調會，協調會出席人員及協
03 調結果如說明，請查照。說明二、出席人員：社區主委張
04 廖年峰、第2至3屆主委石世豪、第5屆主委江秋源。九上
05 公司負責人蘇志榮。立委張廖萬堅服務處主任吳沂珊。市
06 議員陳世凱服務處主任曾威。市議員張耀中服務處助理薛
07 仲書。三、協調結論：請臺中市土木技師公會針對車道破
08 損原因進行鑑定，如鑑定報告結果，指出係因施工品質不
09 良造成，九上實業股份有限公司（即被告）負責人蘇志榮
10 表示，保證負責九上雲品社區（即系爭社區）地下室車道
11 坡面全部重新施作。」等語詳實（見本院卷第21頁），是
12 已堪認原告主張兩造曾於111年5月25日達成上開協議內容
13 等語，尚非無憑。再者，參諸證人曾威於112年10月30日
14 本院言詞辯論期日中具結證稱：「（問：提示起訴狀證物
15 一，是否有看過證物一的書面即系爭函文？）有看過。
16 （問：是否參與書面上記載111年5月25日協調會？）有，
17 我全程參加。（問：是否瞭解協調會協調事項為何？）完
18 全瞭解。（問：協調的經過？）協調時間為15至20分鐘。
19 現場的人如同證物一出席人數所記載。那天協調地下室停
20 車場路面破損很嚴重的狀況，管委會認為是建商需要負責
21 修復，過程中建商不予理會，因此辦這場協調會，協調出
22 建商是否修復，協調時就有爭論，管委會主委有表示當初
23 有跟建商反應，有表示第一次反應是在保固期內，當時建
24 商也表示他們當初有去做簡易修復，只是漆上油漆，保固
25 期內後面還是有陸陸續續發生地面破裂的狀況，都還是有
26 修復，但一直到保固期過後建商就不予理會，當天協調是
27 希望建商將整個地面整治過。被告最後是承諾如果由第三
28 人土木技師公會認證地面破裂有問題的話，他們會全權負
29 責，承諾完後被告就憤而離席，所以當天並無書立承諾
30 書，只是被告有口頭為上開承諾。因為我們當天有表示地
31 板破裂，是由被告修復，當初管委會提出要求整個地板刨

01 除後整個整理過，對方說完這一句話就憤而離席。（問：
02 被告最後是承諾如果由第三人土木技師公會認證地面破裂
03 有問題的話，他們會全權負責，所指有問題為何？）我認
04 為被告當場的意思是如果土木技師有確定地板破裂，因為
05 材質或是施工工法之類不當所產生龜裂，他願意全權負
06 責。但被告當場是說如果有由第三人認證有任何問題，他
07 們願意全權負責，他只有這樣講，但因為我們整個過程都
08 是在討論材質或施工工法，是希望整過做刨除，所以我認
09 為他所謂的有任何問題是指材質施工工法不當。（問：剛
10 才提到保固期內有做處理，是否可以具體說明？）我不是
11 建築專業，看照片比對現場狀況是只有塗上綠色油漆。當
12 時會議主席是張廖萬堅立委的主任吳沂珊。（問：主席有
13 否就會議記錄作成結論請兩造簽名，為何沒有作成會議記
14 錄？）因為被告憤而離席。（問：既然被告已經憤而離
15 席，為何會有原證一協調結論記載如經第三人鑑定有問題
16 的話，被告承諾全權負責？）當天我們會議記錄完畢後，
17 協調會不會有錄音或錄影，協調會最後發公文給現場所有
18 人，包含兩造或議員服務處。（問：你是否認為就達成協
19 議？）若沒有達成協議，被告應向張廖萬堅立委提出該函
20 文結論的質疑，但據我所知並沒有。（請求提示被告有函
21 覆原告的原證4函文，本院卷第69頁，問：我們有回覆給
22 原告，裡面有提到111年5月25日說明二、三有表示質
23 疑？）裡面並沒有針對該會議決議結論有任何異議，只是
24 說過程中不舒服，對方要求過度，並沒有針對那份公文說
25 『我現場並無該承諾』。（問：以你多年服務選民的經
26 驗，如果會議沒有達成決議紀錄，僅憑單方面決定，然後
27 發函給當事人，沒有提出任何意見，這樣就可成立？）基
28 本上我們在做任何協調會，都會作成會議記錄，都會寄送
29 給兩造及參與單位，如果有異議，要提出意見，整個過程
30 中沒有提出。（被告法代問：當天是否我講的很不舒服，
31 就拍桌子離開，有達成任何協議？）整過過程被告法定代

01 理人說下那句『有問題我就全權負責』，然後人就走了，
02 如果協調過程他說過的話都不能認定的話，我們開協調會
03 就沒有意義，再加上我還是要強調被告對於該份會議紀錄
04 有任何的異議，被告可以提出申復。（問：一般召開協調
05 會時，是否會當場簽署？）基本上是。但那一天被告突然
06 離席，所以沒有簽。（問：如果協調會沒有達成結論，也
07 會製作書面送給兩造？）是。（被告訴代問：照你的意
08 思，現在市議員，原證一的函發給被告後，多少期間有提
09 出異議或是沒有提出異議就確定，你認為有法律效力？）
10 基本上我們在從事市議員過程，都會收到會議記錄，如果
11 我們認為記載不當，我們會對主辦方申復異議，如果你們
12 沒有提出異議，公文上有聯絡電話，你們也沒提出，代表
13 你們認可公文上書寫的內容。」等語（見本院卷第164至1
14 67頁），參以被告事後於111年9月2日回覆原告之函文記
15 載「回覆貴會九上雲品第0000000000號文，查閱整份鑑定
16 報告，找不到主委文中所說"判定施工品質不良"的鑑定結
17 果。…111年5月25日貴會約去立委張廖萬堅辦事處提出本
18 問題，本人本著互相協助的心態前往，不料被主委您氣呼
19 呼大聲斥責，當我踏出辦事處時，我就決定，一切讓法律
20 來處理，貴我雙方已無法再繼續談下去。今日又收到貴會
21 之函，並揚言口說就是品質不良，試問都超過保固期很久
22 了，不然品質優良要維修一輩子嗎？」等情（見本院卷第
23 69頁），益徵原告主張兩造已曾於111年5月25日在立委張
24 廖萬堅辦公室達成系爭協議內容，被告係當場為口頭允諾
25 系爭協議之內容後始憤而離場等語，洵屬可採。蓋以被告
26 於該回覆函中既亦未對於兩造曾於111年5月25日當日以口
27 頭達成系爭協議內容等情為任何異議，乃稱其係於踏出辦
28 事處時，方下定決心，一切依法律處理，並僅係就原告進
29 而基於系爭協議內容委請土木技師為鑑定之系爭鑑定結果
30 有意見，足見原告當屬業已舉證證明兩造間於111年5月25
31 日在立委張廖萬堅辦事處已就系爭協議約定「請土木技師

公會針對車道破損原因進行鑑定，如鑑定報告結果，指出係因施工品質不良造成，被告負責人蘇志榮表示，保證負責系爭社區地下室車道坡面全部重新施作」之契約必要之點達成意思表示合致，實甚明確。

(三) 而查，審之土木技師於111年7月7日至系爭社區地下停車場會勘後所為鑑定結果，乃認：「十(二)現況室內部分：多處地坪裂縫、環氧樹脂塗層損壞、微裂縫、剝落修補痕跡。十一、鑑定結果及分析：系爭社區停車場環氧樹脂地坪屬於添加骨材之環氧樹脂砂漿地坪，此類型薄層塗布材料對於施工條件要求頗高，其施作過程包含基面整平、基面清潔、基面濕度、材料配比、單次鋪設厚度等重要程序，任何一個區域及施工步驟若有瑕疵，均會造成環氧樹脂地坪局部品質不良，且施工基面品質不良也可能造成環氧樹脂砂漿地坪附著強度降低而損壞。會勘當時之現場，並無法還原施工過程中所造成之瑕疵原因，僅能就現場破壞情形進行分析及推論。系爭社區地下停車場損壞位置並非全部都發生在車輛輪胎可輾壓處，在非車輛輪胎輾壓處亦有發生破壞(附件照片編號23)。經過現場會勘調查後，可將系爭社區地下停車場環氧樹脂地坪之損壞態樣，分類歸納為以下4種：一、施工基面產生裂縫(可能造成損壞之研判)環氧樹脂地坪下方施工基面之混凝土或砂漿整平層產生裂縫，連帶造成上方環氧樹脂地坪開裂，進而造成裂縫周圍之環氧樹脂地坪脫落。。二、水泥砂漿粉刷底層厚度不足1.5cm(可能造成損壞之研判)環氧樹脂地坪鋪設前之水泥砂漿粉刷底層厚度不足1.5cm(引用施工規範，詳附件七)，進而造成水泥砂漿粉刷底層與混凝土接著面破畫而脫落之情形。三、環氧樹脂鋪設厚度不均(可能造成損壞之研判)環氧樹脂鋪設厚度不均，可能造成硬化過程之環氧樹脂受力不平均，進而產生應力集中而開裂脫落。四、環氧樹脂材料拌混問題(可能造成損壞之研判)環氧樹脂部分調配比列有問題，導致乾燥過程中

產生塑性收縮開裂，或者材料一次拌合數量過多，以致部分材料無法於工作時間內鋪設完成，進而造成最後階段鋪設材料產生品質不佳。」等語詳實，此有系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷第23至66頁之第30至31頁），復兩造對於土木技師所為系爭該鑑定內容載明上開事項等情亦未為爭執，可見原告主張系爭社區地下停車場車道之環氧樹脂地坪損壞，係因被告施作時即具有環氧樹脂之地坪下方施工基面之混凝土或砂漿整平層產生裂縫、環氧樹脂底層之鋪設厚度不足、環氧樹脂之鋪設厚度不均、環氧樹脂之材料拌混即調配比例有問題或材料一次拌合數量過多等施工品質不良之問題所致等語，洵屬有據，而被告猶仍辯稱系爭社區地下停車場之車道乃經車輛長期輾壓，方造成該等環氧樹脂等破損情形，且土木技師亦表明僅係推論，而無法確切證明係被告施工不良所致云云，委無可採。

六、綜上所述，原告主張系爭社區之地下停車場車道破損，係因被告具有上開施工品質不良之情形所致，為此依兩造系爭協議之內容，請求被告就系爭社區地下停車場車道坡面之施工瑕疵，依土木技師系爭鑑定報告所建議如附表所示之改善方案進行修補，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核與本院所為上開認定不生影響，自毋庸再予審酌，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 112 年 12 月 29 日
民事第五庭 法 官 許惠瑜

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 112 年 12 月 29 日
書記官 林靖淳