

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第121號

原告 時代園邸社區公寓大廈管理委員會

兼 法 定

代 理 人 姚進源

共 同

訴訟代理人 金鑫律師

被 告 鴻邑建設有限公司

法定代理人 郭佳宏

訴訟代理人 張宏銘律師

上列當事人間請求移轉公設等事件，本院於民國115年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之修繕項目，依附表所示之修繕方法，修繕至如附表所示之修復程度。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔3分之1，餘由原告負擔。

事 實

壹、程序事項：

一、本件原告起訴時之法定代理人為陳郁琦，嗣改由姚進源接任，有桃園市八德區公所民國115年1月2日桃市德工字第1140047531號函在卷可稽（見本院卷二第39、40頁），並經姚進源聲明承受訴訟（見本院卷二第23頁），核無不合。

二、按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第2項定有明文，本件原告起訴原主張如民事起訴狀所載（見桃院卷一第9至11頁）；迭經原告追加姚進源為原告，並減縮、更正聲明為：1.被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0 號時代園邸社區建物之如附表五之一（見本院卷一第537至544頁）所

01 示之圖說及文件交付予原告時代園邸社區公寓大廈管理委員
02 會。2.被告應將附表四（見本院卷一第545頁）所載各公共
03 設施之瑕疵予以修復。其修繕之方式及修復之程度如附表四
04 之一所示（見本院卷一第547、549頁）。3.被告應給付原告
05 新臺幣（下同）1,680,347元，及自起訴狀繕本送達之翌日
06 起至清償日止按年息百分之五計算之利息等語（見本院卷一
07 第417至419頁），業經被告無異議並為本案之言詞辯論，核
08 與前開規定相符，應予准許。

09 貳、實體事項：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)時代園邸社區（下稱系爭社區）於110 年11月27日召開區分
12 所有權人會議，經84戶出席，76票同意決議通過將渠等與被
13 告買賣契約所生請求權，授予原告時代園邸社區公寓大廈管
14 理委員會（下稱時代園邸管理委員會）代行使訴訟實施權。

15 1.依系爭房屋預定買賣合約書第廿條第一項約定，其效力及
16 於雙方之一切權利繼受人。系爭社區第一手買受人、其後
17 之受讓人或承租人，均得出席110 年11月27日區權會，決
18 議授權原告管委會根據系爭房屋預定買賣契約之法律關
19 係，依民法第227 條第1 項、第231 條之規定，請求如聲
20 明二。

21 2.追加戶別B2-05 號買受人姚進源，亦為區分所有權人，本
22 於房屋預定買賣合約書買受人之地位，依民法第227 條第
23 1 項等規定，請求被告修繕如附表四所示之公共設施之瑕
24 疵。

25 (二)被告為系爭社區起造人，103年10月4日系爭社區召開區分所
26 有權人會議選出第一屆管委會委員，由周妍君擔任第一屆主
27 任委員。被告明知周妍君始為主委，卻於103年間與周妍君
28 之同居人黃棋麟辦理系爭社區公設移交而不合法，未提供附
29 表五(見本院卷一第99至107頁)所示之文件。依公寓大廈管
30 理條例第57條第1項，請求被告交付附表五之一所示之圖說
31 及文件。

01 (三)原告於104 年7 月4 日委請太古全方位系統檢測顧問有限公
02 司（下稱太古公司）作成原證3 建物公設點交初勘檢測報
03 告，瑕疵如附表三（見桃院卷二第53至207頁）所示。嗣後發
04 現管線漏水、花圃與人行道石板路凹陷，經社團法人台灣省
05 土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，可能為被告施工
06 時拔樁後H 型鋼樁位置有孔洞產生抑或被告拔樁後回填不確
07 實所致。後有地下室壁、天花板滲漏之瑕疵。嗣於110 年
08 間，消防檢查發現A棟消防排煙風管防火區有一大洞。經原
09 告通知被告修繕遭拒，原告僅得自行修繕，104年12月至111
10 年8月間共支出1,680,347元，項目及費用如附表二（見桃院
11 卷一第39至48頁）。前開自始存在瑕疵，被告係因可歸責於
12 己之事由致未依債之本旨為給付，依民法第227條第1項準用
13 給付遲延規定、第231條第1項之規定向被告請求損害賠償。
14 附表四所示瑕疵仍待由被告修繕。並聲明：1.被告應將門牌
15 號碼桃園市○○區○○○路0號時代園邸社區建物之如附表
16 五之一所示之圖說及文件交付予原告時代園邸社區公寓大廈
17 管理委員會。2.被告應將附表四所載各公共設施之瑕疵予以
18 修復。其修繕之方式及修復之程度如附表四之一所示。3.被
19 告應給付原告1,680,347元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
20 至清償日止按年息百分之五計算之利息。

21 二、被告則以：

22 (一)被告於103 年12月31日前，已將公設由當時之主委周妍君確
23 認無瑕疵並全數完成點交，且原告社區住戶已使用逾九年。
24 第一屆管理委員會於104 年4 月30日交接之系爭社區公共文
25 件移交清單，已載明均已移交第二任管理委員會。附表五：
26 同意提出1、43-45，不用提供：4、5、8-13、15、19、45、4
27 8、49、51，其餘均已提供。

28 (二)原告主張被修繕附表四項目之瑕疵，被告意見如下：

29 1.地層下陷部分：鑑定會勘日110年2月18日距離103年12月3
30 1日點交，已逾六年以上。建物具有一定重量，長期擠壓
31 下，造成土壤沉陷，並非建物本身之瑕疵，亦非被告施工

01 瑕疵。

02 2.地下室漏水部分：鑑定離原告交付已達六年以上，且原
03 告交付時，並無漏水之瑕疵。系爭地下室出現一處1.5 公
04 尺細小長縫，應屬建物正常使用或外力地震所引起，並非
05 被告交付公設之瑕疵。

06 3.排風機風聲過大部分：屬正常使用長時間後所出現。

07 4.消防排煙風管破洞：原告於110年10月1日告知，距離被告
08 移交超過六年以上，且被告移交時無破洞，屬使用所出現
09 之毀壞。

10 5.修繕費用1,680,347元部分：系爭公設已於103 年12月31
11 日前已全數確認無缺失，完成移交，開放住戶使用至今。
12 原告所提修繕日期從104 年12月開始至111 年8 月長達7
13 年，屬開放住戶使用後產生之損害。項次1 、2 有關更換
14 消防泡沫原液桶部分，係太古公司進行檢查時所消耗，非
15 移交時之缺失。

16 (三)並聲明：原告之訴駁回。

17 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷一第41
18 3、414頁，部分文字依兩造嗣後攻防及本判決之用語調
19 整）：

20 (一)不爭執事項：

21 1.系爭社區於110年11月27日召開區分所有權人會議，經84
22 戶出席，76票同意，合於系爭社區規約而決議通過，將渠
23 等與被告買賣契約所生請求權，授予原告代行使訴訟實施
24 權。

25 2.原告獲授權後，向本院起訴，經本院112年1月6日以112補
26 57裁定補費，原告未繳費，撤回起訴。

27 3.系爭社區管委會於110年11月27日決議後，其後並未再就
28 訴訟有何決議。

29 4.原告於112年4月18日提出本件訴訟。

30 5.戶別B2-05號買受人姚進源，亦為區分所有權人。

31 6.被告為系爭社區起造人，103年10月4日系爭社區召開區分

01 所有權人會議選出第一屆管委會委員，由周妍君擔任第一
02 屆主任委員。

03 7.被告於103年12月31日前已將起訴狀聲明二公設，由周妍
04 君確認無瑕疵並全數完成點交，且原告社區住戶已使用逾
05 九年。

06 8.系爭社區住戶於103年12月31日起，使用起訴狀聲明二之
07 公設，迄今逾九年。

08 9.第一屆管理委員會於104年4月30日交接之系爭社區公共文
09 件移交清單上已載明均已移交第二任管理委員會。

10 10.原告有修繕支出1,680,347元，項目、日期及費用如附表
11 二所示。

12 11.系爭社區有原證5現況3所示(1)、(2)下陷情形。

13 12.起訴狀繕本送達被告日期為112年6月16日。

14 (二)本件爭執事項：

15 1.原告請求被告交付如附表五之一所示之圖說及文件，有無
16 理由？

17 2.原告請求被告修復如附表四所載之瑕疵，有無理由？

18 3.原告請求被告給付1,680,347元本息，有無理由？

19 四、本院之判斷：

20 (一)原告請求被告交付如附表五之一所示之圖說及文件，為無理
21 由：

22 1.原告主張附表五之一之圖說、文件，均屬被告依大廈條例
23 第57條規定，所應移交予原告之文件，被告則加以否認。
24 按民法第348條所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占
25 有於買受人，使其取得該物所有權之謂（最高法院32年上
26 字第5455號、40年台上字第1200號、41年台上字第1564
27 號、47年台上字第511 號民事裁判意旨參照）。經查，系
28 爭時代園邸社區公寓大廈管理委員會係於103年10月4成
29 立，並由周妍君擔任第一屆主任委員，此有原告提出之系
30 爭社區第一屆第2次區分所有權人會議紀錄可參（見桃院
31 卷一第49至51頁）。又第一屆管理委員會成立後，被告於

103年10月起即陸續進行公共設施移交，並由第一任主委周妍君及其同居人黃棋麟代表點交，此亦有系爭社區之公共區域(停車場暨防空避難室)、大公設電氣系統、自來水系統及滴灌系統、地下室機械擾風系統、消防設備系統、公共空間資產設備等點交清冊附卷可佐(即被證一所示之藍色卷皮清冊6本)。

2.依系爭社區第一屆管理委員會於104年4月30日交接給第二任管理委員會之系爭社區公共文件移交清單所示，移交項目包括「公共區域(停車場暨防空避難室)、一樓及頂樓園藝景觀、A.B棟電梯及無障礙電梯、A.B棟電梯梯間及緊急安全梯、A.B棟標準層公共區域、大公設電氣系統(含變壓器設備系統、電機設備系統)、外牆燈光及中庭景觀燈系統、音響系統、避雷針系統、自來水系統及滴灌系統、污廢水系統、雨水回收系統及噴灌系統、水景系統、消防設備證明(含火警自動設備工程、緊急廣播設備工程、避難逃生及滅火器、消防栓滅水器設備工程、撒水滅火器設備工程、泡沫滅火設備工程、消防、泡沫、撒水幫浦設備)、地下室機械擾風系統、消防系統、公共空間資產設備、設備操作手冊、建築竣工圖、移交之照片394張、維修紀錄表(A、B棟)、光碟片(電機竣工圖)(公共區域竣工圖)(驗收照片)3張、時代園邸大廈公共基金繳款書(影印)」等情(見本院卷一第37頁)，可見就「建築竣工圖」、「電機竣工圖」、「公共空間竣工圖」部分，均已由第一任管理委員會移交給第二屆管理委員會，堪予認定。

3.按公寓大廈管理條例第57條第1項規定，起造人應將共用部分及約定共用部分之設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等文件移交管理委員會。惟上開規定僅就應移交文件之種類為概括列舉，至所稱「竣工圖說」之具體範圍為何、應包含何等細部內容，法文並未明定。則該條所定

移交義務之範圍，自應依其規範目的為合理解釋，尚難僅憑文義泛稱「竣工圖說」，即認凡與建築物相關之一切設施、設備之細部圖面，均屬起造人當然應交付之範圍。又公寓大廈管理條例第36條第2款、第11款既規定管理委員會負有公寓大廈及其周圍共用部分、約定共用部分之點收、保管、維護及管理之責，則第57條第1項命起造人移交相關文件、圖說之目的，無非在使管理委員會得以知悉主管機關核發使用執照所依據之建築物共有部分、公共設施之範圍、位置及基本配置，以利辦理共用部分之移交點收，並作為日後管理維護之依循。準此，該條所稱「竣工圖說」之功能重點，在於足供辨識共用部分及公共設施之範圍、位置與基本構造，而非要求起造人一併交付所有施工層次、設備層次之完整細部技術圖資。

4.再按建築法第71條規定，建築物申請使用執照時，應檢附建築執照或雜項執照及建築物竣工平面圖、立面圖等文件，作為主管機關審核之依據。是使用執照之核發，主要在確認建築物整體竣工後之合法使用狀態、空間配置及與核准內容之一致性，並非以各項設備系統之全部細部竣工資料均經審查並納入使用執照內容為前提。則原告所主張之消防設備、電氣系統、電梯及緊急安全梯、污廢排水設備、自來水系統、滴灌系統、發電機組、空調系統、景觀燈系統、水景系統、雨水回收系統、植栽配置、1樓中庭排水、弱電系統、監控系統等竣工圖說、平面圖，是否均屬前揭公寓大廈管理條例第57條第1項所稱之法定移交文件範圍，非無商榷餘地。

5.是以，公寓大廈管理條例第57條第1項所定之移交義務，應以足使管理委員會完成共用部分點收並得據以進行後續管理維護之文件資料為已足，不宜作逾越規範目的之擴張解釋。被告既已交付「建築竣工圖」、「電機竣工圖」、「公共空間竣工圖」等資料，堪認已足供管理委員會了解建物共用部分及公共設施之範圍、位置與基本配置，並據

01 以辦理移交及日後管理、維護事宜。原告主張尚應包含前
02 揭各項細部系統竣工圖說，始符合法定移交義務云云，自
03 乏所據，難認可採。

04 6.況原告主張附表五之一所列圖說、文件，現仍由被告持有
05 而未予移交，核屬有利於原告之積極事實，自應由原告就
06 被告確有持有該等圖說、文件之事實負舉證責任。然原告
07 迄至本院言詞辯論終結前，均未能提出客觀事證證明附表
08 五之一所列各項圖說、文件確實存在，且現實上仍在被告
09 持有、支配中，其所提出者，僅為原告自行製作之附表五
10 之一清冊，要屬原告單方整理其主張內容之表列，既非原
11 始文件，亦無從證明被告確有持有該等圖說、文件之事
12 實。原告既未盡其舉證責任，復無其他證據可資補強，本
13 院自無從僅憑原告片面製作之附表五之一，遽認其此部分
14 主張為可採。

15 7.綜上，系爭社區之公共區域(停車場暨防空避難室)、大公
16 設電氣系統、自來水系統及滴灌系統、地下室機械擾風系
17 統、消防設備系統、公共空間資產設備既經被告移交予原
18 告社區第一任主委周妍君及其同居人黃棋麟，系爭社區之
19 「建築竣工圖」、「電機竣工圖」、「公共空間竣工圖」
20 部分，亦已由系爭社區第一任管理委員會移交給第二屆管
21 理委員會，原告復未能舉證證明被告持有其他應行交付之
22 圖說或文件等事實，則原告訴請被告應給付如附表五之一
23 所示之圖說及文件，即非可採，要屬無據。

24 (二)原告時代園邸管理委員會依民法第227條第1項、第231條規
25 定請求被告修復如附表四所載之瑕疵，為無理由；原告姚進
26 源依上開規定請求被告修復如附表四編號1、2之瑕疵，為有
27 理由，其餘部分為無理由：

28 1.原告時代園邸管理委員會部分：

29 (1)按債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，非契約當
30 事人無從依契約主張權利義務。再按公寓大廈管理條例第
31 3 條第9 款規定之管理委員會，係指為執行區分所有權人

會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。而管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良……十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管，同條例第36條亦有明定。另起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。上開條例第57條第1、2項亦規定甚明。其立法意旨因公寓大廈區分所有權人與起造人間之各別房屋買賣法律關係具有集體性，為免區分所有權人各自與起造人就公共設施進行移交之繁瑣，故規定統由公寓大廈管理委員會或管理負責人代表區分所有權人與起造人進行移交，俾免於起造人與區分所有權人各自辦理發生混亂，是公寓大廈管理委員會或管理負責人就公共設施之所以得向起造人請求檢測及移交，係本於各區分所有權人與起造人間之買賣契約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會或管理負責人統一行使；然而，除上揭法律明定列舉事項外，其餘雙方之權利義務，仍應依個別買受人即區分所有權人與起造人間之買賣契約關係定之，管理委員會或管理負責人並無法律依據可得代表各區分所有權人行使因買賣契約所生之權利，且依上開條例第57條第2項規定，倘起造人所交付之公共設施不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，

01 管理委員會或管理負責人僅能報請主管機關命起造人修復
02 改善，管理委員會或管理負責人非得逕向起造人訴請修復
03 改善或給付修復費用，顯見就移交之公共設施發生瑕疵，
04 應由起造人負責修繕或賠償有爭議時，仍應依各區分所有
05 權人與起造人間之買賣契約關係為請求之依據，非得由管
06 理委員會或管理負責人逕依公寓大廈管理條例第57條規定
07 請求。申言之，管委會自起造人處接受公寓大廈共用部分
08 之移交，及對該共用部分進行維護、修繕之權限，係源自
09 前開條例規定及該公寓大廈區分所有權人之授權，而非於
10 法律規定及區分所有權人授權範圍外，另行創設管委會之
11 權利。

12 (2)依內政部營建署93年4月5日台內營字第0930083022號函
13 有關「研商有關公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄之
14 案由：「公寓大廈管理條例修正後，該條例第57條之執行
15 疑義部分」之決議第4點記載，略以：「對於不能通過檢
16 測或其功能有明顯缺陷之項目，除雙方達成協議外，如有
17 爭議，得由管理委員會或管理負責人報請政府主管機關處
18 理，經政府主管機關確認係起造人之責任時，應命起造人
19 負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會
20 或管理負責人辦理移交手續。」等情，核與前開條例第57
21 條之規定要件相符，堪認公寓大廈中央主管機關亦認為公
22 寓大廈管理委員會與起造人對於不能通過檢測或其功能有
23 明顯缺陷之項目有爭議時，仍應由政府主管機關認定是否
24 為起造人之責任，若經判定係起造人責任時，則由政府主
25 管機關命起造人負責修復改善後，再會同管委會或管理負
26 責人辦理移交手續，始為適法。

27 (3)本件原告時代園邸管理委員會主張被告公司交付之社區公
28 設存有附表四所載之瑕疵，被告應將附表四所載之瑕疵修
29 復云云，姑不論原告時代園邸管理委員會主張之瑕疵是否
30 屬實、是否存在、是否於物之交付時即存有瑕疵，此核屬
31 向建商即被告公司第一手買受建物之系爭社區區分所有權

人始得向被告公司主張之債務不履行損害賠償請求權，或物之瑕疵擔保請求權，而原告時代園邸管理委員會既非系爭社區區分所有權人，僅為系爭社區之管理委員會，其將該等區分所有權人始得主張之瑕疵修補請求權等權利，逕行據為自身權利，並訴請被告應修復如附表四所示之瑕疵，於法難謂有據，自難憑採。

(4)原告時代園邸管理委員會另主張其經系爭大廈第八屆區分所有權人會議決議之授權，得就系爭社區公設點交對被告提起訴訟，並按區分所有權人會議決議意旨代為受領，並提出110年11月27日系爭大廈第八屆區分所有權人會議紀錄為證（見桃院卷一第485至490頁）。惟依上開會議紀錄記載，系爭大廈區分所有權人之人數依區分所有權人名冊總計135戶，當日出席區分所有權人（含代理出席）計84戶，其議題討論部分之議題一記載：「社區公設點交暨公共基金請領討論案」、辦法：「通過後，提起與鴻邑建設公設點交訴訟」等語。上開區分所有權人會議決議授權原告委任律師提起之訴訟，係請求被告公司完成辦理公設點交，並非原告時代園邸管理委員會得依民法第231條、第227條之規定，請求被告賠償不完全給付之損害，原告時代園邸管理委員會主張其依上開區分所有權人會議決議，得為本件請求並按區分所有權人會議決議意旨代為受領云云，核與前開會議決議內容不符，要無可採。

(5)綜上，原告時代園邸管理委員會依民法第227條第1項、第231條規定，請求被告修復如附表四所載之瑕疵，為無理由。

2.原告姚進源部分：

原告姚進源主張其為系爭社區戶別B2-05號之買受人，為系爭社區區分所有權人，詎被告所交付之買賣標的物存有上述各項瑕疵，自不符合債之本旨，其瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於被告，經時代園邸管理委員會多次與被告協調，被告仍拒不修復，致原告姚進源受有損害，

爰依民法第227條、第231條請求被告修復如附表四所載之瑕疵云云，被告則以前詞置辯，經查：

(1)原告姚進源向被告公司購買系爭房屋，而系爭社區之公共設施為區分所有權人所共有，則兩造間之買賣契約自當包括系爭社區之公共設施，故原告姚進源依照買賣契約請求被告公司需交付無瑕疵之公共設施等情，自屬有據，合先敘明。

(2)按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；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第227 條第1 項、第231條第1 項、第213 條第1 項、第3 項分別定有明文。又民法第227 條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言（最高法院101年度台上字第1159號判決意旨參照）。按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。所謂不完全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，其給付有瑕疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給付所具有之利益，即學說上所稱之「瑕疵給付」在內；又不完全給付，如其瑕疵能補正者，依民法第227條第1 項之規定，債權人得依關於給付遲延之規定行使其權利（最高法院90年度台上字第1460號、103 年度台上字第

01 196 號判決意旨參照)。

02 (3)原告姚進源主張系爭社區管理委員會委託檢測驗收公共設
03 施之太古公司於104年7月23日初勘時，發現公共設施共有
04 1474項缺失，此有太古公司建物公設點交初勘檢測報告附
05 卷可參（見桃院卷一第283至288頁、第59至216頁），惟
06 該勘驗報告書乃原告於112年4月起訴前之104年間，自行
07 委請第三人所為檢測，並非法院選任之鑑定機構，亦非兩
08 造合意選定之中立單位，被告復未參與鑑定機構之選定、
09 檢測項目之確認及查驗當時設備現況之核對，其程序之中
10 立性、客觀性及公正性，均非無疑。原告既未循訴訟程序
11 聲請由法院選任適格之中立機構鑑定，反於訴前逕行單方
12 委請第三人製作檢測報告，復於檢測完成8年後，以該報
13 告作為證明被告違約及瑕疵存在之主要依據，無異使被告
14 在未受程序保障之情況下承受不利益之事實認定，自難憑
15 採。再者，原告亦未證明太古公司進行檢測時，係依系爭
16 契約及建造圖說，逐一核對被告應設置之具體項目、規格
17 及內容，是該報告所列各項缺失，究是否確屬被告依約應
18 施作之範圍，抑或其設置情形是否違反系爭契約或建造圖
19 說，均難逕以認定。又依該報告書內容，尚無從確定各該
20 瑕疵發生之時間、原因及責任歸屬，所附照片亦僅係查驗
21 當時現況之紀錄，並未具體載明係依何契約約定或何建造
22 圖說作為判斷依據。是該報告至多僅得作為原告單方主張
23 之參考資料，尚不足作為認定被告確有未依系爭契約給付
24 瑕疵之判斷依據。

25 (4)原告姚進源另主張系爭社區存有系爭附表四所示之瑕疵，
26 被告應按附表四之一之修繕方法予以修復等情，固提出土
27 木技師公會鑑定報告書為證（見桃院卷一第219至281
28 頁），被告不否認兩造曾會同土木技師至系爭社區會勘進
29 行鑑定，惟辯稱該會勘已逾被告點交後六年以上，而原告
30 所稱地層下陷，係因建物重量長期擠壓所致，非建物本身
31 之瑕疵，且縱有瑕疵亦已超過系爭買賣契約第18條約定之

01 保固期限云云，然查：

02 ①當事人於訴訟外自行委任機關、團體或具特別知識之人
03 就觀察事實結果提出報告之文書，與鑑定機關或團體就
04 鑑定事項鑑定或審查鑑定意見後提出之鑑定書，同為證
05 據之方法，法院仍應經調查後依自由心證判斷之，非可
06 逕以該文書係當事人於訴訟外自行委託鑑定為由而否定
07 其證據力（最高法院109年度台上字第2411號判決意旨
08 可資參照）。又鑑定為調查證據方法之一種，當事人因
09 裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事
10 訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段及第270條
11 之第1項第3款、第3項之規定，得於起訴前或訴訟進行
12 中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；
13 此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體
14 法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理
15 程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權
16 應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證
17 下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契
18 約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應
19 承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地
20 位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益；再關於舉證責任
21 之分配原則，依民事訴訟法第277條之規定，固應由當
22 事人就其主張有利於己之事實，負舉證責任。惟當事人
23 雙方若基於合意，在其所訂立之契約中附加約定，將因
24 不完全給付或物之瑕疵所生損害賠償責任之舉證責任分
25 配原則變更或調整者，此種附加之舉證責任分配契約，
26 性質上為證據契約之一種，兼有程序法與實體法之雙重
27 效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功
28 能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之
29 事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當
30 事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴
31 訟法上辯論主義與處分權主義之原則，應承認其效力，

01 以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追
02 求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第246
03 號、104年度台上字第551號判決意旨可資參照）。

04 ②本件兩造係於110年2月18日協同臺灣省土木技師公會至
05 系爭時代園邸社區就社區後方花園地層下陷及地下室B1
06 漏水等相關之鑑定，並作成系爭鑑定報告書。依卷內會
07 勘紀錄表記載，原告管委會有提供建築結構圖說，現場
08 在基地四周沉陷區進行透地雷達檢測，被告公司亦有派
09 技師高遠昌、郭柏顯等人到場，並表示「現場沉陷因土
10 壤回填材質不均、年久工層自然夯實沉陷，可以再次施
11 工改善」等語（見桃院卷一第238頁），則土木技師公
12 會縱非經本院於訴訟中與兩造確認討論後所委請之鑑定
13 人，惟衡以土木技師公會委由鑑定人薛博允技師為鑑
14 定，負責現況調查、撰寫報告書，而薛博允技師為具專
15 門知識經驗之人，其所為之系爭鑑定報告書，既無違反
16 公益，且兩造均有參與鑑定程序中之履勘階段並表示意
17 見，本於私法上契約自由原則，此部分訴訟外鑑定應具
18 有證據契約之效力，兩造均應受其拘束。況對系爭鑑定
19 報告之形式真正復為兩造所不爭執，本件審理過程中兩
20 造就系爭鑑定報告均已充分陳述意見及辯論，如無明顯
21 不合理之處，本院自得以系爭鑑定報告作為判斷基準。

22 ③觀諸系爭鑑定報告，依據透地雷達檢測及現場勘查結
23 果，就系爭社區公共設施（一樓大廳西側公共空間及花
24 園地層下陷、一樓北側廣興二路人行道地層下陷）部
25 分，研判其原因為：「(1)本區地層應為卵礫石夾黃棕色
26 粉土質細砂，基礎開挖採用主樁橫板條工法(詳附件七
27 申請單位提供之圖說P7-1頁地下安全措施結構平面
28 圖)，該地層施工拔樁後H型鋼樁位置有孔洞產生，造成
29 地層下陷。(2)拔樁後回填不確實。」；另就地層下陷修
30 復方式，鑑定報告載明：「施工廠商未確實依據公共工
31 程委員會之施工綱要規範第02317章構造物回填之規定

01 進行夯實回填(詳附件九施工綱要規範)或孔洞未填補完
02 全，故而產生持續下陷之情形。因此，倘若後續回填方
03 式仍採用鬆方土石回填之方式進行回填時，地坪仍將持
04 續產生下陷行為，導致公共設施仍無法正常使用並產生
05 損害問題。有鑑於解決前述公共空間地坪持續下陷問
06 題，以及修復受下陷影響損害之相關設施，茲建議修復
07 方式說明如下，建議圖說詳附件八地坪下陷修復建議圖
08 說：(1)現場依施工綱要規範規定進行孔洞填補及原土回
09 填夯實壓密，壓密度需達80%以上。(2)夯實壓密後上設2
10 0cm厚鋼筋混凝土地坪及30cmx30cm端樑，並植筋連結於
11 建物構造物，再上鋪面材(詳附件八地層下陷修復建議
12 圖說)，以期徹底改善地層持續下陷問題。」等語(見
13 桃院卷一第224至228頁)，可見被告交付之前開附表四
14 編號1、2所示公共設施(即一樓大廳西側公共空間及花
15 園、一樓北側廣興二路人行道)，具有系爭鑑定報告書
16 所載地層下陷之瑕疵，其成因涉及拔樁後孔洞產生及回
17 填不實，修復方式亦須先補填孔洞、夯實壓密，再施作
18 鋼筋混凝土地坪及端樑補強，足認該瑕疵非屬輕微。則
19 被告交付予原告姚進源之系爭建物，就上開公共設施部
20 分，顯難認已合於系爭建物買賣契約之本旨，而該瑕疵
21 既係源於施工及回填不實所致，自屬可歸責於被告，是
22 被告上開辯詞，即難憑採。又被告迄今就系爭社區一樓
23 大廳西側公共空間及花園地層下陷、以及一樓北側廣興
24 二路人行道地層下陷部分，仍未進行修復，原告姚進源
25 主張被告應依民法第227條第1項規定負不完全給付責
26 任，請求按系爭鑑定報告所載建議修復方式予以修繕，
27 並修復至與周遭地面齊平之程度，洵屬有據。

28 ④至於附表四編號3、4之社區一樓中庭遇大雨即積水、一
29 樓排風扇馬達啟動聲音過大等之瑕疵，既未經土木技師
30 公會進行相關鑑定，原告姚進源復未能證明此部分瑕疵
31 係可歸責於被告，則原告姚進源依民法第227條第1項

之規定，請求被告應予負責修繕，即屬無據。

⑤被告雖以系爭買賣契約第18條約定之系爭建物保固期滿為由，辯稱其已無庸負不完全給付損害賠償責任等語。惟買賣雙方締結保固條款之目的，係在強化出賣人應負之物之瑕疵擔保責任，使買受人在保固期間即可依此約款請求出賣人負瑕疵修繕之責，使買賣標的物均處於符合債之本旨狀態，非謂保固責任期滿，出賣人即可不負任何法定物之瑕疵擔保責任，故保固約款並無排除出賣人依法應負物之瑕疵擔保責任之效力。而本院認定原告姚進源得依民法第227條第1項不完全給付之規定，請求被告修繕附表四編號1、2之瑕疵項目，業如前述，無論系爭建物有無逾越系爭契約第18條約定之保固期限，揆諸前開說明，均不影響原告姚進源得依不完全給付之規定請求被告負賠償之責。故被告上開所辯，自非可採。另按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定之適用（最高法院92年度台上字第882號、105年度台上字第2245號、108年度台上字第117號判決意旨參照）。本件原告係依不完全給付之規定請求被告負修繕責任，並非請求解除契約或減少買賣價金，依前揭說明，即無民法第365條規定之6個月或5年消滅時效期間之適用，併予敘明。

(5)綜上，原告姚進源依上開規定請求被告修復如附表四編號1、2之瑕疵，為有理由，其餘部分為無理由。

(三)原告依民法第227條第1項、第231規定請求被告給付1,680,347元本息，為無理由：

1.系爭時代園邸社區各區分所有建物之買賣契約，既為建商即被告公司與向該公司購買系爭建物之各區分所有權人所簽訂，則被告公司所交付之系爭社區之公共設施，如有原

告時代園邸管理委員會主張之系爭瑕疵存在，則僅區分所有權人得主張依民法不完全給付或物之瑕疵擔保等規定請求賠償，惟原告時代園邸管理委員會，並非系爭社區之區分所有權人，依法尚無權主張依買賣契約法律關係行使權利。又原告經系爭社區區分所有權人會議決議授權部分，尚與本件訴求未合，已如前述，則原告時代園邸管理委員會請求被告給付社區自104年12月起至111年8月止，已支付之自行修繕費用合計1,680,347元（單據及金額，詳桃院卷一第39至48頁），為無理由。

2.另兩造就系爭自行修繕費用1,680,347元，均為社區管理委員會支出乙情，均不爭執（見本院卷二第52頁），該費用既非原告姚進源所支出，自難認其得依不完全給付之規定，請求被告給付此部分費用。又上開自行修繕費用，係就太古公司於104年7月23日初勘時所指公共設施缺失進行改善所生，而該初勘檢測報告既為被告所否認，依舉證責任分配原則，自應由原告舉證證明該等修繕費用確係因被告施工不良所致。惟原告迄至本件言詞辯論終結前，仍未就此有利於己之事實舉證以實其說，自難為有利於原告之認定。從而，原告此部分請求，自非有據，殊無可採。

五、綜上所述，原告姚進源依民法第227條第1項、第231條等規定，訴請被告負不完全給付之給付責任，請求被告依本件判決附表所示之修繕方法，將附表所示修繕項目，修繕至與周遭地面齊平之程度，為有理由，應予准許；原告其餘逾此範圍之請求，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本案判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 10 日
民事第五庭 法 官 林俊杰

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日
03 書記官 黃俞婷

04 附表：
05

編號	修繕項目	修繕方法	修復程度
1	一樓大廳西側公共空間及花園地層下陷	(1)現場依施工綱要規範規定進行孔洞填補及原土回填夯實壓密，壓密度需達80%以上。 (2)夯實壓密後上設20cm厚鋼筋混凝土地坪及30cmx30cm端樑，並植筋連結於建物構造物，再上鋪面材(詳卷內鑑定報告附件八地層下陷修復建議圖說)，以期徹底改善地層持續下陷問題。	修復至花圃塌陷處與周圍地面齊平之程度
2	一樓北側廣興二路人行步道地層下陷		修復至人行道與石板高度齊平之程度