臺灣臺北地方法院民事判決

104年度訴字第3965號

原　　告　領秀莊園管理委員會
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　簡珍夏
原　　告　陳美雯
000000000000000000
　　黃景秀
000000000000000000
　　侯月嬌
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　吳孟諺
000000000000000000
　　吳沁潔
000000000000000000
000000000000000000
　　莊懿
000000000000000000
000000000000000000
　　吳秀桂
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　詹景清
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

詹景淳

蔡馨誼

陳威伸

王同乾

陳鴻文

劉俞均

鄭家驥

陳秀容

陳樂瑰

陳靜宜

蔣秀華

陳靜芬

黃秀葉

鄒文玲

盧娟娟

王雲菜

陳紹輝

陳思翰

周小琴（即邵國震之承受訴訟人）

邵栩江（即邵國震之承受訴訟人）

邵冠芝（即邵國震之承受訴訟人）

鍾美志

趙小鳳

王智燕

0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
趙凱期
0000000000000000
共同訴訟代理人　陳奕仲律師
複　代　理　人　林譓珍律師
被　　告　達麗建設事業股份有限公司
0000000000000000
0000000000000000
法 定 代 理 人　謝志長
訴 訟 代 理 人　連元龍律師
陳瓊苓律師
廖政雄

上列當事人間請求修繕共有物事件，本院於民國一０九年五月十四日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應就門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○○○號「領秀莊園社區」建物之地下一層天花板漏水及地下二層四周雙層壁地坪漏水，按附件二所示之項目、數量進行修繕。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、原告領秀莊園管理委員會原法定代理人陳靜芬於本院審理中代理權消滅，業經新法定代理人陳思翰於民國一０五年十一月二日具狀聲明承受訴訟（見卷㈠第二五八、二六０頁）；陳思翰亦於本院審理中代理權消滅，復經新法定代理人簡珍夏於一０九年二月十日具狀聲明承受訴訟（見卷㈢第九至十四頁），均無不合，應予准許。原告邵國震於本院審理中之

一０八年三月二十六日死亡，業經繼承人即配偶周小琴、子女邵栩江、紹冠芝於一０八年十二月六日具狀聲明承受訴訟（見卷㈡第三二三至三二五、三二八至三三二頁戶籍謄本），核與本院職權查證結果一致（見卷㈡第三一七至三二二頁臺北○○○○○○○○○覆函暨戶籍謄本、臺灣士林地方法院家事庭函），亦應准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：㈠被告同意者；㈡請求之基礎事實同一者；㈢擴張或減縮應受判決事項之聲明者；㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；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，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項定有明文。本件原告一０四年八月十九日起訴原僅以領秀莊園管理委員會（下稱原告管委會）為原告，依民法不完全給付及瑕疵擔保損害賠償、瑕疵修補請求權之規定聲明請求被告修復門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○○○號「領秀莊園社區」Ｂ棟地下二樓停車場地面龜裂破損及Ｄ棟地下二樓地下水湧出。

㈠原告於第一次言詞辯論期日後之同年十二月二十二日追加黃景秀、侯月嬌、吳孟諺、吳沁潔、莊懿、吳秀桂、詹景清、詹景淳、蔡馨誼、王雲菜、陳紹輝、陳思翰、鍾美志、王智燕、趙凱期、陳秀容、陳靜宜、蔣秀華、陳靜芬、黃秀葉、鄒文玲、陳威伸、王同乾、陳鴻文、劉俞均、鄭家驥共二十六人為原告，並將原訴變更為先位之訴，而追加備位之訴、請求被告給付前開追加原告二十六人各如是次書狀附表所示之金錢（見卷㈠第七四至七七頁書狀、第八四、八五頁附表）；就原告此次追加，被告雖具狀表示不同意，但原告此次追加，訴訟標的相同（民法不完全給付及瑕疵擔保之損害賠償、瑕疵修補請求權）、基礎事實同一（被告所移轉、出售之「領秀莊園社區」建物地下樓公共設施有龜裂破損、漏水瑕疵），且於第一次辯論期日後即提出，不甚礙被告之防

禦及訴訟之終結，於法尚無不合。

㈡原告復於一０五年十一月二日再追加陳美雯、盧娟娟、邵國震、趙小鳳、陳樂瑰五人為原告，並依臺北市建築師公會鑑定結果變更先位聲明為請求被告按鑑定報告所示項目進行修復工程，備位之訴為請求被告給付追加原告三十一人各如是次書狀所示之金錢（見卷㈠第二六二至二六五頁書狀、第二七０、二七一頁附表），另於同年月十日敘明追加原告管委會與被告間一０四年七月二十一日協議所生之不完全給付損害賠償請求權為訴訟標的（見卷㈠第八十頁書狀、第二八六頁筆錄）；就此次追加，被告雖當庭表示不同意，惟原告此次追加，訴訟標的大致相同、基礎事實仍同一，先位之訴部分係按鑑定結果具體明確其請求，備位之訴部分僅係擴張應受判決事項之聲明，於法仍無不合。

㈢原告再於一０八年八月十二日依臺北市建築師公會補充鑑定報告結果變更先位聲明為被告應按補充鑑定報告所示項目修復「領秀莊園社區」建物後，交付予原告管委會或其餘追加原告三十一人，變更備位聲明為被告應給付追加原告三十一人各如是次書狀附表所示之金錢，並追加民法第一百八十四條第一項前段、第一百九十一條之一、消費者保護法第七條之規定為訴訟標的請求權基礎，後更正該次附表誤載之請求賠償總額部分（見卷㈡第二０六頁書狀、第二一八、二一九、二五九、二六０頁附表、第二四七頁筆錄）；被告固仍不同意原告此次變更追加，然原告此次變更追加，基礎事實仍同一，先位之訴部分係按補充鑑定結果具體明確其請求，備位之訴部分按補充鑑定結果擴張應受判決事項之聲明，追加訴訟標的部分亦無其他證據請求調查、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，仍無不合。

㈣嗣原告因邵國震於本院審理中之一０八年三月二十六日死亡，由周小琴、邵栩江、紹冠芝聲明承受訴訟，原告於一０九年五月十四日變更原關於邵國震部分之金錢請求（新臺幣十三萬五千四百零四元）為給付周小琴、邵栩江、紹冠芝各

四萬五千一百三十五元（見卷㈢第三一頁筆錄），此次變更係因應紹國震部分之請求變更為三人，訴訟標的相同、基礎事實同一、無礙被告之防禦及訴訟之終結，且經被告無異議為本案言詞辯論，自無不合。

㈤綜上，本院爰就變更之訴及併就追加之訴裁判，合先敘明。

乙、實體方面：

一、原告部分

（一）訴之聲明：

１先位聲明：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○○○號「領秀莊園社區」建物①一樓大門口大理石地坪漏水、②中庭景觀噴水池漏水、③地下一層天花板漏水、④Ｄ棟地下二層梯廳門地鉸鍊漏水、⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水、⑥地下一層車道出口天花板粉刷剝落、⑦地下二層第三六號車位地坪排水孔冒水、⑧地下二層停車位及車道多處龜裂（以下合稱系爭八項瑕疵），依附件一即臺北市建築師公會一０八年七月十七日(108)㈦鑑字第１７６１號補充鑑定報告書（下稱本件補充鑑定報告）附件㈨詳細價目表所示項目進行修復後，將無瑕疵之物點交予原告管委會或原告管委會以外其餘三十三名原告（下稱其餘三十三名原告）【本項聲明業按原告起訴意旨修正文字】。

２備位聲明：①被告應給付其餘三十三名原告各如附表所示之金額，及均自一０四年五月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。②願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

門牌號碼臺北市內湖區民權東路六段一九０巷三八、四十、四二、四六、四八、五十、五二、五六號「領秀莊園」社區（下稱本件社區），為四棟地上四層、地下二層建物組成（其中門牌號碼三八、四十號編為Ａ棟，四二、四六號編為Ｄ棟，四八、五十號編為Ｃ棟，五二、五六號

編為Ｂ棟，下合稱本件建物），本件建物由被告於九十九年五月十日新建完成。原告管委會為本件社區管理委員會，就本件社區之共有共用部分有維護、修繕、一般改良之權責；其餘三十三名原告則均為本件社區之區分所有權人，亦為本件建物共有部分之共有人，分別與被告訂立買賣契約、買受取得各該區分所有建物及共有共用部分（各原告之區分所有建物門牌及共有部分權利範圍詳如附表所示）。原告發覺本件建物有：①一樓大門口大理石地坪漏水、②中庭景觀噴水池漏水、③地下一層天花板漏水、④Ｄ棟地下二層梯廳門地鉸鍊漏水、⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水、⑥地下一層車道出口天花板粉刷剝落、⑦地下二層第三六號車位地坪排水孔冒水、⑧地下二層停車位及車道多處龜裂之瑕疵即系爭八項瑕疵，其中漏水瑕疵自交屋時起即已發生，龜裂部分於一０四年二月間發生，經原告管委會於一０四年二月二十四日、五月十一日函請被告修繕，被告固於同年七月二十一日派員參與原告管委會臨時會議，與原告管委會達成合意就前述瑕疵於同年九月中開始施工修繕、於四十五個工作日完工，但終未履行。被告曾於一０一年六月二十八日發函予原告管委會表示同意就本件建物公共區域滲漏水修繕完畢後保固四年，同年八月二十一日再發函原告管委會表示同意公共空間滲漏水修繕完畢後保固八年，原告管委會爰依雙方間一０四年七月二十一日之協議及民法第二百二十七條規定，其餘三十三名原告則先位依雙方間買賣契約及民法第二百二十七條規定，均請求被告就前述瑕疵按附件一即本件補充鑑定報告附件㈨詳細價目表所示項目進行修復後，將無瑕疵之物點交予原告；其餘三十三名原告另依民法第二百二十七條第一項、第二百三十一條第一項、第三百六十條、第一百八十四條第一項前段、第一百九十一條之一、消費者保護法第七條之規定，備位各請求被告賠償如附表所示之金額。

二、被告部分

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告以：

1原告管委會並非買賣契約當事人，其餘三十三名原告其中黃景秀、吳沁潔、莊懿、盧娟娟、陳紹輝、陳思翰、趙小鳳、蔣秀華、陳靜芬、劉俞均十人（下合稱黃景秀等十人；其餘陳美雯、侯月嬌、吳孟諺、吳秀桂、詹景清、詹景淳、蔡馨誼、王雲菜、邵國震【即周小琴、邵栩江、邵冠芝】、鍾美志、王智燕、趙凱期、陳秀容、陳樂瑰、陳靜宜、黃秀葉、鄒文玲、陳威伸、王同乾、陳鴻文、鄭家驥等二十三人則合稱陳美雯等二十三人）分別於一００年三月至一０四年十一月間向訴外人買受取得本件建物區分所有部分，而未與被告訂有買賣契約，均不得依買賣契約對被告為請求。且其餘三十三名原告並非本件社區區分所有權人全體，亦未經區分所有權人會議決議向被告請求修繕共有共用部分，違反公寓大廈管理條例第十一條之規定。至一０四年七月二十一日被告僅派員參加原告管委會之會議，並未與原告管委會達成修繕之合意；至延長保固部分僅限本件建物地下一層複式天花板漏水、經原告管委會自行委託訴外人駿馳工程有限公司（下稱駿馳工程公司）承攬修繕完畢之項目，且不包括不可歸責於被告部分，而駿馳工程公司施工有瑕疵，不能請求被告保固。

2（先）否認本件建物有系爭八項瑕疵，（後）不爭執本件建物有系爭八項瑕疵，但臺北市建築師公會之鑑定報告僅能證明本件建物之現狀，不能證明交付時即有漏水，及漏水係因可歸責於被告之事由所致；就臺北市建築師公會一０五年十月十八日(105)㈩鑑字第２６６９號鑑定報告（下稱本件鑑定報告）認定①、③、④、⑤項漏水及⑦冒水、⑧龜裂之原因不爭執，但就②漏水部分之原因判斷不正確，就③漏水面積認定亦有誤，部分一樓對應位置為專有或約定專用部分，應由各該區分所有權人負責，非由被

告負責，就⑥地下一層車道出口天花板粉刷剝落部分，設計施工均合於建築法規，並非瑕疵，⑦地下二層第三六號車位地坪排水孔冒水並無規劃設計或施工不當，且部分漏水龜裂為管理維護不當所造成，非可歸責於被告。

3本件社區共有共用部分於九十九年七、八月間即已隨同專有部分點交予陳美雯、侯月嬌、吳孟諺、吳秀桂、王同乾、陳鴻文、鄭家驥、陳秀容、陳靜宜、鄒文玲、王雲菜、被繼承人邵國震、鍾美志、王智燕、趙凱期等人，且本件社區於一００年一月七日成立原告管委會、同年移轉取得公積金，足見已經點交完畢；而依買賣契約被告就本件建物公共設施保固期為一年六月，早已期滿，且原告從未表示漏水，迄至一０四年十二月間起方表示有漏水，一０五年十一月方起訴主張有漏水、龜裂等情，依民法第三百五十六條第二項規定，視為承認所受領之物，不得再主張瑕疵，況龜裂係因停車場歷經五年車輛進出使用所致，應屬原告管委會應負責維護之事項。

4原告先位聲明修繕項目、方法未臻具體明確，備位聲明就原告主張修繕方法及費用有爭議（就第③項修繕費用除面積有誤外，應扣除移除草皮景觀後施作防水層再恢復、景觀草皮植栽施作費用；就第④、⑧之項修繕費用應扣除材料折舊），利息起算日亦有誤。

5被告無侵權行為能力，本件建物由訴外人齊裕營造股份有限公司（下稱齊裕營造公司）興建，非被告所興建，且本件建物興建時，原告尚非本件建物之區分所有權人，無權利受害可言，請求權時效亦已完成；消費者保護法第七條、民法第一百九十一條之一所保護之客體，以消費者或第三人之生命、身體、健康或商品以外之固有財產權為限，不包括交易之商品本身等語，資為抗辯。

三、原告主張本件社區由四棟地上四層、地下二層之本件建物組成，本件建物於九十九年五月十日新建完成，原告管委會為本件社區之管理委員會，其餘三十三名原告則為本件社區之

區分所有權人（各原告之區分所有房屋門牌及共有部分權利範圍詳如附表所示），本件建物有系爭八項瑕疵，經原告管委會於一０四年二月二十四日、五月十一日函請被告修繕，被告於同年七月二十一日派員參與原告管委會臨時會議，被告曾於一０一年六月二十八日發函予原告管委會表示同意就本件建物公共區域滲漏水修繕完畢後保固四年，同年八月二十一日再發函原告管委會表示同意公共空間滲漏水修繕完畢後保固八年之事實，業據提出相片、原告管委會函、所有權狀、管理委員會臨時會議會議紀錄、簽到表、被告函（見卷㈠第十二至四二、四四、一０七至一四四、二七八至二八二頁），及引用（外放）本件鑑定報告、臺北市建築師公會(106)㈣鑑字第９８６號覆函（見卷㈡第二七頁）、（外放）本件補充鑑定報告為證，核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告先位請求被告按附件一所示方法修繕系爭八項瑕疵、將無瑕疵之物點交予原告管委會或其餘三十三名原告，備位請求被告賠償其餘三十三名原告如附表所示之金額部分，均為被告否認，辯稱：原告管委會及黃景秀等十人均非買賣契約當事人，不得依買賣契約對被告請求，原告先位請求未臻具體明確且違反公寓大廈管理條例第十一條之規定，本件鑑定報告不能證明交付時即有系爭八項瑕疵及可歸責於被告所致，且本件建物共有共用部分於九十九年七、八月間即已隨同專有部分點交，一００年間並已移交予原告管委會，原告從未主張瑕疵，視為承認所受領之物，本件情形無消費者保護法第七條、民法第一百八十四條、第一百九十一條之一規定之適用，其餘三十三名原告請求賠償之金額計算亦有誤等語。

四、茲分述如下：

（一）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；債務人就其故意或過失之行為，應負責任；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；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第一百九十九條第一項、第二百二十條第一項、第二百二十七條第一項、第二百三十一條第一項、第三百四十五條第一項、第三百五十四條第一項前段、第三百六十條前段定有明文。是得請求他方給付及就故意過失行為、遲延負責者，以雙方間有債之關係為前提，得請求出賣人負瑕疵擔保之責者，亦以買受人為限。

（二）本件建物之共有共用部分係隨同本件社區各區分所有部分，以買賣、贈與、信託等債之關係為原因，移轉予各區分所有權人；原告管委會則係依公寓大廈管理條例之規定，於一００年一月七日由斯時本件社區區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，此觀卷附公寓大廈組織報備證明即明（見卷㈠第一五四頁）。依公寓大廈管理條例第三十六條規定，公寓大廈管理委員會職務為：執行區分所有權人會議決議事項及規約所定事項，公寓大廈共有共用部分之清潔維護修繕及一般改良，公寓大廈及周圍之安全及環境維護，住戶違規情事之制止及協調，公共基金與經費及收益之收支、保管及運用，保管大廈規約、會議記錄謄本、圖說、憑證、帳簿、報表、印鑑及有關文件，委任、僱傭及監督管理服務人員，提出及公告會計或結算報告，共用及約定共用部分與附屬設施設備之點收、保管，申報及改善公共安全檢查與消防安全設備檢修等；同法第三十八條第一項並規定管理委員會有當事人能力。是公寓大廈管理委員會不唯無權利能力、非公寓大廈

共有共用部分之所有權人，亦未承受各區分所有權人就取得該公寓大廈區分所有債權契約之權利義務，自無從逕依各區分所有權人取得該區分所有之債權契約關係，對契約之他造行使權利。原告管委會並未就本件建物之共有或共用部分與被告單獨成立買賣契約，黃景秀等十人亦未直接與被告訂立買賣契約、分別買受如附表所示之專有部分房屋及共有共用部分持分，此為兩造所不爭執，本件社區復未召開區分所有權人會議，決議就共有共用部分之系爭八項瑕疵，授權原告管委會代全體區分所有權人本於與被告間之個別債權契約關係對被告請求，此經被告指陳歷歷，亦為原告所不爭，則原告管委會、黃景秀等十人依與被告間專有部分之買賣契約，先位請求被告按附件一所示項目修繕系爭八項瑕疵，均難認有據。

（三）本件建物有系爭八項瑕疵存在，其中①一樓大門口大理石地坪漏水原因為：進口兩側大理石牆面無填縫設計，下雨雨水往大理石地坪積聚，加上虹吸原理水飽和再往臺樓梯廳大理石地坪底滲透，造成梯廳大理石地坪及牆壁磁磚顏色變色；而九十九年間興建完成之一般出入口鋪設大理石牆面建物應施作填縫設計；②中庭景觀噴水池漏水原因為：噴水池地坪積水與四周牆面填縫材料脫落、損壞，造成漏水；而地坪積水係施作不當所致，四周牆面填縫材料脫落、損壞則為正常使用耗損、疏於維護所致；③地下一層天花板漏水原因為：人工草皮與截水溝積水浸潤致使防水層水解破壞；而人工草皮與截水溝積水係興建施作不當所致；④Ｄ棟地下二層梯廳門地鉸鍊漏水原因為：安全梯四周雙層壁截水溝長期積水加上排水不良從雙層壁輕隔間支柱架間縫滲透，當截水溝滿時，溢至大理地坪下砂漿層往地鉸鍊冒出；而截水溝長期積水加上排水不良係施作不當所致；⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水原因為：地下二層外牆與基礎版交接處先滲水進入雙層壁截水溝，且截水溝排水不良，加上截水溝淨寬十公分和高度十公分，當截

水溝積水滿後溢往雙層壁前方的地下二層地坪而冒出水；而地下二層外牆與基礎版交接處滲水及截水溝排水不良均係施作不當所致；⑥地下一層車道出口天花板粉刷剝落原因為：車道出口上方雨遮未施作滴水槽，下雨雨水順著雨遮天花板流入地下一層室內造成；而雨遮滴水槽為九十九年間興建完成之一般車道出入口雨遮所應施作者；⑦地下二層第三六號車位地坪排水孔冒水原因為：污水馬達抽水管徑問題當下雨或住戶大量使用排水時，污水池進水量大於出水量，抽水不及，造成污水回流至地下二層地坪排水孔冒出；而本件建物原設計兩套馬達交替並列運轉及兩支五公分抽水管徑符合原設計需求；⑧地下二層停車位及車道龜裂原因為：原地坪為整體粉光上EPOXY材料，地下二層牆面漏水至地坪破壞地坪材質材料；而地坪整體粉光上EPOXY材料屬一般停車場地坪施作工法及材料，地下二層牆面漏水為興建施作不當所致，此經本院囑託臺北市建築師公會鑑定屬實，有（外放）本件鑑定報告書及臺北市建築師公會106（十七）鑑字第９８６號覆函可佐（見卷㈡第二七、二八頁）。簡言之，本件建物共有共用部分不唯有系爭八項瑕疵存在，且其中第①、③、④、⑤、⑥五項瑕疵係本件建物共有共用部分交付、移轉占有時即已存在，且可歸責於被告所致；其中第②項關於地坪積水部分，於本件建物共有共用部分交付、移轉占有時即存在，且可歸責於被告所致，併因正常使用耗損、原告管委會疏於維護造成四周牆面填縫材料脫落、損壞；第⑧項關於地下二層牆面漏水部分，亦於本件建物共有共用部分交付時即存在，且可歸責於被告所致，至地坪合於一般停車場施作工法及材料；僅其中第⑦項符合原設計需求、非可歸責於被告。

（四）本件建物共有共用部分固於交付、移轉占有時即有第①項、②項關於地坪積水部分、③、④、⑤、⑥及⑧項關於地下二層牆面漏水部分等七項可歸責於被告之瑕疵存在，

惟：

1買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第三百五十六條第一、二項亦有明定。

2而與被告間就本件建物區分所有專有部分（併同共有共用部分）存有買賣契約關係之陳美雯等二十三人，均於九十九年六月十八日、七月二日取得本件建物區分所有專有部分之所有權（見卷㈠第一０八至一三二、二七八至二八一頁所有權狀），並於同年六月二十九日至八月二十二日期間陸續取得所買受之本件建物區分所有專有部分房屋，有交屋切結書可稽（見卷㈡第一五四至一六九頁陳美雯、侯月嬌、吳孟諺、吳秀桂【應含詹景清、詹景淳】、王同乾、陳鴻文、鄭家驥、陳秀容、陳靜宜（含代陳樂瑰）、黃秀葉、鄒文玲、王雲菜、被繼承人邵國震【即周小琴、邵栩江、邵冠芝】、鍾美志、王智燕、趙凱期共二十一人之交屋切結書），雖其中蔡馨誼、陳威伸二人並未簽立交屋切結書，但渠等並不爭執被告主張分別於九十九年七月六日、五日交屋，則應認就本件建物區分所有專有部分（併同共有共用部分）與被告訂有買賣契約之陳美雯等二十三人，均於九十九年六月至八月間，因取得專有部分之占有而隨之取得本件建物共有共用部分之占有。

3且被告亦於九十九年十一月十八日與本件社區管理委員進行公共設施初驗程序，原告管委會於一００年一月七日成立經報備後，於同年三月十八日與被告完成公共設施之點交，有臺北市建築管理工程處覆函暨經原告管委會與被告簽名或蓋章之公共設施設備點交清冊、點交紀錄、初驗紀錄、移交表、驗收清冊可考（見㈠第一六０至一八八頁），被告至遲於一００年三月十八日交付、移轉本件建物共有共用部分之占有甚明。

4但與被告間就本件建物區分所有專有部分（併同共有共用部分）存有買賣契約關係之陳美雯等二十三人，最早於一０四年二月二十四日、五月十一日始委託原告管委會通知被告、函請被告修繕，最晚則於一０四年十二月二十二日、一０五年十一月二日追加起訴時，方就買賣標的物其中本件建物共有共用部分之瑕疵，通知被告、請求修繕，距離交付、取得占有已有近四年（一００年三月十八日至一０四年二月二十四日）至六年四月（九十九年六月二十九日至一０五年十一月二日）之久，難認陳美雯等二十三人業盡買受人依通常程序從速檢查所受領之物，及於發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時即時通知出買人之義務，依前開法條規定，視為承認所受領之物。

5陳美雯等二十三人因未盡依通常程序從速檢查所受領之物，及於發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時即通知出賣人之義務，而視為承認所受領之物，則本件建物共有共用部分縱於交付、移轉占有時即有①項、②項關於地坪積水部分、③、④、⑤、⑥及⑧項關於地下二層牆面漏水部分等七項可歸責於被告之瑕疵，陳美雯等二十三人既已承認所受領之物，即不得再主張前開瑕疵為瑕疵、主張被告不完全給付（瑕疵給付）而請求被告修繕。

（五）原告管委會並主張其與被告於一０四年七月二十一日就系爭八項瑕疵達成於同年九月中開始施工修繕、於四十五個工作日完工之合意，並引用原告管委會臨時會議會議紀錄為憑（見卷㈠第一三三頁），但細究是次會議紀錄，臨時動議議題貳「本社區地下二樓停車位及車道地板龜裂、破裂之瑕疵及公設區域滲漏、地下水湧出施工維修相關事項案」之決議，係記載：「一、八月十七日八月份管委會開會，請達麗建設公司張哲仁經理，於委員會報告說明，此案施工做法、計劃、維修等相關事項。由社區與達麗建設取得共識后，本工程預訂九月中開始施工，預定工期四十五個工作日。二、八月份管委會會議議題：本社區地下二樓

停車位，車輛遷移，及此案前置作業相關事項討論。㈢八月二十九日星期六，召開領袖莊園第六屆第二次臨時區分所有權人大會，會議議題如下：議題：㈠本社區地下二樓停車位及車道地板龜裂、破裂之瑕疵及公設區域滲漏、地下水湧出施工維修相關事項案・・・」（見卷㈠第一三三頁），由該等決議內容，可見是日原告管委會僅係決議請被告公司人員於次月（八月十七日）會議時，提出本件建物地下二樓地面龜裂及公共設施漏水等情狀之修繕計畫、工法等供原告管委會參考，於雙方取得共識後，由原告管委會進行前置作業規劃，及於次月本件社區二十九日之區分所有權人會議中送交表決。被告既未應原告管委會之要求提出本件建物地下二樓地面龜裂及公共設施漏水等情狀之修繕計畫、工法，此經原告管委會自承在卷，自無雙方取得共識之可言，本件社區區分所有權人會議自亦未能就雙方之共識表決通過，則原告管委會主張與被告間於一０四年七月二十一日就系爭八項瑕疵達成由被告施工修繕之合意，而依該協議請求被告按附件一所示項目修繕系爭八項瑕疵，亦非有據。

（六）然本件建物於一００年十二月間因發現地下一、二樓有側牆、複式結構板（天花板）滲漏水情事，於同年月十五日邀同被告公司人員、土木技師列席之原告管委會會議中，決議由被告發包駿馳工程公司修繕，被告於一０一年六月二十八日函覆原告管委會，略載稱：確認委由駿馳工程公司施作本件社區公共區域滲漏工程，並於駿馳工程公司施工完成後提供四年保固，復於同年八月二十一日寄發麗管字第一０一０００八三號函予原告管委會，載稱：就本件社區公共空間滲水修繕保固事宜，除不可歸責於被告部分外，同意於修繕完竣後保固八年，此經兩造陳明在卷，且有原告管委會公共區域滲漏水施工說明會會議紀錄、被告函可按（見卷㈡第七九、八十頁、卷㈠第一三五、一三六頁）。被告既於一００年十二月十五日與原告管委會合意

委由駿馳工程公司施作本件建物地下一、二層之側牆、天花板滲漏水修繕工程，於一０一年六月二十八日重申同意駿馳工程公司修繕及於修繕完竣後保固四年，同年八月二十一日並延長保固為八年，則被告自一０一年八月二十一日起，業已與原告管委會合意就本件建物地下一、二層側牆及天花板之滲漏水情形，除不可歸責於被告之部分外，保固八年，保固期至一０九年八月二十日止；而系爭八項瑕疵其中③地下一層天花板漏水及⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水二項屬於本件建物地下一、二層側牆、天花板滲漏水，且均係因可歸責於被告之興建施作不當所致，前已載明，原告管委會於保固期間內之一０四年八月間提起本件訴訟，依前開保固合意請求被告修繕系爭八項瑕疵其中第③、⑤項，尚非無憑。

（七）關於系爭八項瑕疵之修繕方式，經本院囑託臺北市建築師公會補充鑑定結果，關於③地下一層天花板漏水部分，略記載：「漏水原因為社區中庭地坪防水層已破壞，造成地下一層天花板漏水，由中庭景觀挖除翻修止漏，雖然工事較為複雜，但仍是目前較有效之方法。有些廠商會建議採用較省事之修復工法如由地下一層天花板將裂縫打鑿，再用快乾水泥或無收縮止水泥補漏，或採用環氧樹脂灌注補強工法，或採用PU發泡劑高壓或低壓灌注膨脹止水工法，以上修復工法實務上也有可能成功止漏，但對較大面積之漏水案例而言，非長久對策，另有以不鏽鋼導水板導水治標方式，因此，採用挖除景觀植栽後，再施作新的防水層之方式為之」；關於⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水部分，記載：「先拆除雙層壁之內側輕隔間，檢視內側截水溝及排水孔防水及排水功能，修復經試水後再恢復其內側輕隔間及維修口」（參見外放之本件補充鑑定報告第九、十頁），並就系爭八項瑕疵製作如附件一所示之修繕工程詳細價目表。原告管委會既得依雙方間一０一年八月二十一日保固合意請求被告修繕③地下一層天花板漏水及⑤地

下二層四周雙層壁地坪漏水，而臺北市建築師公會業就該等項目分別詳細記載修繕項目、數量如附件二所示，則原告管委會依雙方間保固合意請求被告就③地下一層天花板漏水及⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水，按附件二所示之工作項目、數量進行修繕，應屬有據。

（八）至被告辯稱本件鑑定報告及本件補充鑑定報告關於③地下一層天花板漏水面積計算有誤部分，並未提出足以推翻鑑定報告之相當證據，蓋鑑定報告係由臺北市建築師公會指派、與兩造無任何故舊親誼或法律上經濟上利害關係、二名領有建築師執照之執業建築師所製作，此為兩造所不爭執，且鑑定人前後九度現場勘查、測量、試驗、紀錄、採證之過程均邀同兩造到場會同，自不能任意指鑑定人之認定有錯誤、偏差，被告此節所辯，自難遽採。被告另辯稱③地下一層天花板漏水修繕工項不應包括「景觀草皮植栽施作（含樹種設施回復）」，亦無可採，蓋本件建物地下一層天花板上方除有部分為地上四樓之建物外，中間尚有草皮、樹木、景觀植栽之庭園部分，此為兩造所不爭執，且有本件鑑定報告第四七至四九頁即附件十三第五至七頁、本件補充鑑定報告第四七至四九頁相片可參，而地下一層天花板漏水導因於社區中庭人工草皮與截水溝施作不當致積水，中庭地坪防水層因積水浸潤而破壞，前已述及，本件補充鑑定報告並認挖除景觀植栽後施作新的防水層為最有成效且長久之修繕工法，已如前述，是本件補充鑑定報告在附件一詳細價目表中關於第③項之修繕方法記載：「移除草皮景觀後新施作防水層再恢復」，項目1.為「原景觀草皮植栽土方挖除及清理工料」、2.為「土方雜物廢棄物運棄費」、3.為「地下一層頂板防水層施作」，項目4.方為「景觀草皮植栽施作（含樹種設施回復）」，故本件社區中庭草皮、樹木、景觀植栽係因配合地下一層天花板漏水修繕工作即防水層重新施作而移除，為因施作修繕工程之必要而破壞，故該「景觀草皮植栽施作（含樹種設

施回復）」工項僅係施工後回復原狀之必要項目，與在原有壁磚鋪面或粉刷之牆面施作工程，需打除、破壞壁磚、粉刷，施作後就施工破壞部分重行鋪設壁磚、粉刷塗裝之情狀相同，並非藉修繕工作在本件社區新增原所無之設施（景觀草皮、數目、植栽），自屬修繕必要工項。

五、綜上所述，原告管委會及黃景秀等十人未直接與被告訂立買賣契約，無權依買賣契約對被告請求，本件建物共有共用部分有系爭八項瑕疵存在，且其中①、③、④、⑤、⑥五項瑕疵係本件建物共有共用部分交付、移轉占有時即已存在，且可歸責於被告所致，其中第②項關於地坪積水部分、第⑧項關於地下二層牆面漏水部分亦於本件建物共有共用部分交付、移轉占有時即存在，且可歸責於被告所致，僅第⑦項非可歸責於被告，但陳美雯等二十三人未盡依通常程序從速檢查所受領之物，及於發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時即通知出賣人之義務，視為承認所受領之物，不得再主張前開瑕疵為瑕疵、主張被告不完全給付（瑕疵給付）而請求被告修繕，而並無證據足認原告管委會於一０四年七月二十一日與被告就系爭八項瑕疵達成修繕之合意，惟被告自一０一年八月二十一日起，業已與原告管委會合意就本件建物地下一、二層側牆及天花板之滲漏水情形，除不可歸責於被告之部分外，保固八年，保固期至一０九年八月二十日止，而系爭八項瑕疵其中③地下一層天花板漏水及⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水二項屬於本件建物地下一、二層側牆、天花板滲漏水，且均係因可歸責於被告之興建施作不當所致，臺北市建築師公會業依本院囑託就該等項目分別詳細列載修繕項目、數量如附件二所示，從而，原告管委會依雙方間保固合意請求被告就③地下一層天花板漏水及⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水，按附件二所示之工作項目、數量進行修繕，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。本院業就先位之訴其中原告管委會關於③地下一層天花板漏水及⑤地下二層四周雙層壁地坪漏水修繕之

請求部分，為有理由之裁判，其餘三十三名原告之訴雖均無理由，先位之訴既已為一部勝訴判決，自無庸就備位之訴為裁判，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第八十五條第一項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　15　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　　109　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　顏子薇

附表：原告所有權詳目及備位之訴請求被告給付數額

棟別	原告	門牌（臺北市民權東路六段１９０巷）	共有部分權利範圍	個別權利範圍	請求金額（新臺幣）
A	陳美雯	３８號	2450/100000	全部	135,294
	黃景秀	３８號二樓	3431/100000	全部	189,467
	侯月嬌	３８號三樓	2452/100000	1/2	67,702
	吳孟諺			1/2	67,702
	吳沁潔	４０號	2489/100000	全部	137,447
	莊懿	４０號二樓	3434/100000	全部	189,080
	吳秀桂			10/100	13,436

（續上頁）

	詹景清	４０號三樓	2433/100000	45/100	60,460
	詹景淳			45/100	60,460
	蔡馨誼	４０號四樓	5233/100000	全部	288,977
D	陳威伸	４２號	2345/100000	全部	129,495
	王同乾	４２號三樓	2334/100000	全部	128,888
	陳鴻文	４６號	3407/100000	全部	188,141
	劉俞均	４６號二樓	2328/100000	全部	128,557
	鄭家驥	４６號三樓	2326/100000	全部	128,446
C	陳秀容	４８號	3411/100000	全部	188,362
	陳樂瑰	４８號二樓	2334/100000	全部	128,888
	陳靜宜	４８號三樓	2334/100000	全部	128,888
	蔣秀華	４８號四樓	4135/100000	全部	228,343
	陳靜芬	５０號二樓	2328/100000	82/100	105,417
	黃秀葉			18/100	23,140
	鄒文玲	５０號四樓	4127/100000	全部	227,570
B	盧娟娟	５２號	3518/100000	全部	194,271
	王雲菜	５２號二樓	2408/100000	28/60	62,055
	陳紹輝			28/60	62,055
	陳思翰			4/60	8,865
	周小琴	５２號三樓	2452/100000	1/3	45,135
	邵栩江			1/3	45,135
	邵冠芝			1/3	45,135
	鍾美志	５２號四樓	4234/100000	全部	233,810
	趙小鳳	５６號	3512/100000	全部	193,940
	王智燕	５６號三樓	2432/100000	全部	134,300

（續上頁）

	趙凱期	５６號四樓	4209/100000	全部	232,429