

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6244號

原告 陳柏皓

訴訟代理人 楊鈞國律師

複代理人 潘彥錡律師

被告 華固建設股份有限公司

法定代理人 鍾榮昌

訴訟代理人 謝協昌律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國111年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按多數有共同利益之人，不合於前條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴。訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其他當事人脫離訴訟，民事訴訟法第41條第1項、第2項分別定有明文。本件起訴時原告原為陳柏皓、林陳月里、張陳菊、陳三郎、陳曉蓉、陳秋伶、陳美煉、陳博聲、陳登財、陳却（本院卷一第13頁），嗣陳三郎、張陳菊分別於民國111年2月23日、同年6月18日死亡，陳博聲、陳曉蓉、陳秋伶為陳三郎之繼承人，張慶祥為張陳菊之繼承人，且均未拋棄繼承，有除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表、家事事件（繼承事件）公告查詢結果可稽（本院卷三第377、497至505、541至549頁），並經陳博聲、陳曉蓉、陳秋伶、張慶祥具狀聲明承受訴訟（本院卷第375、575頁），核無不合，應予准許。又林陳月里、張慶祥、陳曉蓉、陳秋伶、陳美煉、陳博聲、陳登財、陳却（下稱林陳月里等8人）、陳柏皓均主張被告違反101年12月20日合作興建契約書（下稱系爭契約，本院卷一第65至

79頁)約定,其等依第2條約定及民法不完全給付等規定訴請被告履行契約或為損害賠償,為有共同利益之人,選定陳柏皓為被選定人,為選定人(即林陳月里等8人,下稱選定人)及被選定人全體訴訟,有選定當事人書可憑(本院卷三第483頁),核與上開規定並無不合,亦應准許,則其他當事人即選定人林陳月里等8人因選定原告陳柏皓而脫離訴訟程序,僅列被選定人即原告陳柏皓為當事人即可,先予敘明。

二、次按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意,應以文書證之,民事訴訟法第24條定有明文。查兩造約定以本院為第一審管轄法院,有兩造簽訂之系爭契約第12條約定為憑(本院卷一第73頁),是本院就本件訴訟有管轄權。

三、再按訴狀送達後,原告不得將原訴變更或追加他訴,但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者,不在此限,民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時,原聲明請求:被告應給付原告新臺幣(下同)500萬元,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(本院卷一第15頁)。嗣先後於110年2月19、111年4月1日變更聲明(本院卷三第27、179至181頁),最終於111年10月19日變更聲明如後所示(本院卷四第93至95、97頁)。核原告所為上開訴之變更,係基於同一基礎事實而主張,並擴張及減縮應受判決事項之聲明,揆諸前揭規定,應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張:

(一)伊與選定人或其被繼承人林陳月里、張陳菊(繼承人為張慶祥)、陳林淑媛(繼承人為陳三郎、陳曉蓉、陳秋伶、陳博聲)、陳美煉、陳博聲、陳登財、陳却及訴外人陳柏禎、陳重光、陳福成、陳賴雪子原共有臺北市○○區○○段00○○地號土地(下稱系爭土地),並於101年12月20日共同與被

告簽訂系爭契約，約定由伊等提供系爭土地、被告出資合作興建住宅大樓（即華固奇妍映月大樓，下稱映月大樓），被告因原始興建取得房屋所有權，伊等與被告約定以部分土地與房屋所有權互為移轉，是系爭契約為互易契約，應準用買賣之法律規定。又依系爭契約第2條約定「... 甲方（即原告等地主）所分得之房屋其建材設備均與乙方（即被告）分得之房屋一致（應比照乙方同段53地號建材設備，但若因規劃設計因素導致不同除外）」，亦即映月大樓建材設備應比照坐落臺北市○○區○○段00地號土地之華固奇妍晴川大樓（下稱晴川大樓），而晴川大樓之外圍外牆可視範圍均採用花崗石材，未採用二丁掛磁磚，甚至側壁、窗台轉角、屋頂突出物亦全部採用花崗石材，僅在2棟大樓間之內牆部分，才使用二丁掛磁磚，電梯採用日本三菱廠牌電梯（下稱三菱電梯），大門則採用室內型大門，然被告於映月大樓之外圍外牆卻僅大門出入面1樓及立柱部分採花崗石材，其餘非大門面之外牆、窗台轉角、屋頂突出物、4棟大樓間之內牆等處大面積採用二丁掛磁磚，其部分採用花崗石材、部分採用二丁掛磁磚（面積共3752.39平方公尺即41693才），依被告提出之二丁掛磁磚每才為162元，鑑定報告所載花崗石材每才則為550元，二者每才相差388元，電梯採用迅達廠牌電梯（下稱迅達電梯），大門則採用室外型大門，均未比照晴川大樓之建材設備。另被告給付之迅達電梯自105年6月29日第一戶交屋時起，即經常發生停機、嚴重搖晃，且數次有住戶受困其內，105年10月至109年12月間即有204次以上之電梯故障修繕紀錄，迄未完全修復；映月大樓採用之室外型大門亦已多次因開關不順及設計不良致住戶或訪客進出時遭大門夾傷或碰傷，且因大門面對東北方、四周無屏蔽物，住戶於冬季面臨強風時僅得將大門持續開啟以確保人身安全。被告未比照晴川大樓之建材設備給付映月大樓之外牆、電梯及大門，該等給付均欠缺系爭契約第2條保證之品質，且有減少價值、效用或契約預定效用之瑕疵，為不完全給付，爰依系

爭契約第2條約定、民法第354條、第359條、第360條、第227條、類推適用民法第493條規定，先位請求被告將映月大樓之外牆、電梯及大門回復約定之原狀，倘認該等瑕疵不能補正，則備位請求被告負損害賠償之責，應給付原告及選定人各如附表「請求損害賠償金額」欄所示之金額等語。

(二)並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告應比照其在興建晴川大樓時，在晴川大樓外面四周外牆施工採用之花崗石材等建材設備，由被告施工於本件映月大樓之大樓外面四周外牆上給付原告，或由原告僱工施工於本件映月大樓之大樓外面四周外牆上，施工費用由被告負擔。

(2)被告應比照其在興建晴川大樓時，施工採用之三菱電梯，由被告安裝施工於本件映月大樓之4個電梯井內給付原告，或由原告僱工施工於本件映月大樓4個電梯井內，施工費用由被告負擔。

(3)被告應比照其在興建晴川大樓時，施工採用之室內型大門，由被告安裝施工於本件映月大樓之大門給付原告，或由原告僱工施工於本件映月大樓大門，施工費用由被告負擔。

2.備位聲明：

(1)被告應給付原告及選定人各如附表「請求損害賠償金額」欄所示之金額，及自111年10月19日民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第2條約定，映月大樓所使用建材設備如本約附件，並註明建材設備應比照晴川大樓，另約定「但若因規畫設計因素導致不同除外」，然系爭契約並無建材設備之相關規範，是該條關於比照晴川大樓之約定，應係指比照晴川大樓之建材設備規範辦理，映月大樓使用之建材設備倘比照晴川大樓之設備規範辦理，即符合系爭契約第2條約定，不須與晴川大樓使用相同廠牌、型號及材質之建材設備。映月大樓及晴川大樓之外牆，均採用「天然石材搭配

01 高級磁磚貼飾及金屬飾板整體搭配」作為建材設備，與晴川
02 大樓之建材設備表關於外牆之約定相同，伊就大樓外牆部分
03 已依約比照晴川大樓施作，並無違反系爭契約約定；又因二
04 建案之基地條件、都市審議要求、坐落位置、樓層高低及方
05 位等條件均不同，且係由不同建築師規劃設計，縱因此就外
06 牆之石材及瓷磚搭配方式不同，亦屬系爭契約但書所定「因
07 規劃設計因素導致不同」情形，並無違約情事；再晴川大樓
08 之建材設備表僅規範「天然石材搭配高級磁磚貼飾及金屬飾
09 板整體搭配」，並未約定採用花崗岩，原告請求將大樓外牆
10 之二丁掛磁磚全部拆除改用與晴川大樓相同材質之花崗岩，
11 亦與契約規範不符；況變更外牆屬共有物之管理，系爭大樓
12 共63戶，原告僅分得25戶，其就映月大樓之區分所有權人人
13 數及應有部分比例均未達民法第820條第1項所定成數，且未
14 經區分所有權人之決議，原告請求被告變更外牆牆面顯與公
15 寓大廈管理條例第8條第1項規定不合；遑論兩造關於大樓外
16 牆爭議業已以伊給付全體地主1000萬元補貼款、全體地主無
17 條件辦理交屋達成協議，伊嗣已依約給付，原告等地主亦於
18 105年10月5日簽立補貼款收據及交屋同意書而完成交屋，原
19 告於本件訴訟復請求伊更換外牆或給付更換外牆之費用，顯
20 無理由。又依晴川大樓之建材設備表，電梯設備廠牌係記載
21 「採用台灣三菱、永大、迅達或富士達15人份豪華電梯」，
22 是三菱及迅達均係合於建材設備表之電梯廠牌，映月大樓採
23 用迅達廠牌之電梯，並無不符合系爭契約約定之情事；又迅
24 達電梯公司為瑞士國際知名電梯廠商，價格甚至比三菱電梯
25 高，映月大樓4部電梯均按建築法第77條之4第1項規定，經
26 竣工檢查合格取得檢查合格函及使用許可證，並無原告所述
27 瑕疵，原告固主張電梯交屋後多次故障進行維修，然均係發
28 生於105年社區住戶入住後，該4部電梯自交屋後即由大樓管
29 理委員會及全體住戶占有使用，除人員進出頻繁外，各住戶
30 亦會因進行裝修工程及搬入家具使用電梯，而產生電梯保養
31 維修之需求，該等故障實係因可歸責於住戶之人為因素而致

訊號異常所生，另因電梯於初期運作時為保護使用者安全，遇有偵測到不平衡之狀況時即停止運作，始發生住戶受困於電梯之情，然均無礙於電梯功能及效用，且迅達公司已排除故障情形，映月大樓之電梯現並無原告所述之瑕疵。又映月大樓大門之設置及建材設備與晴川大樓雖有不同，然係因上述基地條件及坐落位置等條件不同所致，映月大樓位於都市計畫區，不得設置圍牆，且受限於基地形狀，故採分棟設計，並於分棟位置增設3座大門以利社區管理，然大門之尺寸規模、材質及工程造價均與晴川大樓相當，另因映月大樓為戶外大門，需考量風向風速，為避免風壓過高致不易開關而採用鏤空設計，倘與晴川大樓採用相同之未鏤空設計室內大門，將致大門使用困難，是伊於映月大樓大門之施作雖未比照晴川大樓之建材設備，惟係因上開規劃設計不同之原因所致，合於系爭契約第2條後段但書之約定，並無原告所指瑕疵。況原告於105年10月間即陸續完成交屋，其所述上開大樓外牆、電梯及大門之瑕疵，均於交屋時即已知悉，然原告未於交屋後通知有瑕疵之情事，依民法第356條第2項規定，視為承認所受領之物，不得再主張瑕疵擔保請求權；且原告於105年10月交屋後，映月大樓管委會已現實占有外牆、電梯及大門，管委會除曾於108年3月4日函請伊改善電梯缺失外，未曾就外牆及大門為瑕疵通知，是原告就外牆及大門確已生承認受領效力而喪失瑕疵擔保請求權。再者，原告交屋後遲至109年8月6日始提起本件訴訟，亦罹於民法第365條所定時效等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查原告與選定人或其被繼承人林陳月里、張陳菊（繼承人為張慶祥）、陳林淑媛（繼承人為陳三郎、陳曉蓉、陳秋伶、陳博聲）、陳美煉、陳博聲、陳登財、陳却及訴外人陳柏禎、陳重光、陳福成、陳賴雪子原共有系爭土地，並於101年12月20日共同與被告簽訂系爭契約，約定由原告等人提供系爭土地，被告出資合作興建映月大樓等情，有系爭契約附

01 卷可稽（本院卷一第65至79頁），且為兩造所不爭執，堪信
02 屬實。

03 四、本院之判斷：

04 (一)原告先位之訴依系爭契約第2條約定、民法第354條、第359
05 條、第360條、第227條、類推適用民法第493條規定，請求
06 被告將映月大樓之外牆、電梯及大門回復約定之原狀，是否
07 有據：

08 1.按地主出地，建商出資合建房屋，其行為究為合夥、承攬、
09 互易，或其他契約，應探求訂約當事人之意思表示及目的決
10 定之。如其契約重在雙方約定出資（一出土地，一出建築資
11 金），以經營共同事業，自屬合夥。倘契約著重在建築商為
12 地主完成一定之建屋工作後，接受報酬，則為承攬。如契約
13 之目的，在於財產權之交換（即以地易屋）則為互易（最高
14 法院72年度台上字第4281號民事判決意旨參照）。查系爭契
15 約約定由原告等地主提供系爭土地，被告出資合作興建映月
16 大樓，再依系爭契約第4條等約定比例分配房屋及基地，另
17 被告分得之土地應有部分，則依系爭契約第6條約定待被告
18 建物興建完成時辦理過戶以互易房地（本院卷第65至69
19 頁），雖依系爭契約第10條第1項、第8項約定雙方各自指定
20 起造人及第一次登記（本院卷第71至73頁），然遍觀系爭契
21 約並無被告依原告等地主指示興建房屋之約定，顯非重在被
22 告為原告等地主完成建屋工作之承攬性質，其目的在於財產
23 權之交換，依上開說明，系爭契約性質為互易，依民法第39
24 8條固應準用關於買賣之規定。

25 2.惟按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬
26 專有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分及其相關設
27 施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議
28 為之，公寓大廈管理條例第3條第4款、第11條第1項分別定
29 有明文。本件映月大樓之外牆、電梯及大門應屬奇妍映月公
30 寓大廈之區分所有權人共用部分，倘依原告主張方式施作大
31 面積外牆、更換電梯、大門，屬拆除、重大修繕或改良，被

告並無單獨處分權能，故原告請求被告將映月大樓之外牆、電梯及大門回復約定之原狀，並無理由。原告雖主張被告應負民法不完全給付之債務不履行等責任，自應負拆除、施作之責，伊請求於法有據云云；惟原告等地主固得依其與被告間系爭契約債之關係，請求被告負擔不完全給付之損害賠償，並非基於映月大樓之外牆、電梯及大門所有權之法律關係請求，雖無必須由全體契約當事人或區分所有權人共同為各自債之關係請求之必要；然本件原告先位之訴並非為可分之金錢請求，而係請求拆除、施作全體區分所有權人共用部分，映月大樓雖為被告所興建，然被告現既無處分權能，原告請求其施工回復約定之原狀，自屬無據。是原告先位之訴主張被告應依系爭契約第2條約定、民法第354條、第359條、第360條、第227條、類推適用民法第493條規定，將映月大樓之外牆、電梯及大門回復約定之原狀，不應准許。

(二)原告備位之訴依系爭契約第2條約定、民法第354條、第359條、第360條、第227條、類推適用民法第493條規定，請求被告負損害賠償之責，應給付原告及選定人各如附表「請求損害賠償金額」欄所示之金額，是否有據：

1.系爭契約第2條之真意：

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。且解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年度台上字第1053號判決意旨參照）。依系爭契約第2條約定「...所使用建材設備如本約附件，乙方得視當時建材市場供需情形調整之，甲方所分得之房屋其建材設備均與乙方分得之房屋一致（應比照乙方同段53地號建材設備，但若因規劃設計因素導致不同除外）」（本院卷一第65頁）。而兩造均不爭執系爭契約並無建材設備附件，是依上開約定，本件映月大樓外牆、電梯及大門之建材設備，除因規劃設計因素導致不同外，應比照晴川大樓之建材設備。又

證人徐毓君即被告公司土地開發人員證稱：當初在簽約時，地主希望能夠比照53地號的建材設備，因為他們希望全部比照，被告與他們簽約前，如果會因未規劃設計因素導致不同時，這不太可能完全一模一樣（本院卷四第31頁）；證人吳美輝即本件建案土地開發仲介證稱：伊有參與談判本件合建的條件、契約及相關爭議處理，當初地主有說要比照同段53地號的建材設備，被告的意思是整個建築開發會有不同的外觀設計，都會用一樣的建材，可是無法達到一模一樣，那時候有提到如果是不一樣的建築師規劃設計，會有不一樣的成品，所以比照不是完全一樣的意思，可能是價錢，不會用比較差的建材來施工（本院卷四第41、45頁）；證人楊啟仁即被告公司開發部協理證稱：系爭契約由伊負責經辦，該契約第2條後段之意思，係每一個土地地形不一致，被告所找的建築師也不一樣，不可能完全一樣，如果因為規劃設計因素不同的話，這部分不包含在內，而因規劃設計因素不同的這句話是伊加上去的，所謂比照53地號建材設備的意思，係所用的建材都要同等級的（本院卷四第82頁）；足認兩造上開約定之真意係，倘若映月大樓因建築師規劃設計因素導致不同，建材設備無須比照與晴川大樓完全相同之材質、廠牌、型號，僅須比照與晴川大樓同等級品質之建材設備，即與上開約定無違。

(2)原告雖主張系爭契約第2條約定「但若因規劃設計因素導致不同除外」，係被告為免除或減輕其責任，或為限制伊依該條約定行使契約權利，而預先擬定使用同類契約之條款，且對伊有重大不利益，依民法第247條之1規定，該部分約定顯失公平而無效云云。惟定型化契約，通常係當事人之一方為與不特定多數人訂立同類契約之用而單方預先擬定契約條款之契約，而按定型化契約之所以應受衡平原則之限制，係因締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，而為排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方實質喪失締約自由

01 或忍受不締約之不利益，乃認縱他方接受該條款而締約，亦
02 因違反衡平原則而無效，以維平等互惠原則。本件兩造分別
03 為地主、建商，原告等地主並非僅能完全接受被告所提之條
04 款，其等就系爭契約之成立，尚無經濟地位上強、弱之區
05 分，是以系爭契約之性質，對兩造而言，應不具定型化契約
06 之性質，且依證人吳美輝、楊啟仁上開證詞，亦足見兩造就
07 此已有特別磋商確認，是原告主張該部分條款無效，尚非可
08 採。

09 2.映月大樓外牆部分：

10 (1)原告主張晴川大樓之外圍外牆可視範圍均採用花崗石材，未
11 採用二丁掛磁磚，甚至側壁、窗台轉角、屋頂突出物亦全部
12 採用花崗石材，僅在2棟大樓間之內牆部分，才使用二丁掛
13 磁磚，然被告於映月大樓之外圍外牆卻僅大門出入面1樓及
14 立柱部分採花崗石材，其餘非大門面之外牆、窗台轉角、屋
15 頂突出物、4棟大樓間之內牆等處大面積採用二丁掛磁磚，
16 其部分採用花崗石材、部分採用二丁掛磁磚（面積共3752.3
17 9平方公尺即41693才），依被告提出之二丁掛磁磚每才為16
18 2元，鑑定報告所載花崗石材每才則為550元，二者每才相差
19 388元，未比照晴川大樓之建材設備等語，並提出晴川大樓
20 及映月大樓外觀照片、鑑定報告書為憑（本院卷一第81至95
21 頁、卷三第209至251、第317至337頁、外放鑑定報告書第3
22 頁），被告亦陳稱二丁掛磁磚每才為162元（本院卷三第442
23 頁）。經送臺北市建築師公會鑑定結果為：本鑑定標的物
24 （即映月大樓）外牆為灰黑色系花崗石材搭配二丁掛面磚，
25 本案比照晴川建案可視範圍採全部石材外壁，需將本案外圍
26 之二丁掛磁磚改採為石材，由於採乾掛施工故原二丁掛磚無
27 須打除，經現場勘查及圖說估算後，本項目經鑑定人訪價後
28 相關費用為厚3cm外壁花崗石材1才＝550元（乾式施工）416
29 93才（即3752.39平方公尺）*550元＝22,931,150元等情
30 （見外放鑑定報告書第3、13頁）。是若以映月大樓外牆採
31 二丁掛磁磚部分比照晴川建案可視範圍採花崗石材之面積為

41693才，二丁掛磁磚每才為162元，花崗石材每才則為550元，二者每才相差388元，合計41693才相差1617萬6884元（388元×41693才＝16,176,884元），則原告主張映月大樓之外牆未比照晴川大樓之建材設備乙節，尚非無據。

(2)被告抗辯兩造關於大樓外牆爭議業已以伊給付全體地主1000萬元補貼款、全體地主無條件辦理交屋達成協議等語，並以合作興建契約書補充協議書（下稱補稱協議書）、收據、交屋同意書等件為憑（本院卷一第413至447、卷三第315、451至469頁）；然為原告所否認，並主張上開補充協議書、收據並未記載地主不再對外牆外觀提出異議或達成和解等文字，故兩造就外牆爭議未以1000萬元補貼款達成協議云云。而上開補充協議書記載「乙方（即被告）同意於105年10月7日前支付甲方（即原告等地主）『土地補貼款』1000萬元」（本院卷三第315頁），及收據固記載「並支付...元做為『土地補貼款』」（本院卷三第451至469頁）。惟證人徐毓君證稱：在接近交屋時，原告曾經提到，晴川建案的外觀跟映月建案的外觀有明顯差異，地主一直不能接受被告的說明，所以他們曾經有提出不交屋的訴求，後來與原告的其中幾位代表洽談，做出結論，如果原告對外觀的爭議不再表示任何意見，也同意全數地主同一天完成交屋手續，被告願意提供1000萬元的補貼款給地主，伊等與地主間是口頭協議，補充協議書所載的1000萬元就是針對地主就外觀爭議不再提出且也願意全體都完成交屋手續，被告就會支付這1000萬元，後來地主就同意也遵守承諾完成所有的交屋手續，而且是全部地主本人全部到場親自簽署所有文件，交屋當天還包括地主應繳納的費用，再與1000萬元的補貼款相互計算的價差，才是地主負擔的費用，伊有做出一張費用明細表，在交屋當天提供給所有地主，交屋完成後，地主沒有再對外觀的建材爭議，是一直到起訴之後才再對外觀有爭議（本院卷四第32至37頁）；證人吳美輝證稱：交屋前地主有說怎麼會外觀看起來跟晴川建案不一樣，伊有約他們去跟被告協調，後

來被告提出以1000萬元的補貼款補貼，定一個時間讓所有地主都來交屋，而且約定對外觀不要再有意見，有簽署補充協議書、交屋同意書，及每一個地主收到補貼款的收據，最後就外牆爭議達成上開協議，交屋之後地主沒有再跟伊反映過外牆建材爭議，是收到證人通知才知道（本院卷四第42至頁）；證人楊啟仁證稱：交屋前原告質疑兩個建案的外觀建材不一樣，因為他們拖著不交屋，被告有提出，只要他們完成交屋不再對外觀提出異議，被告總共補貼他們1000萬元，之後全體地主都有交屋，在交屋後到本件訴訟之前，地主沒有再對外牆建材提出爭議（本院卷四第82頁）；又審酌映月大樓外牆採二丁掛磁磚部分比照晴川建案可視範圍採花崗石材之面積為41693才，二丁掛磁磚每才為162元，花崗石材每才則為550元，二者每才相差388元，合計41693才相差1617萬6884元（ $388\text{元} \times 41693\text{才} = 16,176,884\text{元}$ ），已如前述，另被告所提出原告等地主與被告合建分配比例，地主分配比例為60.77%、被告分配比例為39.23%乙節（本院卷三第557頁、卷四第10頁），為原告所未爭執（本院卷四第99頁），則縱被告映月大樓外牆未比照晴川建案外牆建材，其價差1617萬6884元中，地主占983萬0692元（ $16,176,884 \times 60.77\% = 9,830,692$ ），亦與被告提出予地主之1000萬元補貼款相近等情；據上，足認被告抗辯其給付原告等地主之1000萬元補貼款，實係就外牆爭議達成協議之補貼款乙節，應可採信。原告雖主張其等未收到1000萬元補貼款，惟原告等地主均已簽署收據（本院卷三第451至469頁），並據證人徐毓君上開證稱已列入原告等地主應負擔費用之找補等情，足認被告已清償1000萬元補貼款，是原告此部分主張，並非可採。被告既已舉證證明其給付之1000萬元補貼款係就外牆爭議達成協議之補貼款，業如前述，則原告主張兩造就外牆爭議未以1000萬元補貼款達成協議，即非可採，是被告辯稱原告等地主不得再請求給付更換外牆之費用等語，應屬有據。

(3)綜上，原告主張被告就映月大樓之外牆應負賠償責任，尚非

01 可採，其備位之訴主張被告應依系爭契約第2條約定、民法
02 第354條、第359條、第360條、第227條、類推適用民法第49
03 3條規定賠償損害，應屬無據。

04 3.映月大樓電梯及大門部分：

05 (1)原告主張晴川大樓之電梯採用三菱電梯，大門則採用室內型
06 大門，然被告於映月大樓之電梯採用迅達電梯，大門則採用
07 室外型大門，均未比照晴川大樓之建材設備，違反系爭契約
08 第2條約定云云。然經送臺北市建築師公會鑑定結果為：(1)
09 映月建案所選用之電梯廠牌迅達電梯（Schindler）經鑑定
10 人查核該品牌為歐系電梯設備第一品牌，非屬拼裝之二線品
11 牌，與三菱電梯（MITSUBISHI）在電梯設備皆為同等級之一
12 線品牌，依業界及工程慣例所稱之比照，是以同級品概念為
13 原則，並非完全相同材質、廠牌、型號才屬比照；(2)映月建
14 案因建物配置因素，於兩幢梯廳入口門外側另設共用出入戶
15 外管制門，本入口管制門屬戶外型，其門扇功能、設計、材
16 質及型式不適合比照晴川建案門廳之室內型大門辦理，因門
17 扇性質不同，應與同級品原則視之，且本案之戶外型大門其
18 尺寸規模、材質、造價皆不亞於晴川建案之大門（室內型）
19 等情（見外放鑑定報告書第4頁）；足認本件映月大樓之電
20 梯、大門已比照與晴川大樓同等級品質之建材設備，縱材
21 質、廠牌、型號非完全相同，仍符合系爭契約第2條約定，
22 是原告主張被告此部分違反系爭契約第2條約定，並非可
23 採。

24 (2)原告另主張映月大樓之迅達電梯、大門均有瑕疵，應負瑕疵
25 擔保及不完全給付等損害賠償責任云云。而觀諸奇妍映月公
26 寓大廈管理委員會（下稱管委會）檢送之映月大樓電梯報修
27 紀錄等資料、原告所提之映月大樓電梯照片及維修報告書、
28 大門修繕工作報告及報價單（本院卷二第9至609頁、卷三第
29 49至51、79至85頁）等件，足認管委會於105年底成立後，
30 有為全體區分所有權人與被告進行共用部分之公共設施及設
31 備檢測及管理權限移交之權責，管委會為此於106年間委由

01 訴外人真禾機電股份有限公司進行公設點交檢測（本院卷二
02 第403、589頁），且已於107年12月17日受領被告移交，亦
03 有移交明細可稽（本院卷一第449頁），固堪認管委會於105
04 年10月至109年12月間多次通知被告修繕電梯瑕疵（本院卷
05 二第17頁），復於110年1月30日報修電梯（本院卷三第81
06 頁），另於110年1月29日報修大門，而原告雖稱電梯於111
07 年4月14日又發生故障維修（本院卷四第211頁），然未提出
08 證據證明，尚非可採，則管委會所通知電梯之瑕疵，經被告
09 安排維修、改善後，難認尚有瑕疵存在，另大門於107年12
10 月17日管委會受領公設移交後，於110年始發生報修，亦難
11 遽認確係被告施工所致，此外，原告並未舉證證明於被告安
12 排上開維修、改善後，仍有可歸責於被告事由所致瑕疵，則
13 其主張被告應負不完全給付等損害賠償責任，亦非可採。

14 (3)綜上，原告主張被告未比照晴川大樓之建材設備給付映月大
15 樓之電梯、大門，欠缺系爭契約第2條保證之品質，且有瑕
16 疵，為不完全給付等節，尚非可採，其備位之訴主張被告應
17 依系爭契約第2條約定、民法第354條、第359條、第360條、
18 第227條、類推適用民法第493條規定，負損害賠償責任，應
19 屬無據。

20 五、綜上所述，原告依系爭契約第2條約定、民法第354條、第35
21 9條、第360條、第227條、類推適用民法第493條規定，先位
22 之訴請求(1)被告應比照其在興建晴川大樓時，在晴川大樓外
23 面四周外牆施工採用之花崗石材等建材設備，由被告施工於
24 本件映月大樓之大樓外面四周外牆上給付原告，或由原告僱
25 工施工於本件映月大樓之大樓外面四周外牆上，施工費用由
26 被告負擔，(2)被告應比照其在興建晴川大樓時，施工採用之
27 三菱電梯，由被告安裝施工於本件映月大樓之4個電梯井內
28 給付原告，或由原告僱工施工於本件映月大樓4個電梯井
29 內，施工費用由被告負，(3)被告應比照其在興建晴川大樓
30 時，施工採用之室內型大門，由被告安裝施工於本件映月大
31 樓之大門給付原告，或由原告僱工施工於本件映月大樓大

門，施工費用由被告負擔；備位之訴請求被告應給付原告及選定人各如附表「請求損害賠償金額」欄所示之金額，及自111年10月19日民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其備位之訴假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
民事第六庭 法 官 蕭清清

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日之不變期間內，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 1 月 12 日
書記官 林家鉉