

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第431號

原告 御品行館管理委員會

法定代理人 陳柏年

訴訟代理人 劉坤典律師

複代理人 劉柏村律師

蕭依幀律師

陳柏瑜律師

被告 匯懋建設股份有限公司

法定代理人 盧明珠

訴訟代理人 陳淑真律師

複代理人 戴宇欣律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告之金額及假執行宣告均如主文附表所示。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件原告法定代理人原為洪美麗，於民國113年1月1日變更為陳柏年，有臺北市政府都市發展局書函可憑（見本院卷二第159頁），經原告具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為坐落於臺北市○○區○○段0○段○○○○○○○○地號之御品行館社區建案（下稱系爭建案）之公寓大廈管理委員會（下稱原告），被告為系爭建案起造人，於銷售系爭建案時提供之2樓公設配置圖記載青

01 磺泉露天湯區作為銷售賣點，但系爭建案2樓溫泉設施卻遭  
02 臺北市建築管理工程處認定違章建築，而已於109年1月2日  
03 拆除完畢，被告迄未提供合法溫泉設施，有瑕疵且欠缺所保  
04 證之品質，顯可歸責於被告。系爭建案使用執照雖已於106  
05 年7月31日核發，但被告於109年初點交之公共設施，猶有高  
06 達500項缺失尚待修補。嗣兩造陸續進行協商，被告亦表明  
07 多項設施均保固至114年6月30日，但被告仍一再拖延，從  
08 而，就系爭建案公共設施瑕疵所生損害，原告自得依民法第  
09 227條第1項、第231條第1項、第360條規定請求被告賠償。  
10 另系爭建案區分所有權人會議於109年10月18日決議通過將2  
11 樓原作為湯屋使用之公共設施變更為交誼廳，並決議改於1  
12 樓增設青磺溫泉池等工程預估費用600萬元，亦應由被告負  
13 擔。系爭建案公共設施有諸多瑕疵，包括待修補而尚未修補  
14 之瑕疵造成損害所應支付之工程費用及因修補瑕疵而先墊付  
15 之款項，原告自得依民法第227條第1項、第231條第1項、第  
16 360條，請求被告賠償。再加上原告因無法使用溫泉設施而  
17 向臺北市自來水處申請使用溫泉水而繳納自108年1月起至  
18 111年2月間水費合計461,827元，原告亦得依民法第199條第  
19 1項、第227條第2項，請求被告賠償。以上，原告請求公共  
20 設施瑕疵修補費用及溫泉水費，均如附表一所載(瑕疵之項  
21 目及金額均如附表一所示)。並聲明：(一)被告應給付原告  
22 20,770,517元，及其中20,542,972元自聲請調解狀繕本送達  
23 翌日起，227,545元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日  
24 止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告  
25 假執行。

## 26 二、被告則以：

27 (一)關於2樓公設改建為交誼廳、1樓增設青磺溫泉池，鑑定報告  
28 認金額為5,468,099元部分，查改建交誼廳、1樓增設青磺池  
29 雖是雙方共識，但當時被告僅是提出空間氛圍圖供原告參  
30 考，當時雙方尚未對工程項目、品名、數量及各項單價金額  
31 達成合意，鑑定人以原告提出之原證44、45報價單作為判斷

01 依據，但應由原告就原證44、45估算單上各項圖面舉證供鑑  
02 定人判定是否正確，鑑定人未諳舉證責任，逕以被告未提出  
03 估價單為由，採信原告提出之估算單，於法不合。又本件鑑  
04 定人為土木技師，是否具有建築物室內裝修管理辦法規定之  
05 「專業設計技術人員」、「專業施工技術人員」實務經驗，  
06 尚有可疑，鑑定報告第4頁所載本件鑑定人只有土木技師和  
07 機電技師，未委請室內裝修專業人士加入，可見鑑定報告並  
08 不充分。

09 (二)關於機電、消防設備缺失修補工程缺失改善項目，鑑定金額  
10 更正為4,393,800元部分，兩造對各缺失項目及金額都有提  
11 出意見，被告前曾逐一說明，但本件鑑定耗時多年，原告請  
12 求機電、消防設備修繕項目多達55項，也是兩造爭執最多部  
13 分，但鑑定結論僅表示皆可歸責於被告，請求損害賠償金額  
14 尚無過度云云，鑑定人對被告所提意見未予說明不採理由，  
15 實為草率。鑑定人稱其由專業判斷不受拘束，若是如此，被  
16 告身為建築公司對各項工程瑕疵修繕金額也具專業，可能更  
17 甚於原告及鑑定人，鑑定人為何不採納也具專業被告提出之  
18 修繕金額，至於鑑定項目之各項答辯，被告前也曾提出。

19 (三)原證5、原證6不能作為被告同意施作樓梯間溫泉揚水管封板  
20 拆除、更換地下1樓溫泉揚水馬達2號機之依據，因原證6之  
21 會議記錄乃原告製作，被告並未事先審閱，事後亦未交付被  
22 告確認，當日出席之被告公司人員一直秉於公司之立場即須  
23 先協商全部公設點交及補償金額後，才能進行後續施工，不  
24 能僅依原告住戶片面多數決議率爾認定被告表示同意。又原  
25 證5之緣由為原告為施壓被告，而於社區大廳、電梯口及通  
26 道之牆壁貼上大字報，被告為免影響銷售乃發函商請原告將  
27 該公告取下，就原告提出各項問題協商，然原告對被告善意  
28 表示並未回覆，原證5不能做為鑑定依據。

29 (四)原告要求將溫泉主幹管不鏽鋼更換為 CPVC材質，經查本案  
30 白磺溫泉幹管所採用之不鏽鋼白鐵管，於材質價格或施工費  
31 用皆遠高於市面上一般溫泉專用塑膠管，原告主張更換溫泉

01 主幹管，並無必要。原告持原證5主張被告曾建議將溫泉管  
02 以明管方式處理，乃誤認原證5第4點所述之明管，係指地下  
03 一樓青磺池移到一樓之明管而言，而非白磺溫泉主幹管。並  
04 聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判  
05 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、本件被告為系爭建案起造人，銷售系爭建案時之2樓公設配  
07 置圖記載青磺泉露天湯區，系爭建案完工後，2樓溫泉設施  
08 經臺北市建築管理工程處認定違章，已於109年1月2日拆除  
09 完畢，系爭建案執照已於106年7月31日核發，但雙方仍未完  
10 成公共設施之點交，公共設施約定保固至114年6月30日等  
11 情，有使用執照存根及附表、公設配置圖、臺北市都發局  
12 函、原告會議紀錄、照片等件為證，堪以認定。

13 四、本院得心證之理由：

14 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
15 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227  
16 條第1項訂有明文。復按物之出賣人對於買受人，應擔保其  
17 物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價  
18 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  
19 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並  
20 應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第  
21 354條亦有明定。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，  
22 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  
23 賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條亦  
24 有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依  
25 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、  
26 效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具  
27 備者為限。

28 (二)原告主張被告為系爭建案起造人，明知系爭建案2樓公設青  
29 磺泉露天溫泉設施屬違章建築，卻未告知原告，並以廣告標  
30 榜為特色，致該青磺泉溫泉設施遭臺北市建管處認定違章而  
31 拆除，主張得依民法第227條第1項、第231條第1項、第360

01 條，請求被告賠償，有公設配置圖、臺北市都發局函，且被  
02 告為表示善意，亦曾提出一樓青磺泉水池風格及二樓湯屋改  
03 建成交誼廳示意圖(見本院卷二第49至54頁)，足見被告亦同  
04 意將青磺泉水池移至一樓，二樓湯屋改建成交誼廳，原告請  
05 求此部分修繕費用，自屬有據。而且，原告因不能使用溫泉  
06 設施而另行向自來水處購溫泉水所支出之水費合計461,827  
07 元，原告依民法第227條第2項，請求被告賠償，亦屬有據。

08 (三)至原告主張系爭建案公共設施有如附表一編號2至28所示之  
09 瑕疵等情，雖經被告否認，原告已提出臺北市政府都發局書  
10 函、被告函文、原告會議紀錄、報價單、照片、廠商請款單  
11 據、統一發票、光碟、錄音譯文、照片、工程估價單等件為  
12 證(見本院卷一第51至202頁，本院卷二第107至128、133至  
13 137頁)，可認系爭建案公共設施確有瑕疵存在。惟瑕疵範  
14 圍，如大廳污水管爆裂、消防安全設施、公共安全缺失改善  
15 工程等項目，經本院送請臺北市土木技師公會鑑定，經該會  
16 作成鑑定報告書，依鑑定報告書記載及鑑定人當庭作證之證  
17 詞，系爭建案應有如附表二所示項目之瑕疵，有為變更、拆  
18 除、更換、更新、修補之必要，修繕金額並經鑑定結果分別  
19 如附表二費用欄所示，就附表二所示之項目及費用範圍內，  
20 原告請求被告賠償，自屬正當。

21 (四)至原告請求逾越附表二所示項目、費用以外部分，原告雖以  
22 前述為據，然本院審核鑑定報告詳述其依據及專業鑑定方  
23 法，並具可檢驗之科學特性，鑑定報告並就各該項目之物  
24 件、施工材料、材質及金額等依市場行情判斷，鑑定人並到  
25 庭作證詳述其鑑定過程及理由，有鑑定人之證言可參(見本  
26 院卷二第239至243頁)，鑑定報告並以社會觀念上客觀物之  
27 通常價值、效用或品質為判斷基準，堪認鑑定過程已充分考  
28 量各價值因子，鑑定報告及鑑定人之證詞應係本於專業所得  
29 結果，當屬可信，況原告就鑑定報告及鑑定人之證詞並未質  
30 疑，並當庭引用作為證據，是原告請求被告賠償之瑕疵修補  
31 費用等自應以附表二所示範圍為準，原告請求逾越附表二所

01 示範圍者，自屬無據。至被告以前詞為辯，並質疑鑑定報告  
02 及鑑定人證詞之可信性云云，本院認除前揭理由外，被告就  
03 系爭建案2樓公設青磺泉露天溫泉設施之設計違反建築法而  
04 屬違章一事，顯為事實，被告身為建設公司，應知悉相關建  
05 築法規，竟違反規定致系爭建案公共設施遭拆除，被告於本  
06 件審理時，以自身具專業知識為由質疑鑑定報告及鑑定人之  
07 證詞之可信性，自難憑採，況依鑑定人之證詞，鑑定人當庭  
08 除更正漏列之項目及金額外，並表明未經鑑定部分兩造當時  
09 已無爭執(見本院卷二第240頁)，可見鑑定過程中鑑定人已  
10 充分讓兩造表示意見，鑑定人並已就兩造爭執部分做成鑑定  
11 報告，且鑑定人到庭更正漏列部分並詳述鑑定意見及理由，  
12 被告執前詞否認鑑定報告之可信性，自無足採。

13 (五)況就附表一編號1所示項目，兩造均已同意2樓湯屋改建為交  
14 誼廳、移至1樓設置青磺池，兩造雖未就工程數量、單價達  
15 成合意，但本院審酌鑑定人進行鑑定前，已請兩造提供意  
16 見，因被告拒絕提供，而無可供憑採價格，鑑定人依工作項  
17 目及市場行情作判斷，應無不妥，此經鑑定人到庭證述明確  
18 (見本院卷二第242頁)。另就樓梯間溫泉揚水管封板拆除及  
19 溫泉馬達2號機更換等工程是否適當，鑑定報告已敘明關於  
20 封板之拆除或修整導因於溫泉主幹管破損所致，正常情況下  
21 封板僅須設置維修孔，可進行日常巡檢、維護即足，但由於  
22 溫泉幹管施工之瑕疵，必須切除焊接除重新安裝不鏽鋼法  
23 蘭，因此須鑿除該處封板，考量封板遭受水害影響安全性、  
24 觀瞻以及日後1~24層皆有巡檢需要，封板確有拆除之必要  
25 (見鑑定報告書第6頁)，可見封板拆除確有必要；又鑑定  
26 報告亦認為系爭建案公共設施未完成驗收，尚未進入保固  
27 期，原告就更換溫泉馬達2號機之施作，被告相應不理，系  
28 爭建案為24層樓，考量溫泉馬達2號機應有之壓力水頭及輸  
29 出功率，原告請求損害賠償金額250,000元應屬合理(見鑑定  
30 報告書第7頁)，可見被告就溫泉馬達2號機，本應負保固義  
31 務，原告請求自有理由，被告所辯洵無足採。

01 (六)再就溫泉主幹管之更新是否必要，被告雖一再爭執，但鑑定  
02 報告認系爭建案為溫泉大樓，興建之初即可預見溫泉水質含  
03 有硫磺及應選用妥適之施工方法與管材，焊道材質與施工品  
04 質不良，未達契約規定品質，可歸責於被告，導致原告必須  
05 切除局部管段，改採法蘭銜接，所生支出為原告所受損失，  
06 其餘原採銲接施工處，恐於可見未來仍有腐蝕爆管之虞，應  
07 將所有焊道切除與重新接合，每一處費用約需30,000元，溫  
08 泉主幹管於每個樓層皆有銜接點(焊道)，以溫泉幹管1~23  
09 樓梯間之焊接觸，計有23口焊道，所需費用約為690,000元  
10 (見鑑定報告書第7至8頁)，可見焊道因鏽蝕明顯，管線抗  
11 壓力強度降低，有切除與重新接合之必要，此部分修繕費用  
12 自有必要。

13 (七)就1樓大廳地坪拆除更新部分，被告已分別於108年11月28  
14 日、108年12月23日發函原告，通知一樓大廳施做材質及工  
15 作期間之期間，並請原告決定地坪花色，有被告書函可憑  
16 (見本院卷一第82至84頁)，可見兩造對一樓大廳地坪更換  
17 已有合意，故鑑定報告考量因汙損範圍面積及於大廳80%以  
18 上，認應全部更新(見鑑定報告書第8至9頁)，自有必要。

19 (八)另就機電、消防設備缺失修補工程缺失改善項目部分，被告  
20 雖以前詞質疑，然查附表二編號8所載機電、消防設備缺失  
21 修補工程缺失改善項目，鑑定報告認為機電、消防設備缺失  
22 可分三種：1.與法規不符17項；2.與圖說不符(現場劣於圖  
23 說)5項；3.品質瑕疵32項，皆可歸責於被告(見鑑定報告書  
24 第10頁)，鑑定人並於作證時更正金額(見本院卷二第241  
25 頁)，被告雖質疑此部分鑑定之專業性，未採納被告說法云  
26 云，然鑑定人已明確表示此部分鑑定有請電機技師同去鑑定  
27 場所協助，鑑定結論係依技師專業判斷，有鑑定人證詞可憑  
28 (見本院卷二第243頁)，被告徒以前詞抗辯，自無足採。

29 五、綜上所述，系爭建案公共設施有如附表二所示缺失，已如前  
30 述，而此係可歸責於被告，迄未補正，原告依民法第227條  
31 第1項、第2項、第231條第1項、第360條規定，請求被告給

01 付如主文附表第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍  
02 之請求則無理由，應予駁回。又查，本件起訴狀繕本係於  
03 111年5月11日送達被告（見本院卷一第212頁），原告請求  
04 起訴狀繕本送達被告翌日即111年5月12日起至清償日止，按  
05 年息5%計算之法定遲延利息，核屬有據，至原告聲明請求  
06 自調解狀繕本送達翌日起算遲延利息云云，因本件兩造並未  
07 聲請調解，並無調解狀繕本送達之情事，難認可採。

08 六、本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執  
09 行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額  
10 分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依  
11 據，應併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經審酌後均  
13 於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日  
16 民事第四庭法 官 陳正昇

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日  
21 書記官 翁挺育

22 主文附表：被告應給付原告金額及假執行宣告(新臺幣，民國)

23 1. 被告應給付原告13,711,626元，及自111年5月12日起至清償日  
24 止，按週年利率百分之五計算之利息。

25 2. 上開第一項於原告以460萬元供擔保後，得假執行。但被告如  
26 以13,711,626元為原告預供擔保，得免為假執行。