臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1074號

上　訴　人　海帝溫泉社區管理委員會
法定代理人　張世良
訴訟代理人　蔣瑞琴律師
被　上訴人　兆益地產股份有限公司
法定代理人　簡秀玲
訴訟代理人　顏世翠律師
複　代理人　郭子千律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國107年6月29日臺灣臺北地方法院106年度建字第114號第一審判決提起上訴，本院於109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰柒拾貳萬壹仟貳佰肆拾貳元，及自民國一〇六年十一月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔二十五分之十一，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣伍拾柒萬參仟柒佰肆拾柒元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹佰柒拾貳萬壹仟貳佰肆拾貳元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人之法定代理人原為游棟梁，嗣變更為張世良，有海帝溫泉社區（下稱系爭社區）第八屆管理委員會第一次籌備會會議記錄、新北市淡水區公所民國107年7月20日新北淡工字第1072263600號函附卷可稽（見本院卷一第147至151頁），其聲明承受訴訟（見本院卷一第143頁），核無不

合，應予准許。

二、按上訴人於終局判決前，得將上訴撤回，民事訴訟法第459條第1項前段定有明文。查本件上訴人原上訴請求：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）407萬2,834元，及自民事減縮暨追加訴之聲明二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第51、201頁），嗣於本院審理中減縮附表所示編號10、11、17、18、28，共計18萬1,742元（見本院卷二第341、343、407頁，卷三第298頁）部分之請求（已非本院審理範圍，不再贅述），並減縮上訴聲明為：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人389萬1,092元，及自民事減縮暨追加訴之聲明二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷三第250頁）。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠系爭社區係坐落於臺北縣○○鎮○○段000地號土地上之地上27層、地下5層建物，伊為系爭社區之管理委員會，被上訴人為系爭社區之建商，於94年起以預售之方式開始出售系爭社區之房屋，並分別與系爭社區區分所有權人簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）。99年9月14日被上訴人取得系爭社區建物之使用執照，並自99年12月24日起陸續交屋，惟公共設施（下稱公設）部分仍陸續施工中。依系爭契約第16條第1項約定，由兩造於101年12月10日至21日辦理系爭社區公設初次驗收，上訴人委由訴外人和新機電管理股份有限公司（下稱和新公司）進行驗收作業，和新公司並於102年2月21日完成初驗建築設備外觀驗收缺失報告書（下稱初驗外觀缺失報告）及初驗設備功能檢測報告書（下稱初驗設備報告），由於初次驗收發現系爭社區公設有諸多缺失尚待被上訴人修繕，因此雙方同意於同年7月9日至12日進行第一次公設複驗，然此次複驗結果除未將固有缺失修復之外，

再另外發現多項缺失，導致系爭社區公設無法如期點交。兩造復安排於同年10月28日至11月1日進行第二次公設複驗，伊同樣委由和新公司進行驗收並出具報告書，惟仍有諸多缺失未達正常使用標準，顯見被上訴人未盡其交付合格系爭社區公設之義務。

㈡又上訴人於106年2月17日因接獲新北市政府工務局函文，認系爭社區建物涉及未經核准擅自變更設置目的及通常使用方法，違反建築法及公寓大廈管理條例等規定，經上訴人查證後，得知違規情事均係被上訴人未依法按圖施作導致；而被上訴人遲未將系爭社區公設瑕疵予以修復，導致公設除無法正常使用外，甚有危害全體住戶安全之虞，依系爭契約第一條第三項、第十三條第四項第6款、第十四條之約定，被上訴人對系爭社區共同使用之公設瑕疵有修繕、保固之責，伊遂發函催告被上訴人進行修繕，然被上訴人接獲催告函後仍遲不履行契約，伊基於維護社區安全之職責，及為被上訴人管理之意思，另找廠商完成如附表所示之修繕項目（下合稱系爭缺失項目，分別時各稱其編號、項目）及支出費用，共計389萬1,092元（下稱系爭費用）。而伊代為墊支系爭費用，使被上訴人履行其依系爭契約應盡之義務，可使被上訴人免於給付遲延導致損害擴大，此屬有利於被上訴人之事務管理，為適法之無因管理，伊自得依民法第176條第1項規定，請求被上訴人返還；倘認此非屬適法之無因管理，則伊因代墊系爭費用而受有損害，依民法第177條規定仍得於被上訴人享有因管理所得之利益範圍內，請求被上訴人償還。退步言，被上訴人享有上開利益致伊受有支付系爭費用之損害，受利益與受損害間乃基於被上訴人未盡其修繕義務之同一原因事實，伊亦得依民法第179條規定請求被上訴人返還系爭費用。爰依民法第172條、第176條、第177條等無因管理之法律關係，或同法第179條不當得利之規定，擇一請求被上訴人給付系爭費用本息。

二、被上訴人則以：

㈠伊自101年11月30日起至103年9月12日間已陸續移交系爭社區公設予上訴人，各項移交清冊記載內容，均經系爭社區經理及上訴人各委員簽名，除有部分缺失尚待改善，其餘無缺失部分均已移交上訴人使用管理。另消防安全設備部分，於103年8月7日經消防局消防安全檢查合格，上訴人並已於103年9月12日同意接收，堪認消防設備應已於該日移交上訴人。又系爭契約第十三條第四項第6款約定，伊應於通知交屋日起6個月內完成公設，上訴人成立後應依伊通知之期限內完成點交，逾期未點收者，視為已點交，本件自伊最後移交之日即102年10月18日起算至上訴人起訴時即106年2月23日止，已逾4年，縱有未經簽收點交者，亦屬上開約定「逾期未點收」範疇，是系爭社區公設伊已全數移交，並經上訴人全部點收完畢，伊就系爭缺失項目即不負修繕義務。

㈡又上訴人自101年9月1日起向住戶按月收取管理費，堪認系爭社區管理費除已支出之必要費用外，亦由上訴人所收益，是上訴人既占有並使用、收益系爭社區公設，依系爭契約第十六條第一項約定、公寓大廈管理條例第36條第2款規定、系爭社區住戶規約第11條第3項第2款、第7款、第4項第1款至第3款、第12條前段約定，系爭社區共用部分之公設及設備，係由上訴人負責管理維護及修繕，所生之管理維護修繕費用，則由管理費及公共基金支應。再者，系爭契約第十四條「保固責任」約定：「乙方（即被上訴人）保證自領取使用執照日起算，就該屋之建築結構（如樑柱、樓梯）負責保固十五年，固定設備（如門窗、衛浴設備）負責保固一年，但因甲方（即買受人）使用不當或應定期保養而未保養之因素及其他非可歸責於乙方之損毀者，不在此限。」，系爭缺失項目均非建築結構，應屬固定設備之範圍，保固期間為自領取使用執照日即99年9月14日起算至100年9月13日屆滿，或自公設點交時起算保固期，伊已不負保固責任。

㈢綜上，上訴人基於系爭契約第十六條約定，對系爭社區公設負管理維護之責，就系爭缺失項目本有修繕義務，客觀上顯

非他人之事務，上訴人依無因管理法律關係為主張，並無理由；而上訴人自行修繕系爭缺失項目，顯係履行其對區分所有權人之公設管理維護之責，況受利益之人為系爭社區之區分所有權人，伊並未因此受有利益，是上訴人依不當得利規定為主張，亦無理由。縱認上訴人上開請求權有理由，惟上訴人請求如附表所載之項目與初驗報告所載之缺失明顯不同，且有部分項目，上訴人催告伊修補之內容，亦與其嗣後委請廠商施作之內容不符，各項答辯分別如附表所示。是上訴人主張缺失、修繕內容既與初驗缺失報告不一致，為不可抗力之事由所致，且伊交付公設逾1年以上，上訴人始修繕，應屬日常使用耗損（管理維護責任）等事由，上訴人並未能證明系爭缺失項目之瑕疵原因，及與修繕結果間之因果關係，伊自毋庸負損害賠償責任等語置辯。

三、上訴人於原審起訴聲明：㈠被上訴人應給付上訴人407萬2,834元，及自民事減縮暨追加訴之聲明二狀繕本送達翌日即106年11月18日（見原審卷二第366頁反面，下同）起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人於原審答辯聲明：㈠上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起全部上訴，嗣減縮上訴聲明為389萬1,092元，並聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人389萬1,092元，及自106年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人於本院答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷三第333至334頁）：

㈠系爭社區係坐落新北市○○鎮○○段000地號上之地上27層、地下5層建物，上訴人為系爭社區之管理委員會，被上訴人為系爭社區之建商。

㈡99年9月14日被上訴人取得系爭社區建物之使用執照，並於

99年12月24日起陸續交屋。

㈢100年11月14日系爭社區區分所有權人召開第1屆第1次區分所有權人會議後，決議成立管理委員會即上訴人，復於101年2月1日核備成立。

㈣101年12月10日至21日，上訴人委由和新公司進行公設之點交與初驗，和新公司並於102年2月21日完成公設初驗報告書。

㈤102年7月8日被上訴人將系爭社區水電工程公設部分文件清冊移交予上訴人。

㈥102年7月9日至12日進行第一次公設複驗。

㈦102年9月3日被上訴人將系爭社區B1區壹、貳樓公設、設備含交誼廳、咖啡廳、料理室、B1交誼廳、大廳、信箱、男女化妝室、健身中心、無邊際水池、視聽室、宴會廳、韻律教室等移交予上訴人，但上訴人於移交清冊上均有附註缺失事項（被證12）。

㈧102年9月10日被上訴人將系爭社區B2區壹、貳樓公設、設備含圖書閱覽室、Lobby及圖書閱覽室外交誼廳、男女化妝室、淋浴間、蒸氣烤箱、戲水泳池、景觀池、冷氣、SPA溫泉池及設備、污水處理設備等移交予上訴人，但上訴人於移交清冊上均有附註缺失事項（被證13）。

㈨102年10月11日被上訴人將系爭社區地下壹至伍樓電梯、空調、溫泉等相關設施含消防機房（B5F、14F）、進排氣機房（B5F、B1F）、溫泉、自來水箱（B4F-B1F、14F、R3 F）、發電機設備（B2F）、冷凍廚餘設施（B3F）、電信機房（B2F）、中央監控及防災中心（B1F）、電力設備（B5F-R3F）、廢水設施（B5F）、電梯設施（B區）等移交予上訴人，但上訴人於移交清冊上均有附註缺失事項（被證14）。

㈩102年10月18日被上訴人將地上樓層、電梯、溫泉公共設施、設備移交予上訴人，系爭社區經理許哲於102年11月13日簽收清冊，但上訴人於移交清冊上均有附註缺失事項（被證15）。

㈡102年10月28日至11月1日進行第二次公設複驗。

五、兩造爭執事項（見本院卷三第334頁）：

上訴人依無因管理、不當得利之法律關係擇一請求被上訴人給付如附表所示項目（除減縮部分外）之修繕費用即系爭費用共計389萬1,092元本息，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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，此觀民法第354條本文之規定即明。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，為民事訴訟法第277條所規定，故如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，惟如原告已有適當之證明者，被告欲否認其主張，即不得不更舉反證。查：

1.依被上訴人與系爭社區區分所有權人訂立之系爭契約第一條第二項、第三項約定：「…二、房屋買賣面積共約…坪包含：…3、共同使用部份約…坪。三、前款共同使用部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械式、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室及依法令應列入共同使用部分之項目。共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算。」、第十三條第四項第6款約定：「乙方(即被上訴人，下同)最遲應於通知交屋日起6個月完成共用部份之公共設施。管理委員會成立後應依乙方通知之期限點交公共設施，逾期未點收者，視為已點收，公共設施部份則非甲方交屋範圍。…」、第十六條第一項約定：「對於本契約建物之公共設施及設備，屬全體住戶

共有，除本約有特別約定者依其約定外，甲方有共同使用及維護之權利與義務，並同意委由管理委員會統一維護管理。」等語（見原審卷一第19、27、28頁），可知系爭社區公設乃屬系爭契約買賣標的之一部分，雖非屬被上訴人於交屋予系爭社區區分所有權人之範圍，而係約定應交付予上訴人，然依前述民法第354條規定，被上訴人應擔保其交付上訴人之系爭社區公設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，始得謂已依系爭契約第十三條第四項第6款約定合法點交予上訴人。

2.上訴人主張系爭缺失項目未經被上訴人合法點交，致其支出如附表所示之各項修繕費用，茲分述如下：

⑴B3F車道入口鐵捲門滑軌脫落、馬達故障14萬1,750元即附表編號1部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗外觀缺失報告（外置，下同）第255頁序號1560，圖號1048及第2次複驗報告第92頁、序號1560等記載（見原審卷二第142頁背面）、原證4-1催告函、原證5-1簽辦單及修繕費用單據等件（見原審卷一第65至68、94頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B3樓停車場車道入口快速捲門防撞膠條破損及關閉時破口」，核與此部分修繕項目及上訴人催告函所載缺失內容為無自動關閉鐵捲門之功能、地面不平整、不耐強風導致門片脫落等瑕疵未符；且依上訴人102年9月15日簽辦單所載可知，此次B3F車道入口鐵捲門滑軌脫落、馬達故障乃因蘇力颱風來襲所致，上訴人並未舉證證明其或區分所有權人與被上訴人就上開車道入口鐵捲門及馬達，有何關於應達承受強風級數或颱風強度之約定，是此部分修繕項目既與上開初驗及複驗報告、上訴人催告函所載缺失內容未符，上訴人復未能舉證被上訴人所交付之此部分鐵捲門及馬達應達可承受蘇力颱風來襲之品質，自難認係屬可歸責於被上訴人之給付瑕疵所致，則上訴人此部分主張，無法採信。

⑵電梯明鏡破損、扶手撐座銹蝕15萬9,159元即附表編號2部

分：

上訴人就此部分主張，雖提出初驗設備報告第319頁序號1154、1155、第2次複驗報告第37頁序號1154、1155等記載（見原審卷二第115頁）、原證4-2催告函、原證5-2簽辦單及費用單據、被上訴人101年5月30日回函等件（見原審卷一第69、95、195、196頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1電梯客梯玻璃破裂、B1電梯客梯缺扶手」，則關於客梯玻璃破裂部分可認與原證5-2簽辦單及費用單據所列明鏡換修9萬3,639元部分相符，足徵上訴人主張被上訴人於交付此部分公設時即具有上開瑕疵，且經上訴人修繕而支出該等費用等情，可以採信，則被上訴人辯稱此部分修繕內容與初驗設備報告不一致，且屬上訴人管理維護責任云云，並非可採。至上開初驗及複驗報告係記載：「B1電梯客梯缺扶手」，而非扶手撐座銹蝕，另上訴人所提原證4-2催告函、被上訴人101年5月30日回函，其上均未載有扶手撐座銹蝕之缺失，自難認此部分係屬可歸責於被上訴人之給付瑕疵所致，則上訴人此部分主張，無法採信。

⑶置物區門組及B2防颱中心隔間未施作24萬3,950元即附表編號3部分：

上訴人就此部分主張，業據提出原證4-3催告函（見原審卷一第70至72頁），其上載有防災中心內部配備凌亂、顯無室內裝修規劃、防災中心未完成、並無基本裝潢設施，導致設備無法正常定位及未達點交檢測標準等語；而被上訴人101年7月2日被證3-3回函亦自承關於防災中心室內裝修檢討，目前貴會（即上訴人）所見部分，實因廠商尚未完成所有工程，我方將力促廠商盡快完工，以利點交等語（見原審卷一第198頁），及被上訴人於102年10月11日將被證14移交清冊交付上訴人時，上訴人仍於其上：「伍、電信機房B2F、中央監控及防災中心B1F」項下「海帝溫泉社區管理委員附註意見」欄位，註記防災中心建議重新規劃內裝等語（見原審卷二第350頁背面），足證防災中心確有未完成基本裝潢設

施而未具通常效用之情事；又稽諸上訴人所提簽辦單及維修單據所載：「⑴置物區門組(含五金及油漆）、⑵3月3日追加工程-B2防颱中心木作隔間等項，費用共計24萬3,950元」（見原審卷一第98至101頁），亦可認屬基本裝潢設施。綜上，堪信上訴人主張被上訴人於交付此部分公設時即具有上開未完成基本裝潢設施之瑕疵，且經上訴人施作完成而支出該等費用等節為真，則被上訴人辯稱此部分修繕內容與初驗設備報告不一致，且非屬其點交之公設範圍云云，洵非可採。

⑷門窗固定不當、故障、掉漆31萬8,728元即附表編號4部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗外觀缺失報告第241頁序號1010、第2次複驗報告第75頁序號1010等記載（見原審卷二第134頁）、原證4-4催告函、原證5-4簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第73、103至106頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1-B3棟交誼廳隔間系統櫃門框固定不全、脫落、刮傷（多處）」，核與原證4-4催告函記載：「…本社區B1區、B2區大廳正面落地窗兩側轉角邊緣未見收邊施作…兩區大廳大門因本身材質極重，大門密合誤差甚大…」等語、原證5-4簽辦單及費用單據修繕項目則為：「①一樓戶外雨庇加裝鋁固定窗、5號電梯間不鏽鋼大門維修、②5-7號R1FL外推窗、③一樓咖啡廳SUS-304-1.5MM氟碳烤漆外、④一樓咖啡廳SUS-304-1.5MM氟碳烤漆固、⑤屋凸不銹鋼人孔蓋、⑥地下室不鏽鋼水箱蓋、⑦地下室不鏽鋼水箱蓋扣環、⑧一樓市內走廊天花加裝不鏽鋼集水槽」等項，是此部分修繕項目既與上開初驗及複驗報告、上訴人催告函所載缺失內容未符，上訴人亦未再提出其他舉證以實其說，自難認係屬可歸責於被上訴人之給付瑕疵所致，則上訴人此部分主張，無法採信。

⑸社區消防設備69萬2,585元即附表編號5部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第320至347頁「消防類別」如附表編號5所示序號、第2次複驗報告第38至

48、50頁序號同前等記載（見原審卷二第115頁背面至121頁）、原證4-5催告函、原證5-5簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第74、107至112頁）為據，然上訴人於101年12月20日以原證4-5催告函催告被上訴人改善消防缺失後，被上訴人業於102年1月2日即函復上訴人，已通知專業協力廠商於12月24日進場，進行檢整改善作業，並已依相關法令取得使用執照及消防檢查合格在案，嗣被上訴人再函知上訴人關於消防設備缺失改善完成及依新北市消防局核許通過認可，上訴人即於103年9月12日函復上訴人同意接收管理（見原審卷一第204、205頁），觀諸上訴人上開同意接收管理之函文，並未有任何註記缺失及保留，而原證5-5簽辦單及費用單據係於被上訴人同意接受後之103年12月9日、104年2月5日所為，且無兩造再為驗收確認此部分缺失等記載，自難認上訴人所提廠商報價單所列缺失項目，即為上開初驗及複驗報告所載缺失，堪認被上訴人辯稱其已完成缺失改善，上訴人亦於103年9月12日同意接收管理等語，可以採信。是上訴人此部分主張，即屬無據。

⑹1-7號頂樓鍋爐鐵皮屋強度不足遭颱風吹倒3萬1,500元即附表編號6部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第306頁序號747、749、751、759、第2次複驗報告第25頁序號747、749、751、759等記載（見原審卷二第109頁）、原證4-6催告函、原證5-6簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第75、113至116頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「頂樓溫泉鍋爐室內須加裝進排風設備、頂樓溫泉牆板不夠密合且無排水孔、頂樓溫泉基座銅板皆已鏽蝕、頂樓溫泉弓型鐵焊接處無施作防鏽處理」，核與此部分修繕項目未符；且依上訴人104年12月15日催告函及104年12月28日簽辦單所載可知，此次頂樓鍋爐鐵皮屋損壞係因蘇迪勒颱風來襲所致，上訴人並未舉證證明除颱風因素以外，上開初驗及複驗報告所載缺失亦同為此次頂樓鍋爐鐵皮屋損壞之因素，及

被上訴人與上訴人或區分所有權人間，就頂樓鍋爐鐵皮屋有何關於應達承受強風級數或颱風強度之約定，是此部分修繕項目既與上開初驗及複驗報告、上訴人催告函所載缺失內容未符，上訴人復未能舉證該等缺失亦為鐵皮屋損壞原因或被上訴人所交付之鐵皮屋應達可承受蘇迪勒颱風來襲之品質，自難認上訴人因頂樓鍋爐鐵皮屋遭颱風吹倒而支出之拆除與清理費用，係屬可歸責於被上訴人之給付瑕疵所致，則上訴人此部分主張，無法採信。又上訴人復主張頂樓鍋爐鐵皮屋本屬違建，而應予拆除，故此次拆除及清理費用，亦應由被上訴人負擔云云，然上訴人既主張頂樓鍋爐鐵皮屋係遭颱風吹倒而支出拆除與清理費用，並非因該鐵皮屋係違建而應予拆除之費用，二者間顯未具因果關係，是上訴人該等主張，亦非有據。

⑺游泳池漏水4,725元即附表編號7部分：

上訴人就此部分主張，業據提出初驗設備報告第307頁序號799、第308頁序號801、第2次複驗報告第26頁序號799、801等記載（見原審卷二第109頁背面）、原證4-7催告函、原證5-7簽辦單、費用單據及施工照片（見原審卷一第81、117、118頁），觀諸上開初驗及複驗報告記載：「1F游泳池內壁有滲水」，核與上訴人102年1月7日原證4-7催告函函知被上訴人之此部分缺失記載相同，而原證5-7簽辦單及費用單據所載工項為：「游泳池防水改善工程」，並有施工照片可供對照，堪信上訴人主張被上訴人於交付此部分公設時即具有上開瑕疵，且經上訴人修繕改善而支出該等費用等節為真，而被上訴人並未舉證證明此部分瑕疵係使用上正常耗損，非屬其建造不良所致或已經修繕完成交付上訴人，則其辯稱此部分屬上訴人對系爭社區公設管理維護責任，與伊給付有無瑕疵無涉云云，洵非可採。

⑻9-15號公共幹管漏水、地下室溫泉揚水管漏水5萬0,400元即附表編號8部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第309頁序號

864、第2次複驗報告第27頁序號864等記載（見原審卷二第110頁）、原證4-8催告函、原證5-9簽辦單、費用單據及施工照片等件（見原審卷一第82、122至124頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1全棟溫泉管道間各戶溫泉閘閥皆鏽蝕、銅綠、漏水」，核與上訴人105年1月18日原證4-8催告函記載B3溫泉揚水管路多處漏水，及原證5-9簽辦單、費用單據所載9-15號公共幹管漏水、地下室溫泉揚水管漏水等文並不相符，亦無法據此等記載推認其間之缺失原因及關連性，上訴人復未再提出其他證據證明此部分修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，所為前揭主張，無法採信。

⑼泳池機房溫度控制器故障4,725元即附表編號9部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第308頁序號824、第2次複驗報告第26頁序號824等記載（見原審卷二第109頁背面）、原證4-9催告函、原證5-10簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第84至87、125至127頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1棟頂樓溫泉室溫泉加溫補給管路配置不當及材質不符規定」，核與上訴人105年1月14日原證4-9催告函記載游泳池機房設備控制盤控制迴路NFB跳脫漏電損壞，及原證5-10簽辦單、費用單據所載泳池機房溫度控制器故障等文並不相符，亦無法據此等記載推認其間之缺失原因及關連性，上訴人復未再提出其他證據證明此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，所為上開主張，無法採信。

⑽廣告燈突釘未拆除3,150元即附表編號12部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗外觀缺失報告第241頁序號1031、第2次複驗報告第76頁序號1031等記載（見原審卷二第134頁背面）、原證4-12催告函、原證5-13簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第92、135頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「透空花架區女兒牆基座框架固定螺絲須拆除」，核與上訴人原證4-12催告函記載清空所

有張貼廣告物，及原證5-13簽辦單及費用單據所載拆除廣告燈突釘等文並不相符，亦無法據此等記載推認其間之關連性，上訴人復未再提出其他證據證明此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，所為上開主張，無法採信。

⑾屋頂女兒牆晃動、不穩11萬7,600元即附表編號13部分：

上訴人就此部分主張，業據提出初驗外觀缺失報告第238頁序號874、875、第2次複驗報告第72頁序號874、875等記載（見原審卷二第132頁背面）、原證4-6催告函、原證5-14簽辦單及費用單據（見原審卷一第77、78、136、137頁）等件為據，觀諸上開初驗及複驗報告記載：「B棟RF頂樓女兒(牆)強度不足、B棟RF頂樓女兒牆刮傷、變化、裂縫、破洞、封蓋」，核與上訴人105年5月27日原證4-6催告函函知被上訴人之此部分缺失記載，及原證5-14簽辦單、費用單據所載工項為女兒牆欄杆立柱補強工程相符，堪認上訴人主張被上訴人於交付此部分公設時即具有上開瑕疵，且經上訴人修繕改善而支出該等費用等節為真，而被上訴人並未舉證證明此部分瑕疵係使用上正常耗損，非屬其建造不良所致或已經修繕完成交付上訴人，則其辯稱伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損云云，洵非可採。

⑿中正東路B1-B3外牆漏水8萬5,000元即附表編號14部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第240頁序號1001、第2次複驗報告第75頁序號1001等記載（見原審卷二第134頁）、原證7-1催告函、原證8-1簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第250、257頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1-B3棟廊道玻璃圍幕(多處)滲水」，雖上訴人原證7-1催告函記載中正東路B1-B3外牆漏水，然原證8-1簽辦單及費用單據所載修繕內容為：「⑴搭設3樓高工作鷹架、⑵3樓外牆花台內，垃圾清運、⑶3樓外牆花台內，防水處理」，對照初驗外觀缺失報告第127頁圖示489漏水情事係緊鄰玻璃帷幕，難認上訴人施作之範圍與

該報告所指相同，上訴人復未再提出其他證據證明此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，所為上開主張，無法採信。

⒀9-15號電梯機房積水及頂樓漏水18萬1,574元即附表編號15部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第306頁序號733、第2次複驗報告第24頁序號733等記載（見原審卷二第108頁背面）、原證7-2催告函、原證8-2簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第253、262至265頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B3棟R2電梯機房排水管道未固定（2處）」，核與上訴人105年12月1日原證7-2催告函記載9-15號安全梯內溫泉及弱電管道間漏水及積水，及7號27樓頂女兒牆邊漏水事宜、原證8-2簽辦單及費用單據所載社區頂樓屋突加裝雨遮門框膠條重換防漏水整治及9-15電梯機房積水工程等文並不相符，亦無法據此等記載推認其間之缺失原因及關連性，上訴人復未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

⒁社區頂樓7-27F屋頂內側第一階段及欄杆下方水切板修繕工程9萬8,379元、3-27F頂樓欄杆下方水切板漏水修繕5萬5,819元即附表編號16、30部分：

上訴人就此部分主張，業據提出初驗外觀缺失報告第236頁序號393、第237頁序號852、第239頁序號941；第2次複驗報告第3、59、71、74頁序號13、393、852、941等記載（見原審卷二第230、235、259、261頁）、原證7-2催告函、原證8-3簽辦單及費用單據（見原審卷一第253、266、267頁）、原證12-2催告函、原證13-4簽辦單及費用單據等件（見原審卷二第165、181至186頁）為據，觀諸上開初驗及複驗報告序號393、941所載缺失為：「為B1.2.3.4棟RF樓積水、B3棟27樓公共區域外陽台地板破孔及設置不良」，復參酌現場施作防水工程之工地主任即證人潘柮宏證述：原證13-4水切板的功用是防水用，系爭社區無設計水切版，所以會造成固定

欄杆混泥土接縫會滲水，做了水切板之後，就可以把水排到地面上，現場就是沒有看到水切板的設計，裝了水切板之後，就不會滲水了等語（見本院卷三第139、140頁）；另至現場估價工程費用之證人陳瑞榮雖證述其不知27樓漏水原因，但亦證述上開工程施作完成後即經反應不會漏水等語（見本院卷三第143、144頁），可知系爭社區上開頂樓於兩造進行初驗及複驗時即有積水情形，嗣27樓頂樓住戶並發生漏水情形，然於施作此部分水切板工程後，即未再發生漏水情形，可認此漏水情形與被上訴人未設置上開水切板即建造設計不良二者間，具有因果關係；且依原證8-3、13-4簽辦單及費用單據記載可知，該等工項確係為整治頂樓漏水所為防水修繕之必要工程，堪認上訴人主張被上訴人於交付此部分公設時即具有上開瑕疵，且經上訴人修繕整治而支出費用9萬8,379元、5萬5,819元等節為真，故縱上訴人前揭催告函所載內容與上開初驗及複驗報告記載非全然一致，亦無礙前揭認定。又被上訴人並未舉證證明此部分瑕疵係使用上正常耗損，非屬其建造不良所致或已經修繕完成交付上訴人，則其辯稱伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損，上訴人係權利濫用、違反誠信原則云云，洵非可採。

⑮泳池（因違規改為蓄水池）不銹鋼落地窗拆除16萬元、不銹鋼落地窗移位19萬元、天花板拆除工程20萬元、室內天花板裝修工程19萬6,392元、不銹鋼落地窗移位後裝修復原16萬7,756元、戶外鋁板天花板裝修工程19萬2,982元即附表編號19至24部分：

①上訴人就此部分主張，業據提出初驗設備報告第219頁序號17、第2次複驗報告第51頁序號17等記載（見原審卷二第255頁）、原證7-3催告函、原證8-6至原證8-11簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第254、255、273至282頁）為據，觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1.2.3.4棟1樓竣工圖說沒有游泳池」、上訴人106年3月16日、27日原證7-3催告函函知被上訴人：系爭社區接獲新北市政府違章建築拆除大

隊106年3月10日新北拆一字第1063149990號通知單認定游泳池為違章建築，並訂於106年3月20日起執行拆除等語，可知系爭社區游泳池確屬違建而遭主管機關通知上訴人應予拆除，此亦為被上訴人所不爭執；又稽之原證8-6至原證8-11簽辦單及費用單據所載，亦足認該等工項確係為拆除游泳池及拆除後復原裝修之必要工程，堪認上訴人主張被上訴人於交付此部分公設時即具有上開瑕疵，且經上訴人依主管機關通知拆除及拆除後復原等所為之必要施工，而支出泳池之不銹鋼落地窗拆除16萬元、不銹鋼落地窗移位19萬元、天花板拆除工程20萬元、室內天花板裝修工程19萬6,392元、不銹鋼落地窗移位後裝修復原16萬7,756元、戶外鋁板天花板裝修工程19萬2,982元費用等節為真，洵堪採信。

②被上訴人雖辯稱：上訴人於驗收時即知悉1F泳池乃二次施工項目，並未立即要求伊拆除改善，是依瑕疵相對性，「泳池違建」非屬給付瑕疵；伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損云云。然按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。買受人於契約成立時，知其物有354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，此觀民法第355條規定即明。查被上訴人既自認系爭社區游泳池為違建係上訴人於驗收始知悉，且未舉證證明系爭契約之買受人即系爭社區區分所有權人與被上訴人締約時即知悉游泳池為違建，被上訴人仍應對該等區分所有權人負瑕疵擔保責任；又縱上訴人於驗收時知悉游泳池係屬違建而未立即要求被上訴人拆除，亦無從認定該等區分所有權人業已拋棄得對被上訴人主張之瑕疵擔保請求權；再系爭社區游泳池既為違建，而經主管機關通知上訴人應予拆除，則因此所需之拆除及拆除後復原裝修之必要工程，顯非屬日常使用耗損所致。是被上訴人上開所辯，均不足取。

⑯一樓室外鋁板天花修繕工程2萬5,872元即附表編號25部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第219頁序號7、11、第2次複驗報告第51頁序號7、11等記載（見原審卷二第255頁）、原證7-3催告函、原證8-12簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第254、255、283頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1.2.3.4棟1樓天花板開口修補」，而上訴人原證7-3催告函並無此部分記載，復與原證8-12簽辦單及費用單據所載一樓室外鋁板天花修繕工程並不相符，實無法據該等記載比對及推認此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，且上訴人亦未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

⑰9-15號中繼室漏水更換中繼器2萬2,050元即附表編號26部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗外觀缺失報告第240頁序號1003、第2次複驗報告第75頁序號1003等記載（見原審卷二第262頁）、原證7-2催告函、原證8-13簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第253、284頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1棟14樓中繼機房透空花架區無法排水及地面破損處須重新粉刷」，而上訴人原證7-2催告函、原證8-13簽辦單及費用單據等件所載為9-15號14樓以上管道間內、中繼器及電源供應器短路損壞、9-15號中繼室漏水更換中繼器等文並不相符，實無法據該等記載比對及推認此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，且上訴人聲請訊問之修繕人員即證人郭俊孝亦證述並不知上開修繕之原因（見本院卷三第231至233頁），而上訴人復未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

⑱泳池外水溝增設排水明管工程3萬6,456元即附表編號27部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告第304頁序號689、第2次複驗報告第22頁序號689等記載（見原審卷二第236頁）、原證12-1催告函、原證13-1簽辦單及費用單據等

件（見原審卷二第164、167至171頁）為據，而上訴人原證12-1催告函、原證13-1簽辦單及費用單據等件雖記載泳池外水溝設計不良、增設排水明管工程等文，然上開初驗及複驗報告所載缺失為「B1棟1F室外景觀水池排水溝槽髒物過多須清潔及排水孔堵塞」，並無提及上開催告函、簽辦單及費用單據所載缺失，自難僅以上訴人片面所為之函文及單據，逕認此部分修繕原因係被上訴人於交付此部分公設即具有之瑕疵，而上訴人亦未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

⑲社區泳池外環塑木地坪修繕工程3萬9,984元即附表編號29部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗外觀缺失報告第232頁序號621、第2次複驗報告第65頁序號621等記載（見原審卷二第258頁）、原證12-1催告函、原證13-3簽辦單及費用單據等件（見原審卷一第164、176至180頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「1樓外圍全區木地板接縫大小不一」，而上訴人原證12-1催告函、原證13-3簽辦單及費用單據等件所載為泳池外環塑木地坪品質嚴重瑕疵、泳池外環塑木地坪修繕並不相符，而初驗外觀缺失報告第79頁圖示109亦僅顯示部分木地板，實無法僅據上開記載比對及推認此修繕項目確為上開初驗、複驗報告所載缺失及位置，而上訴人亦未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

⑳B1F防災中心-總機故障更新修繕33萬1,200元即附表編號31部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗外觀缺失報告第227頁序號447至449、第2次複驗報告第60頁序號447至449等記載（見原審卷二第257頁）、原證12-3催告函、原證13-5簽辦單及費用單據等件（見原審卷二第166、187至191頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B1樓管路開口修補」，而上訴人原證12-3催告函、原證13-5簽辦單及費

用單據等件所載為B1受信機房天花板線路孔漏水、受信總機因遇大雨進水造成多處機板燒毀等文並不相符，實無法據該等記載比對及推認此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致，且上訴人亦未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

⑵1地下室B5泳池排水管修改及防災中心接水盤工程2萬7,636元、管道間漏水修繕工程及1樓車道出口排風管道間漏水修理工程11萬1,720元即附表編號32、33部分：

上訴人就此部分主張，固提出初驗設備報告305頁序號725、727、第2次複驗報告第23頁序號725、727等記載（見原審卷二第237頁）、原證12-3催告函、原證13-6簽辦單及費用單據（見原審卷二第166、192至196頁）、原證12-1催告函、原證13-7簽辦單及費用單據等件（見原審卷二第164、197至202頁）為據，惟觀諸上開初驗及複驗報告所載缺失為：「B5F45車位後方超挖區內排水管路配置不當及無排水孔」、「B5F地下停車場54車位後排水管配置不當及無排水效果」，而上訴人原證12-3催告函並無該等記載、原證13-6簽辦單及費用單據所載為地下室B5泳池排水管修改及防災中心接水盤工程、原證12-1催告函記載本社區1樓車道出口（管理辦公室旁）排風管道間漏水至B1-B5等文、原證13-7簽辦單及費用單據記載管道間漏水修繕工程及1樓車道出口排風管道間漏水修理工程等文並不相符，實無法據該等記載比對及推認此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺失所致；且證人潘枻宏係證述原證13-6、13-7簽辦單所示工程係因1樓水池有滲漏水所導致等語（見本院卷三第141、142頁），顯非上開初驗及複驗報告所載B5F地下停車場45、54車位後方超挖區內排水管路配置不當等原因；另證人陳瑞榮則證述上開修繕之部分係因防災中心管線滴水、B5泳池排水管及管道間漏水，但其並不知滴水及漏水之原因等語（見本院卷三第144頁），亦無從證明上訴人主張此修繕項目確為上開初驗及複驗報告所載缺失，或為該等缺

失所致。此外，上訴人復未再提出其他證據以實其說，所為上開主張，不足採憑。

3.基上，堪認上訴人主張附表編號2電梯明鏡破損9萬3,639元部分、編號3置物區門組及B2防颱中心隔間未施作24萬3,950元、編號7游泳池漏水4,725元、編號13屋頂女兒牆晃動、不穩11萬7,600元、編號16、30社區頂樓7-27F屋頂內側第一階段及欄杆下方水切板修繕工程9萬8,379元、3-27F頂樓欄杆下方水切板漏水修繕5萬5,819元、附表編號19至24泳池（因違規改為蓄水池）不銹鋼落地窗拆除16萬元、不銹鋼落地窗移位19萬元、天花板拆除工程20萬元、室內天花板裝修工程19萬6,392元、不銹鋼落地窗移位後裝修復原16萬7,756元、戶外鋁板天花板裝修工程19萬2,982元等項目，為被上訴人建造或設計不良所致缺失之瑕疵，且未經被上訴人合法點交予上訴人，復由上訴人為必要修繕而支出上開費用共計172萬1,242元等節，可以採信，逾此部分，即無足取。至被上訴人雖辯稱：伊自101年11月30日起至103年9月12日間已陸續移交系爭社區公設予上訴人，各項移交清冊記載內容，均經系爭社區經理及上訴人各委員簽名云云，然查：被上訴人雖自102年7月8日將系爭社區水電工程公設部分、102年9月3日將系爭社區B1區壹、貳樓公設及設備等項、102年9月10日將系爭社區B2區壹、貳樓公設、設備、102年10月11日地下壹至伍樓電梯、空調、溫泉等相關設施、102年10月18日將地上樓層、電梯、溫泉公共設施、設備等相關文件清冊移交予上訴人，並經上訴人於其上附註缺失事項等情，固如不爭事項㈤、㈦、㈧、㈨、㈩所述，然兩造既仍於102年10月28日至11月1日進行第二次公設複驗，亦如不爭執事項㈠所述，且被上訴人亦未舉證證明其業已修復上開缺失項目，則縱上訴人未於上開移交清冊註記與上開缺失項目有關部分，亦難認被上訴人業已合法點交該部分公設予上訴人，即被上訴人所提被證10至15會議記錄及移交清冊（見原審卷二第332至363頁），僅得證明兩造於101年11月29日就溫泉加熱

系統曾開會協調點交及運轉乙事，然仍約定於101年12月7、8日辦理初驗及被上訴人有將上開清冊交付上訴人等情，並無法據以證明被上訴人業已合法點交上開公設予上訴人，故被上訴人前揭所辯，洵不足採。

㈡按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，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（最高法院77年度第7次民事庭會議決議參照）。所謂不完全給付，係指債務人向債權人提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種；如瑕疵給付致債權人固有利益受有損害，債權人得依民法第227條第2項請求賠償。再按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；管理事務不合於適法之無因管理之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第1項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之，民法第172條、第176條第1項、第177條分別定有明文。查上訴人主張上開㈠3.所述項目為被上訴人建造或設計不良所致缺失之瑕疵，且未經被上訴人合法點交予上訴人，復由上訴人為必要修繕而支出費用共計172萬1,242元等節，係屬可採；又系爭社區公設乃屬系爭契約買賣標的之一部分，雖非屬被上訴人於交屋予系爭社區區分所有權人之範圍，而係約定應交付予上訴人，然依前述民法第354條規定，被上訴人應擔保其交付上訴人之系爭社區公設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，始得謂已依系爭契約第十三條第四項第6款約定合法點交予上訴人，

復如前述，則依上說明，上開瑕疵項目既係因可歸責於被上訴人即系爭社區建物起造人及出賣人之事由所致，被上訴人對系爭契約買受人即區分所有權人亦構成不完全給付之債務不履行，應對其等因此所受之損害負賠償責任，則上訴人因被上訴人之瑕疵給付所為必要修繕行為，雖為被上訴人所不同意，然上訴人因此而受有支出該等費用之損害，被上訴人因上訴人所為管理而受有無庸賠償該等區分所有權人之利益，則上訴人依無因管理之法律關係請求被上訴人給付此部分費用共計172萬1,242元本息，即屬有據，應予准許。逾此部分，即屬無據，亦不構成不當得利，而應予駁回。

七、綜上所述，上訴人依民法第172條、第176條、第177條所定無因管理之法律關係，請求被上訴人給付172萬1,242元，及自民事減縮暨追加訴之聲明二狀繕本送達翌日即106年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　15　　日

民事第十九庭

審判長法　官 魏麗娟
法　官 潘進柳
法　官 游悅晨

正本係照原本作成。
如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　7　　月　　16　　日
書記官 王詩涵

附註：
民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表（見本院卷一第75至83頁，卷三第9至29、312至323頁）：

編號	上訴人主張之項目及金額（新臺幣，下同）	上訴人請求依據及理由	被上訴人答辯依據及理由
1	B3F車道入口鐵捲門滑軌脫落、馬達故障14萬1,750元	1.即初驗建築設備外觀驗收缺失報告書（下稱初驗外觀缺失報告）第255頁序號1560，圖號1048；第2次複驗報告第92頁、序號1560。原證4-1催告函、原證5-1簽辦單及費用單據。 2.鐵捲門自動關閉及防壓暫停，為目前為居家安全之標準配備。該物件既為系爭社區公設之一部，被上訴人自應交付符合應有功能及品質之物件，或修繕至符合該狀態。又鐵捲門門片本為阻隔外人(物)及擋風遮雨之用，然被上訴人交付之鐵捲門竟於關閉時與地面有大缺口，且不耐一般強風而多次發生門片脫軌，足見該鐵捲門確不具應有之功能及品質。	1.上訴人主張內容與初驗外觀缺失報告不一致，該報告所載為B3樓停車場車道入口快速捲門防撞膠條破損及關閉時破口。 2.修繕內容與初驗外觀缺失報告不一致，即上訴人簽呈單或維修單據為鐵捲門滑軌脫落、馬達故障。且係因颱風所致，乃不可抗力之事由所致。 3.此部分業於102年10月11日點交：被證14。 4.上訴人主張B3F、1F車道出入口鐵捲門於設計、交付時即無自動關閉鐵捲門之功能、不耐強風導致門片脫落、燈具數量不足、未全部使用LED燈等瑕疵，惟被上訴人否認有承諾上訴人提供相關品質為給付標的。 5.上開瑕疵非可歸責於被上訴人之給付瑕疵，而屬使用上正常耗損，為上訴人對系爭社區公共設施管理維護責任。
2	電梯明鏡破	1.即初驗設備功能檢測	1.修繕內容與初驗設備報

	損、扶手撐座銹蝕 15萬9,159元	報告書（下稱初驗設備報告）第319頁序號1154、1155；第2次複驗報告第37頁序號1154、1155。原證4-2催告函、原證5-2簽辦單及費用單據。 2.依內政部民國97年4月10日台內營字第0970802190號訂定「建築物無障礙設施設計規範」406.2規定：扶手：機廂內至少兩側牆面應設置扶手，扶手之設置應符合 207 節之規定。故客梯扶手是建築法規要求，無須訂立於契約中。 3.被上訴人自承曾以101年5月30日回函承諾改善(被證3-2)，且本項缺失於101年12月10日進行初驗時，即已發現並記載於檢驗報告中，故不論催告函用字為何，均不影響被上訴人應盡修繕義務之事實。故被上訴人已自承該項瑕疵自始存在且係起造時設計之瑕疵，非日常使用所致。	告不一致，即該報告所載為B1電梯客梯玻璃破裂、B1電梯客梯缺扶手，上訴人簽呈單或維修單據為⑴明鏡換修(更換14台電梯)、⑵扶手撐座(更換7台電梯)。 2.102年10月11日點交：被證14。 3.上訴人所提原證4-2催告內容與初驗設備報告所載內容不符，不生催告之效力；原證5-2檢修單亦與催告函內容不符。 4.又客梯玻璃破裂屬管理維護責任，與伊給付義務無涉，而客梯扶手非伊給付之範圍，如有需要自應由管理維護基金為支出。

3	置物區門組及B2防颱中心隔間未施作 24萬3,950元	1.即初驗設備報告第294頁序號371、373；第2次複驗報告第13、14頁序號371、373。原證4-3催告函、原證5-3簽辦單及費用單據。 2.被上訴人已自承以101年7月2日及8月5日回函承諾改善(被證3-3)。故被上訴人明知該項瑕疵自始存在且乃係起造時設計之瑕疵，而非日常使用所致。 3.被上訴人於該空間之設計及施工瑕疵，導致牆壁嚴重漏水，且被上訴人將門禁系統等相關電腦設備隨意放置於地板上，漏水問題使得門禁系統受潮，為免門禁系統喪失功用危及住戶進出安全之考量，並使被上訴人所提供之設備能確實發揮功用，上訴人迫不得已施作木作工程，如此方能避免系統受潮、維持正常運作。 4.被證14(伍、電信機房B2F、中央監控及防災中心B1F)，下方「海帝溫泉社區管理委員附註意見」欄位，已	1.上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為B1中控室內線路雜亂需整理、B1中控室天花板照明線路雜亂配置不當。 2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽辦單或維修單據為⑴置物區門組（含五金及油漆）、⑵3月3日追加工程-B2防颱中心木作隔間（原審卷一第99頁）。 3.102年10月11日點交：被證14，惟上訴人請求非屬伊點交之公設範圍。

		註記防災中心建議重新規劃內裝，足證防災中心內部隔間及置物區門組並未施作，導致此項公設至今仍未移交。	
4	門窗固定不當、故障、掉漆 31萬8,728元	1.即初驗外觀缺失報告第241頁序號1010，第2次複驗報告第75頁序號1010。原證4-4催告函、原證5-4簽辦單及費用單據。 2.被上訴人分別以101年5月30日及101年6月15日回函承諾改善，故被上訴人已自承明知該項瑕疵自始存在且乃係起造時設計之瑕疵，而非日常使用所致。且本項缺失於101年12月10日進行初驗時，即已發現並記載於檢驗報告書中，故而不論催告函用字為何，均不影響被上訴人應盡修繕義務之事實。	1.修繕內容與初驗外觀缺失報告不一致，即該報告所載為B1-B3棟交誼廳隔間系統櫃門框固定不全、脫落、刮傷，上訴人簽呈單或維修單據為⑴一樓戶外雨庇加裝鋁固定窗、5號電梯間不鏽鋼大門維修、⑵5-7號R1FL外推窗、⑶一樓咖啡廳SUS-304-1.5MM氟碳烤漆外、⑷一樓咖啡廳SUS-304-1.5MM氟碳烤漆固、⑸屋凸不銹鋼人孔蓋、⑹地下室不鏽鋼水箱蓋、⑺地下室不鏽鋼水箱蓋扣環、⑻一樓市內走廊天花加裝不鏽鋼集水槽。 2.102年9月3日點交：被證12，修繕期日：103年9月18日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 3.上訴人所提原證4-4催告內容與初驗外觀缺失報告所載不符；檢修單亦與催告函內容不符。

5	社區消防設備69萬2,585元	1.即初驗設備報告第320至347頁「消防類別」本項缺失於101年12月10日進行初驗時，即已發現並記載： 序號1166：683-B1棟1F走廊缺設探測器緊急照明燈揚聲器 序號0000-0000、1622：690~692-B1棟1F韻律室手動報警機位置裝置不當、20-B3棟4F手動報警機動作時未閃爍 序號1191：670-B1棟2F KTV側樓梯探測器缺設 序號1193：672-B1棟2F KTV(B)缺設揚聲器緊急照明登 序號1196：675-B1棟2F KTV(A)撒水防護面積不足（缺設） 序號1197：676-B1棟2F KTV(A)揚聲器與陰與梯間系統不符 序號1200、1201：000-000-B1棟走廊缺設揚聲器 序號1210：665-B1棟4F-10F避難器具燈缺設 序號1234：558-B1棟14F消防室消防幫浦流量計破損	1.102年1月2日即函復上訴人，已依相關法令取得使用執照及消防檢查合格在案：被證3-5第1頁。 2.伊已完成缺失改善，上訴人亦於103年9月12日接收管理：被證3-5第2頁。

		序號1242：556-B1棟14F消防室消防連通管閘閥無法全開配管不當 序號1244：569-B1棟14F消防室消防連通管閘閥無法全開(內部閥片相撞) 序號1255：578-B1棟14F消防室消防連通管閘閥裝置錯誤(內部閥片相撞) 序號1256、1861：633-B1棟14F撒水自動警報逆止閥2次測壓力表故障制水閥關閉、809-B3棟撒水自動警報逆止閥未動作 序號1257：580-B1棟14F消防室所有中繼幫浦送水口標示錯誤及未標示送水有壓力 序號1260、1747、2137：635-B1棟消防管路漏水/閘閥卡死/閘閥配置不當、427-B2棟14F、B2棟14F梯廳管道間內 序號1270：622-B1棟18F自動排煙窗框變形 序號1284：607-B1棟25F撒水制水罰關閉 序號1293：598-B1棟RF-R2F缺設偵測煙探測器（垂直樓梯）	

		序號0000-0000： 000-000-B2棟1F游泳池排煙機排煙閥門風管拆除 序號0000-0000、1547：0000-0000-B2棟4F揚聲器故障、102-B2棟RF 序號1341：982-B2棟消防管路漏水 序號1353、1355、1387、1639、1717、1790：306、308-B2棟8F揚聲器故障/無動作、270-B2棟12F、3-B3棟6F、448-B3棟12F樓梯間、378-B3棟梯間 序號1362、1401、1416、1442、1474、1499、1519、1520、1576、1884、1979：299-B2棟9F警報逆止閥未動作/關閉/故障/漏水、256-B2棟13F、242-B2棟14F、210-B2棟16F、298-B2棟19F、159-B2棟22F、132-B2棟24F、131-B2棟24F、71-B3棟2F、784-B3棟25F、945-B3F電梯廳梯 序號1381、1871、1905、1932、1979：276-B2棟12F蜂鳴器拆	

		除/未動作/未固定、809-B3棟24F、743-B3棟27F、369-B1F-B5F、945-B3F電梯廳梯 序號1413、1910：244-B2棟14F緊急出口燈線路配設開孔過大、735-B3棟RF 序號1441：211-B2棟16F室內消防栓箱開口過大且未填縫 序號1471：187-B2棟18F消防管路螺絲牙數不足 序號0000-0000：26-B3棟4F自然排煙窗推桿生鏽 序號1636：530-B3棟6F消防管路牙數不足 序號1729~1730、2014：000-000-B3棟14F消防室B5F與中繼幫浦連接管壓力未調整B5壓力大於14F使逃洩管漏水關閉 序號1820：855-B3棟緊急出口燈故障 序號1907：738-B3棟RF手動警報機螺絲生鏽 序號1926：959-B1F-B5一齊開放閥關閉（需全面檢修）	

		序號1927：950-B1F-B5F泡沫撒水頭覆套未拆除 序號0000-0000：000-000-B1F台電受電室旁泡沫頭塞住 序號1980：946-B3F電梯梯廳缺集熱板 序號1982：366-B3F60號機車位左側泡沫未防護 序號1984、2041：364-B3F機車格上方泡沫感知頭油漆影響功能（數量40）、352-B1F差動探測器油漆覆蓋影響功能 序號1986：960-B4F112車位旁手動報警機語音播報錯誤 序號0000-0000、0000-0000：000-000-B4F車位無撒水防護、000-000-B4F 序號2020：551-B5F消防室泡沫原液槽液量不足700L 序號2048：591防災中心火警受信總機斷線 序號2156：天花板消防感知器配置不當及鏽蝕 序號2157：游泳池逃生梯間上方消防撒水器撒水故障；第2次複	

		驗報告第38至48、50頁、序號同前。 2.原證4-5催告函、原證5-5簽辦單及費用單據。 3.上訴人確有收到被上訴人於102年1月2日之回函，然回函並未附被上訴人所稱已依相關法令取得使用執照及消防檢查合格之證明，亦未見被上訴人回函中所稱專業協力廠商進場之相關修繕紀錄文件以實其說，故被上訴人之回函無法證明其已盡到修繕責任。 4.被上訴人指稱上訴人已於103年9月12日發函同意接收辦理消防系統，然該函僅係回覆被上訴人已將消防系統通過主管機關認可一事轉知予社區各委員之通知，然通過消防檢查，與被上訴人已盡其契約責任乃分屬二事，蓋消防檢查均屬抽檢性質，就被上訴人未完成之事項，上訴人仍得代為修繕。該函並非上訴人同意消防系統之點交，況且依一般經	

		驗，公設點交前通常會經過驗收程序，以資確認缺失是否修復完成，絕無可能僅以一紙回函即謂同意點交，故被上訴人所言不足採信。 5.原證5-5冠龍工程有限公司103年12月9日報價單已詳列消防設備之127項瑕疵，至於第4頁之註記，僅是說明單項灑水自動警報逆止閥關閉之原因，被上訴人故意以單項說明，掩蓋127項被上訴人於設計上瑕疵及管線材料不良，實不足採，是以上訴人為顧及住戶之生命財產安全，只好代替被上訴人履行其應盡之義務，故上訴人向被上訴人請求該筆費用之償還於法有據。	
6	1-7號頂樓鍋爐鐵皮屋強度不足遭颱風吹倒 3萬1,500元	1.即初驗設備報告第306頁序號747、749、751、759；第2次複驗報告第25頁序號747、749、751、759。原證4-6催告函、原證5-6簽辦單及費用單據。 2.本項缺失於101年12月10日進行初驗時，即已發現並記載於檢驗	1.上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為頂樓溫泉鍋爐室內須加裝進排風設備、頂樓溫泉牆板不夠密合且無排水孔、頂樓溫泉基座銅板皆已鏽蝕、頂樓溫泉弓型鐵焊接處無施作防鏽處理。

		報告書中，報告並已指出「頂樓溫泉牆板不夠密合且無排水口」，後因密合不夠導致強風灌入而毀損，故不論催告函用字為何，均不影響被上訴人應盡修繕義務之事實。 3.況頂樓鐵皮機房本即被認定為違建而被要求拆除(參原證7-3函)，其拆除及廢棄物之清運更應由被上訴人負責。 4.系爭缺失自始未完成驗收或交付，並未達正常使用標準，此觀上訴人於颱風來襲前即已數度發函要求修繕可稽，此缺失項目迄今仍未驗收完成，亦未移交予上訴人以為管理。 5.臺灣本為颱風頻繁地區，被上訴人起造該鍋爐鐵皮屋時，鐵皮屋強度本應足以應付一般颱風，今於初驗時即被發現牆板密合度不足，使該鐵皮屋遭颱風吹倒，自屬設計起造之瑕疵。	2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為吹倒之設施與鍋爐房之拆除與清運。 3.102年10月18日點交：被證15，修繕期日：104年12月28日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4.上訴人所提催告函所載「1-7號頂樓鍋爐房損毀」、「頂樓臨淡金路之女兒牆」、「拆除頂樓溫泉鍋爐與遮蓋鍋爐鐵皮屋」與上開瑕疵不符。 5.104年8月因颱風造成鐵皮屋毀損，顯係因不可抗力因素造成，自應循危險負擔之規定（民法第373條）處理。
7	游泳池漏水 4,725元	1.即初驗設備報告第307頁序號799、第308頁	1.102年9月10日點交：被證13，修繕期日：105年

		序號801；第2次複驗報告第26頁序號799、801。原證4-7催告函、原證5-7簽辦單、費用單據及施工照片。 2.被上訴人當初宣稱該設施得作為游泳池使用，即使與當初施工圖之蓄水池不盡相同，上訴人及住戶仍迫於無奈接受。再者，建商仍有義務交付正常堪用之設備，而非僅因違建，即無須就其瑕疵進行修繕。今因漏水致無法正常使用，顯見被上訴人之建造有所瑕疵，又此項目被上訴人尚未點交予上訴人，被上訴人應負修繕責任。	1月20日。 2.維修日期乃105年1月20日，屬使用上正常耗損，為上訴人對系爭社區公設管理維護責任，與伊給付有無瑕疵無涉。
8	9-15號公共幹管漏水、地下室溫泉揚水管漏水 5萬0,400元	1.即初驗設備報告第309頁序號864；第2次複驗報告第27頁序號864。原證4-8催告函、原證5-9簽辦單、費用單據及施工照片。 2.所謂揚水管，乃係於公共幹管中將水經由加壓往上打之一段，故「9-15號公共幹管」、「地下室溫泉	1.上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為B1全棟溫泉管道間各戶溫泉閘閥皆鏽蝕、銅綠、漏水。 2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為9-15號公共幹管漏水、地下室溫泉揚水管漏水。 3.最遲於102年10月18日點交：被證10至15，修繕

		揚水管」屬同一給水系統，二者與原證4-3第2頁所述「地下各樓層漏水」相關，其原因在於9-15號公共幹管及地下室溫泉揚水管均出現漏水，而公共幹管及溫泉揚水管之所以漏水，係由於被上訴人當初使用之管線材料品質不佳、規格不符，令管線無法負載揚水管為將溫泉水供應至高樓層之壓力，導致各戶溫泉閘閥故障，進而造成整體管線內壓力失控，使地下室各樓層漏水。 3. 被上訴人身為起造人，本應確保其建造之管線具有一定之品質，如今卻因漏水致其功能無法正常發揮，顯見被上訴人之建造有所瑕疵，又此一項目被上訴人尚未點交予上訴人，被上訴人理應負起修繕責任。初驗檢測報告書所載「溫泉管道間各戶溫泉閘閥」與上訴人主張之「公共幹管、地下室溫泉揚水管」，二者間文字非	期日：105年2月15日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。

		完全一致，惟事實上所指之缺失項目係屬同一，並不影響該缺失瑕疵存在之事實。 4.一般住戶使用並不會觸及位於地下室之公共幹管及揚水管，且水管在正常使用下，不會因使用導致漏水，故自無「日常使用耗損」之情事。被上訴人身為起造人，本應確保其建造之管線具有一定之品質，如今卻因漏水致其功能無法正常發揮，顯見被上訴人之建造有所瑕疵。	
9	泳池機房溫度控制器故障 4,725元	1.即初驗設備報告第308頁序號824；第2次複驗報告第26頁序號824。原證4-9催告函、原證5-10簽辦單及費用單據。 2.初驗設備報告所載「B1棟頂樓溫泉室溫泉加溫補給管路配置不當及材質不符規定」，與上訴人主張項目「泳池機房溫度控制器故障」，二者均為溫泉加溫之同一系統。補給管路配置不當及材質不符，將導致溫泉水無法順利	1.上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為B1棟頂樓溫泉室溫泉加熱補給管路配置不當及材質不符規定。 2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為泳池機房溫度控制器故障。 3.102年9月10日點交：被證13，修繕期日：105年2月25日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。

		加溫至控制器指定之溫度，或將加溫後的溫泉水保持溫度運送至各戶，進而使控制器產生故障，屬起造之瑕疵。故而文字用非完全一致，惟事實上所指之缺失項目係屬B1棟頂樓溫泉室溫泉加溫整體系統之缺失，不影響瑕疵存在之事實。 3.該溫度控制器位於B1棟頂樓，並非一般住戶使用區域，亦非日常使用所需觸及之設施，故其故障自非日常使用耗損所致。	
10	3號27樓之頂樓烤漆板漏水2萬元	上訴人於本院審理中撤回（見本院卷二第341、343、407頁）	
11	發電機及水溫感應器故障5,880元	上訴人於本院審理中撤回（見本院卷二第341、343、407頁）	
12	廣告燈突釘未拆除3,150元	1.即初驗外觀缺失報告第241頁序號1031；第2次複驗報告第76頁序號1031。原證4-12催告函、原證5-13簽辦單及費用單據。 2.被上訴人為起造人，就該設施應拆除而未拆除，自屬施工瑕疵，況且被上訴人亦	1.最遲於102年10月18日點交：被證10至15，修繕期日：105年5月12日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 2.原證5-13為拆除廣告燈突釘，與初驗外觀缺失報告所載為透空花架區

		自認其缺失確實存在。	女兒牆基座框架固定螺絲須拆除，二者並不相同。
13	屋頂女兒牆晃動、不穩 11萬7,600元	1.即初驗外觀缺失報告第238頁序號874、875；第2次複驗報告第72頁序號874、875。原證4-6催告函、原證5-14簽辦單及費用單據。 2.初驗外觀缺失報告已指出「B棟RF頂樓女兒(牆)強度不足」、「B棟RF頂樓女兒牆刮傷、變化、裂縫、破洞、封蓋」被上訴人於初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均乃係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	1.最遲於102年10月18日點交，證物：被證10至15，修繕期日：105年10月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 2.上訴人主張「女兒牆晃動、不穩」，進而需要「欄杆立柱補強工程」，惟上訴人發函催告時點為105年5月27日，距第一戶交屋已6年有餘，上訴人成立亦逾5年，上訴人應證明女兒牆晃動、不穩與B棟RF頂樓女兒牆強度不足間之因果關係。
14	中正東路B1-B3外牆漏水 8萬5,000元	1.即初驗設備報告第240頁序號1001；第2次複驗報告第75頁序號1001。原證7-1催告函、原證8-1簽辦單及費用單據。 2.本社區為玻璃圍幕大樓，初驗設備報告已	1.修繕內容與初驗設備報告不一致，即該報告所載為B1-B3棟廊道玻璃帷幕（多處）滲水，上訴人簽呈單或維修單據為⑴搭設3樓高工作鷹架、⑵3樓外牆花台內，垃圾清運、⑶3樓外牆花台

		指出「B1-B3棟廊道玻璃圍幕(多處)滲水」(序號1001)(圖號489)，因玻璃圍幕即為外牆，故修繕時報價單及保固單稱大樓3樓外牆花台防水工程，並無不一致。 3. 上訴人請求之缺失項目與初驗設備報告所所載之項目，縱二者間之文字用非完全一致，惟事實上所指之缺失項目係屬同一，不影響瑕疵存在之事實。 4. 按系爭契約第十四條，被上訴人就該屋之建築結構負責保固15年，即說明系爭社區於該年限內應無慮，且系爭社區建築結構材料為鋼筋及混凝土，其材料壽命平均為50年以上，今僅6年已生漏水之情形，實乃上訴人施工之瑕疵所造成。	內，防水處理。參以初驗外觀缺失報告第127頁圖示489漏水情事係緊鄰玻璃帷幕，是上訴人施作之範圍與該報告所指者，並不相同。 2. 最遲於102年10月18日點交：被證10至15，修繕期日：105年6月30日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。
15	9-15號電梯機房積水及頂樓漏水 18萬1,574元	1. 即初驗設備報告第306頁序號733；第2次複驗報告第24頁序號733。原證7-2催告函、原證8-2簽辦單及費用單據。	1. 上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為B3棟R2電梯機房排水管道未固定（2處）。 2. 修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈

		2.B3棟R2電梯機房排水管道未固定，則極易造成水流時造成水管晃動，使水管連接處產生漏水，進而造成9-15號電機房積水，及頂樓漏水，此均為事實上同一之缺失及瑕疵，不因初驗報告書之文字而有所不同。本項工程標單內容主要是列出修繕所需之材料，項次一之材料係用於修繕「9-15號電梯機房積水」，項次二之材料係用於修繕「頂樓漏水」，且截水溝、雨遮、膠條等材料常用於解決積水及漏水之問題，足證缺失項目與修繕項目確實具有關聯性無誤。 3.電梯機房並非一般日常使用區域，且積水與頂樓漏水，均非正常使用所能導致，故實為建造材料及施工之瑕疵。	單或維修單據為⑴電梯機房截水溝、⑵屋突防火門上方雨遮、⑶防火門扇門框間膠條重換、⑷屋突樓梯旁平台加雨遮。 3.102年10月11日點交：被證14，修繕期日：106年2月10日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。
16	社區頂樓7-27F屋頂內側第一階段及欄杆下方水切板修繕工程 9萬8,379元	1.即初驗外觀缺失報告第236頁序號393、第237頁序號852、第239頁序號941；第2次複驗報告第3、59、71、74頁序號13、393、	1.修繕內容與初驗外觀缺失不一致，即該報告所載為B1.2.3.4棟RF樓積水、B3棟RF管道間牆面、天花板、地板裂縫、破孔、波洞、滲水

		852、941。原證7-2催告函、原證8-3簽辦單及費用單據。 2.初驗外觀缺失報告已指出頂樓積水(序號393)、地板裂縫破孔破洞滲水(序號852)、陽台地板破孔及設計不良(序號941)，故被上訴人於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除被上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。 3.系爭社區建築結構材料為鋼筋及混凝土，其材料壽命平均為50年，今僅5年已漏水、滲水之情形，實乃上訴人施工之瑕疵所造成。且水切板之破損，亦與使用無關。復按系爭契約第十四條約定，被上訴人就該屋之建築結構負責保固15年，即說明系	（多處）、B3棟27樓公共區域外陽台地板破孔及設置不良，上訴人簽呈單或維修單據為社區頂樓7-27F屋頂內側第一階段及欄杆下方水切板修繕工程事宜。 2.最遲於102年10月18日點交：被證10至15，修繕期日：106年3月15日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 3.上訴人原證7-2催告函內容為「9-15號安全梯內溫泉及弱電管道間漏水及積水」，付款簽呈單卻為「社區頂樓7-27F屋頂內側第一階段及欄杆下方水切板修繕工程事宜」，二者顯不相同。 4.況上訴人發函之期日為105年12月1日，距離建築物完工（99年）已逾6年，上訴人主張之該次漏水之原因顯非可歸責於伊起造疏失，而屬房屋老舊，致生漏水之使用耗損。

		爭社區於該年限內應無慮，今僅7年 實乃被上訴人施工之瑕疵所造成。	
17	社區B3F溫泉水管修補 1萬1,970元	上訴人於本院審理中撤回（見本院卷二第341、343、407頁）	
18	社區公共區域漏水管第二次修繕費用核銷，逆止閥、不鏽鋼排放管及修門施作、7-9F維修口及維修門施作 12萬3,900元	上訴人於本院審理中撤回（見本院卷二第341、343、407頁）	
19	泳池（因違規改為蓄水池）不銹鋼落地窗拆除 16萬元	1.即初驗設備報告第219頁序號17；第2次複驗報告第51頁序號17。原證7-3催告函、原證8-6至原證8-11簽辦單及費用單據。 2.上訴人於驗收時方知游泳池係屬違建，亦曾發函通知被上訴人游泳池遭主管機關認定為違章建築一事，然被上訴人卻未採取任何改善措施，後因被建管單位刪除部分設備，上訴人迫於無奈，只能自行委請廠商拆除泳池占用他人土地部分並將對應之設備位移，故可知該	1.102年9月10日點交：被證13，修繕期日：106年6月3日至7月9日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 2.上訴人於驗收時即知悉1F泳池乃二次施工項目，並未立即要求伊拆除改善，是1F泳池為違建等情，依瑕疵相對性，「泳池違建」非屬給付瑕疵。
20	泳池（因違規改為蓄水池）不銹鋼落地窗移位 19萬元		
21	泳池（因違規改為蓄水池）天花板拆除工程 20萬元		
22	泳池（因違規改為蓄水池）		

	室內天花板裝修工程 19萬6,392元	項工程自始即為被上訴人設計瑕疵及規劃不良所致。 3.驗收報告中已提及竣工圖說內並無游泳池，經查該位置原本應為消防蓄水池，係因被上訴人擅自更動設計將蓄水池擴建，並謊稱該設施得作為游泳池使用，無論係游泳池還是蓄水池，被上訴人均有交付足堪正常使用之設施之義務。該設施在未通過驗收點交程序前，被上訴人身為起造人，負有將游泳池瑕疵修復之義務，故違法缺失之部分應由被上訴人自行負責。	
23	泳池(因違規改為蓄水池)不銹鋼落地窗移位後裝修復原 16萬7,756元		
24	泳池(因違規改為蓄水池)戶外鋁板天花板裝修工程 19萬2,982元		
25	一樓室外鋁板天花修繕工程 2萬5,872元	1.即初驗設備報告第219頁序號7、11；第2次複驗報告第51頁序號7、11。原證7-3催告函、原證8-12簽辦單及費用單據。 2.被上訴人於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，並已於該報告中記載「B1.2.3.4棟1樓天花板開口修補」。	1.102年9月10日點交：被證13，修繕期日：106年7月9日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 2.上訴人主張與初驗設備報告未符。 3.原證7-3催告函，並未見上訴人催告修補本瑕疵。
26	9-15號中繼室漏水更換中繼	1.即初驗外觀缺失報告第240頁序號1003；第	1.上訴人主張內容與初驗外觀缺失報告不一致，

	器 2萬2,050元	2次複驗報告第75頁序號1003。原證7-2催告函，原證8-13簽辦單及費用單據。 2.初驗外觀缺失報告已指出中繼機房透空花架區無法排水，故被上訴人於於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除被上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	該報告所載為B1棟14樓中繼機房透空花架區無法排水及地面破損處須重新粉刷。 2.修繕內容與初驗外觀缺失報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為9-15號中繼室漏水更換中繼器。 3.102年10月18日點交：被證15，修繕期日：106年1月19日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。
27	泳池外水溝增設排水明管工程 3萬6,456元	1.即初驗設備報告第304頁序號689；第2次複驗報告第22頁序號689。原證12-1催告函、原證13-1簽辦單及費用單據。 2.初驗設備報告於101年12月10日進行初驗時已指出瑕疵，被上訴人即知該池外水溝因設計不良，造成無法順利排除水溝內之髒汙及積水，故僅能另增設排水明管，其自屬設計及施工之瑕	1.上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為B1棟1F室外景觀水池排水溝槽髒物過多須清潔及排水孔堵塞。 2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為泳池外水溝增設排水明管工程。 3.102年9月10日點交：被證13，修繕期日：106年8月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，

		疵。修繕工程及相關費用之產生，均乃係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除被上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4. 上訴人催告時點均為106年7月後，距系爭社區完工已逾7年，上訴人成立已逾5年，且均係於本件起訴後始催告請求修繕，顯係惡意將點交義務無限上綱，援引權利失效理論（最高法院104年度台上字1844號民事判決意旨）及民法第148條權利濫用規定，認上訴人主張，有違誠信原則。
28	社區擋土牆景觀池清潔工程 1萬9,992元	上訴人於本院審理中撤回（見本院卷二第341、343、407頁）	
29	社區泳池外環塑木地坪修繕工程 3萬9,984元	1. 初驗外觀缺失報告第232頁序號621；第2次複驗報告第65頁序號621。原證12-1催告函、原證13-3簽辦單及費用單據。 2. 初驗設備報告於101年12月10日進行初驗時已指出「1樓外圍全區木地板接縫大小不一」，顯為施工之瑕疵，與日常使用全無關係。修繕工程及相關費用之產生，均乃係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱使部	1. 上訴人主張內容與初驗外觀缺失報告不一致，該報告所載為1樓外圍全區木地板接縫大小不一。 2. 修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為泳池外環塑木地坪修繕工程。 3. 102年9月10日點交：被證13，修繕期日：106年8月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4. 同編號27第4.之答辯。

		分修繕日期為105、106年，亦不因此免除上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	
30	3-27F頂樓欄杆下方水切板漏水修繕 5萬5,819元	1.初驗外觀缺失報告第226頁序號393、第237頁序號852、第239頁序號941；第2次複驗報告第3、59、71、74頁序號13、393、852、941。原證12-2催告函、原證13-4簽辦單及費用單據。 2.初驗外觀缺失報告均已指出瑕疵，被上訴人於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除被上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	1.上訴人主張內容與初驗外觀缺失報告不一致，該報告所載為B1.2.3.4棟RF樓積水、B3棟RF管道間牆面、天花板、地板裂縫、破孔、波洞、滲水（多處）、B3棟27樓公共區域外陽台地板破孔及設置不良。 2.修繕內容與初驗外觀缺失報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為屋頂修繕工程（3-27F頂樓欄杆下方水切版）。 3.102年10月18日點交：被證15，修繕期日：106年8月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4.同編號27第4.之答辯。
31	B1F防災中心-總機故障更新修繕 33萬1,200元	1.即初驗外觀缺失報告第227頁序號447至449；第2次複驗報告第60頁序號447至449。原證12-3催告函、原證13-5簽辦單及費用單據。	1.上訴人主張內容與初驗外觀缺失報告不一致，該報告所載為B1樓管路開口修補。 2.修繕內容與初驗外觀缺失報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為B1

		2.初驗外觀缺失報告均已指出瑕疵，被上訴人於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除被上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	防災中心-R型火警受信總機因大雨浸水造成多處基板毀損/總機故障更新修繕工程。 3.102年10月11日點交：被證14，修繕期日：106年8月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4.同編號27第4.之答辯。
32	地下室B5泳池排水管修改及防災中心接水盤工程 2萬7,636元	1.即初驗設備報告第305頁序號725；第2次複驗報告第23頁序號725。原證12-3催告函、原證13-6簽辦單及費用單據。 2.初驗設備報告均已指出瑕疵，被上訴人於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除被上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	1.上訴人主張內容與初驗設備報告不一致，該報告所載為B5F地下停車場45車位後方超挖區內排水管路配置不當及無排水孔。 2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為地下室B5泳池排水管修改及防災中心接水盤工程。 3.102年9月10日、102年10月11日點交：被證13、14，修繕期日：106年8月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4.同編號27第4.之答辯。
33	管道間漏水修	1.即初驗設備報告第306	1.上訴人主張內容與初驗

	繕工程及1樓車道出口排風管道間漏水修理工程 11萬1,720元	頁序號727；第2次複驗報告第23頁序號727。原證12-1催告函、原證13-7簽辦單及費用單據。 2.初驗設備報告均已指出瑕疵，被上訴人於101年12月10日進行初驗時即知瑕疵之存在，上指修繕工程及相關費用之產生，均係被上訴人自99年以來刻意拖延未盡自身義務所致，故縱使部分修繕日期為105、106年，亦不因此免除上訴人就系爭缺失應完成修繕並通過驗收程序之義務。	設備報告不一致，該報告所載為B5F地下停車場54車位後方超挖區內排水管路配置不當及無排水孔。 2.修繕內容與初驗設備報告不一致，上訴人簽呈單或維修單據為管道間漏水修繕工程。 3.最遲於102年10月18日點交：被證10至15，修繕期日：106年8月26日。伊交付逾1年以上，上訴人始修繕，屬日常使用耗損（管理維護責任）。 4.同編號27第4.之答辯。