

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第559號

上訴人 曹佑龍

黃麗卿

共同

訴訟代理人 林慶苗律師

被上訴人 頂高建設股份有限公司

法定代理人 陳祈宏

訴訟代理人 楊智綸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年6月3日臺灣新北地方法院109年度重訴字第301號第一審判決提起上訴，本院於112年9月26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，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾萬元，及自民國一百一十年一月十九日起至清償日止，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，由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人負擔。

上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被上訴人之法定代理人原為陳楊鳳霖，嗣變更為陳祈宏並聲明承受訴訟（見本院卷二第75至80頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人於民國96年間興建新北市○○區○○路00號頂高I-Life大廈（下稱系爭大廈），並委請訴外人莒鋁開發股份有限公司（下稱莒鋁公司）承攬設計製造及裝設升降機械式停車位，並於99年1月29日與莒鋁公司簽訂車位租賃契約，由莒鋁公司承租、管理及維護機械停車設備。兩造於99年12月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊向被上訴人

01 購買系爭大廈地下1、2層停車空間（下稱系爭停車空間）及1-
02 46號停車位（與系爭停車空間合稱系爭停車場）。系爭停車場之
03 機械停車設備（下稱系爭停車設備）自伊買受時起，即時有故
04 障、運轉不順之情形，並於106年6月18日發生第20號車板掉落
05 事件，伊委請專業人員至內部查看，發現系爭停車場連續壁有
06 滲漏水之情形，致系爭停車設備因潮溼、沼氣而損壞。伊向系
07 爭大廈管理委員會（下稱系爭管委會）詢問，始知系爭停車空
08 間使用之初即有購買戶反應停車場潮溼、設備故障等問題，被
09 上訴人更將全部停車位購回，顯見被上訴人明知系爭停車場連
10 續壁有滲漏水之情形，致系爭停車設備因潮溼、沼氣而損壞，
11 仍隱瞞不告知。106年6月18日車板掉落事件發生之後，伊委請
12 訴外人懋佳實業股份有限公司（下稱懋佳公司）到場評估表示
13 機械停車設備已損壞致必須整體更換之程度，足認系爭機械設
14 備已屬不能補正。懋佳公司就系爭停車設備損壞更新費用之估
15 價為1980萬元。系爭機械停車設備有可歸責於被上訴人之瑕疵
16 致完全無法使用，被上訴人應負擔給付不能之損害賠償責任，
17 爰依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項請求被上訴
18 人賠償1980萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月26日起
19 至清償日止按年息5%計算之利息。又伊依系爭買賣契約向被上
20 訴人購買46個實際上可使用之停車位（非技術上可使用之停車
21 位），然因系爭停車設備瑕疵致無法使用4個停車位，被上訴
22 人僅交付42個實際上可使用之停車位，且短少部分不能補正，
23 伊得以每個車位100萬元，依民法第227條第1項、第226條第1
24 項、第179條請求被上訴人賠償400萬元，及自109年9月11日起
25 至清償日止，按年息5%計算之利息之判決。並願供擔保，請准
26 宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲
27 請，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)
28 被上訴人應給付上訴人1980萬元，及自109年5月26日起至清償
29 日止按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應給付上訴人400萬
30 元，及自109年9月11日起至清償日止按年息5%計算之利息。(四)
31 願供擔保，請准宣告假執行。

01 三被上訴人則以：兩造締約及點交時，系爭停車設備無故障、運
02 轉不順之情形，伊將系爭停車設備交付上訴人迄今均由上訴人
03 自行管理、維護，其後所生之瑕疵與伊無涉。系爭停車場連續
04 壁工程、污水管線等均屬合法設置，並無潮濕、沼氣情事；縱
05 認有潮濕、沼氣情事，亦無證據顯示系爭停車設備因潮溼、沼
06 氣而損壞，且潮溼、沼氣情事係因上訴人怠為地下室抽風所
07 致，非可歸責於伊。伊售予上訴人之系爭停車場依法可設置46
08 個停車位，因慮及停、取車之效率，莒鋁公司方將其中4個車
09 盤拆除，並無短付情事；縱認有短付情事，上訴人於締約及點
10 交時即可查知，卻從未通知伊，應視為承認所受領之物等語，
11 資為抗辯。

12 四被上訴人興建系爭大廈，於96年7月19日建築完成，並委請莒
13 鋁公司承攬設計製造裝設升降機械式車位，於96年4月16日裝
14 設完成。被上訴人與莒鋁公司於99年1月29日簽約由莒鋁公司
15 承租系爭停車場並管理維護系爭停車設備。上訴人於99年12月
16 1日向被上訴人購買如附表二所示房地(下稱系爭房地)，兩造
17 簽訂系爭契約，買賣總價6985萬元。兩造及莒鋁公司於99年12
18 月24日簽訂增補契約書，由上訴人於99年12月25日起承受被上
19 訴人與莒鋁公司間之權利義務，上訴人自99年12月25日起至
20 103年間出租並委由莒鋁公司管理維護，於103年12月1日起改
21 出租並委由宏達經營管理顧問公司(下稱宏達公司)管理維
22 護。被上訴人與系爭管委會間因滲水及污水管線糾紛，於108
23 年8月12日在中和區調解委員會成立調解(108民調字第279
24 號)，調解內容為雙方同意由被上訴人施工地下室連續壁抓漏
25 工程，施工所需費用由被上訴人支付，另由系爭管委會支付23
26 萬元予被上訴人，作為社區連續壁周邊排水溝及排水孔疏通清
27 理等費用等情，為兩造所不爭執(見本院卷一第486至487
28 頁)，堪信為真實。

29 五上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項、第360條請求被
30 上訴人賠償系爭停車設備更新費用1980萬元，並依民法第227
31 條第1項、第226條第1項、第179條請求被上訴人賠償無法使用

01 4個停車位價額400萬元，為被上訴人所拒。經查：

02 (一)上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項、第360條請求被
03 上訴人賠償系爭停車設備更新費用1980萬元，為無理由。

04 1. 上訴人主張系爭停車場有系爭停車設備運轉不順暢、連續壁長
05 期滲漏水造成停車空間潮濕及沼氣之瑕疵存在，被上訴人隱瞞故
06 意不告知瑕疵，為可歸責於被上訴人，導致系爭停車設備功能
07 損壞，才於106年6月18日發生第20號車板掉落事件，伊委請懋
08 佳公司到場評估表示系爭停車設備已損壞致必須整體更新，屬
09 不能補正，被上訴人應負給付不能之損害賠償責任，懋佳公司
10 就系爭停車設備損壞更新費用估價1980萬元，依民法第360
11 條、第227條第1項、第226條第1項請求被上訴人賠償等語。被
12 上訴人否認上訴人所稱之歸責事由、因果關係、瑕疵及其成立
13 時點，則應由上訴人就利己主張負舉證之責。

14 2. 民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不
15 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
16 其權利。」第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，
17 致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」，民法第227條第1
18 項所稱之不完全給付，係指債務人雖為給付，給付之內容並不
19 符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極債權侵害，始足
20 稱之。民法第360條規定：「買賣之物，缺少出賣人所保證之
21 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
22 之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」，出賣人
23 就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，且應可歸責於
24 出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同
25 時構成不完全給付之債務不履行責任。所謂給付應係基於債務
26 人履行債務之意思而為之者，始足當之，故給付如以交付特定
27 物為標的者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，
28 苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不
29 完全給付。又損害賠償賠償之債，以有損害之發生及有責原因
30 事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損
31 害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請

01 求權存在。

02 3. 上訴人主張系爭停車設備運轉不順暢、連續壁長期滲漏水造成
03 系爭停空間潮濕及沼氣之瑕疵部分，被上訴人99年12月24日交
04 屋，合於債務本旨，難謂物有瑕疵，亦難認其給付不完全。

05 (1)兩造於99年12月1日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人購買
06 系爭房地（另上訴人於同日向陳壁耀購買附表一所示土地），
07 系爭契約第1條買賣標的第1項前段記載「標的物標示（本欄記
08 載如有漏誤，應依地政機關登記簿謄本所載為準）」，可知買
09 賣標的物內容是以地政機關登記簿謄本記載為準，包含「土地
10 標示」、「建築改良物標示」、「車位標示」三部分，「建築
11 改良物標示」欄記載2586、2646二專有部分建號，2586建號共
12 同使用部分為2647建號應有部分1952/10000、2648建號應有部
13 分28/30，2646建號共同使用部分為2648建號應有部分2/30；
14 「車位標示」欄記載：「產權：有建物產權：1. 有獨立建號
15 2646號。2. 登記於共同使用部分建號2648號。位置、種類：1.
16 地下第二層，編號1-46號停車位。2. 升降機械式停車位。」
17 （見原審卷第25、26頁），觀諸附表三、附表四地政機關之
18 建物登記資記載，2646建號專有部分之停車位共計18位，共有
19 部分2648建號之停車位共計28位。買賣雙方約定之買賣總價
20 6985萬元，未區分各不動產之單價（見本院卷68頁），於雙方
21 同意以成屋現況交易時，自應認為該合意之價金與房地價值相
22 當。因此，若非房屋於交付時有瑕疵存在，買受人無權於買賣
23 契約履行後，請求損害賠償。

24 (2)兩造於99年12月1日簽約後，被上訴人於同年月24日交屋，有
25 兩造於同日用印之iLIFE遙控單鑰匙點交單在卷（見原審卷第
26 165頁）。上訴人於109年3月5日（即交屋後逾9年）始以原證8
27 存證信函向被上訴人主張物有瑕疵，其內容為：「本人於民國
28 99年12月1日向台端買受新北市○○區○○路00號（下稱系爭社
29 區）1、2樓店面及地下至1至46號停車位（下稱系爭停車場），詎
30 台端交付上開標的後，系爭停車場之機械設備故障頻仍，更於
31 000年0月間發生掉落事故，本人遂同系爭社區管委會至系爭停

車場內部查看，始知連續壁滲漏水極為嚴重，人孔蓋並置於機械停車設備下方且已鏽蝕，造成機械停車設備因潮濕及沼氣而幾乎損壞殆盡，無法再行運作，台端依法有修繕機械停車設備及賠償本人所受損害之責任。」（見原審卷第57至58頁），於109年3月5日之前，上訴人未曾向被上訴人主張系爭停車設備運轉不順暢、連續壁漏水致停車空間潮濕及沼氣情形。況且，系爭停車設備運轉不順暢、連續壁漏水致停車空間潮濕及沼氣現象，乃於交屋後即可得知，應可從速檢查予以通知被上訴人，故縱令99年12月24日交屋時有上開物之瑕疵，依民法第356條第1、2項規定視同承認所受領之物，不得再對被上訴人主張民法第360條物之瑕疵擔保權利。至上訴人將系爭停車先後出租並委由莒鋁公司、宏達公司管理維護，則莒鋁公司、宏達公司為上訴人之使用人，上訴人不得因此解免從速檢查買賣標的物通知被上訴人之義務（針對上訴人主張民法第360條部分）。本件上訴人未舉證證明交屋時停車設備運轉異常，亦未舉證證明交屋時連續壁異常漏水致停車空間潮濕及沼氣存在（詳下述），即未能認為出賣人故意不告知物之瑕疵。

- (3)上訴人主張其於99年12月1日簽約時即有系爭停車設備運轉不順暢之瑕疵存在，為被上訴人所否認。此部分上訴人提出原證12之97年6月1日管委會議案表、原證6之被上訴人97年10月6日函、原證10之97年9月份停車場協調會議簽到表聲請證人梁麗妙、戴士軒到庭為證。經查，原證12之97年6月1日會議議案表，其中議案3記載「莒昌公司反應地下室停車場連續壁滲水請陳副總儘速改善以免住戶停車造成恐慌細節請討論」，該表所列議案之「決議」及「討論」欄均為空白（見原審卷第145頁，本院卷二第545頁），而上訴人於本院提出上證14-2、14-3二個版本會議紀錄均列有4個議案及決議，然均無原證12所載議案3（見本院卷一第547、548頁），原證12議案3可能為會議前曾經列為議案版本之一，但該次會議實際上並未將之列為議案；梁麗妙在本院證稱：伊沒買車位，亦無租車位，但自97年交屋開始1、2年間伊去上班時看到及聽到很多住戶叫不出車在

01 埋怨，原證12所載議案3是因為林文忠委員有購買1個車位抱怨
02 車子叫不出來，才會有該議案，伊有參加97年6月1日管委會，
03 但原證12所載議案3有無結果，伊忘記了，為何會有三個版本
04 會議紀錄伊不清楚，伊只管帳等語（見本院卷二第17至20
05 頁），僅能認97年6月1日管委會有開會，而梁麗妙證稱原證12
06 議案3是因「林文忠叫不出車」所為提案，與原證12議案3所載
07 「莒昌公司反應地下室停車場連續壁滲水」有所不同，又有三
08 個版本會議紀錄之原因不明，另二個版本會議紀錄並無原證12
09 議案3，故原證12議案3實難認係97年6月1日管委會討論之議
10 案；戴士軒在原審證稱其於原證10之97年9月20日會議簽到表
11 簽名，開會原因是機械停車位故障率高，要退回給建設公司等
12 語（筆錄見原卷第440至441頁），僅能認為於97年9月20日曾
13 開停車場協調會；均不足以證明2年餘之後，兩造於99年12月1
14 日訂約及同年月24日交屋時有上訴人主張之系爭停車設備運轉
15 不順暢情形，此由原證6被上訴人97年10月6日函記載：「雖然
16 目前車位情況已經保持穩定並運轉正常，但本公司仍願以原合
17 約售價收回當初頂高i-LIFE大廈所售出之全部車位」（見原審
18 卷第49頁），可知於97年10月6日被上訴人欲回購車位時，系
19 爭停車設備已保持穩定並運轉正常。

20 (4)上訴人主張其於99年12月1日簽約時即有連續壁異常滲水致停
21 車空間潮濕及沼氣之瑕疵存在，為被上訴人所否認。

22 ①系爭契約第12條約定：「房屋現況包括水電、門窗及固定設備
23 等設施，由甲乙雙方於簽定本約時共同確認，乙方於交屋時應
24 維持原狀點交。附隨設備：（若無附隨設備以下免填；以下附
25 隨設備甲方不負瑕疵擔保責任）固定裝潢、其他依現況說明書
26 交屋」（見原審卷第29頁）。不動產標的現況說明書項次8之
27 「建築改良物是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」，現況說明
28 書下方業經兩造簽名及蓋章，簽章日期為99年11月30日（見原
29 審卷第32頁），足見兩造於99年11月30日確認現況建物無滲漏
30 水情形，並於同年12月1日簽約後，於同年月24日現況交屋。

31 ②莒鋁公司與被上訴人簽約約定由莒鋁公司承租系爭大樓所有地

01 下室汽車停車位，租期自99年2月1日起至100年1月31日（如被
02 上訴人產權未移轉，雙方同意以本合約條件續約），租金每個
03 月7萬元（保養費、電費由莒鋁公司負擔），租賃期間車位設備
04 之維護保養由莒鋁公司負責，有車位租賃契約書在卷（見原審
05 卷第85至89頁）。兩造與莒鋁公司於99年12月24日簽訂增補契
06 約書，約定因被上訴人將租賃標的物所有權出售予上訴人，自
07 99年12月25日起由上訴人承受被上訴人於原車位租賃契約書之
08 各項權利義務，莒鋁公司應將租金匯入曹佑龍指定專戶（見原
09 審卷第91、92頁）。上訴人與莒鋁公司於101年1月10日簽訂機
10 械停車委託管理合約，約定使用範圍為所有地下室機械車位，
11 委託經營管理期間自101年2月1日起至103年1月31日止，莒鋁
12 公司按月給付上訴人委託經營管理費用3萬5000元，莒鋁公司
13 有權利租賃全部車位，所得租金費用歸莒鋁公司，只要有出售
14 減少車位，委託經營管理費用（3萬5000元）就需遞減（減少一車
15 位遞減費用為830元）以此類推，保養費由莒鋁公司負擔（見
16 原審卷第273至277頁）。芥菜種務業有限公司（下稱芥菜種公
17 司）（負責人曹佑龍）與莒鋁公司於103年1月21日簽訂委託經營
18 協議書，約定先前簽訂委託經營管理契約於103年1月31日到期
19 後展延至103年4月30日，惟莒鋁公司須於103年5月1日前完成
20 現有台車集縱送電刷式更改為台車縱送光傳式車區整修工項，
21 103年2月1日至103年4月30日，芥菜種公司同意不收取莒鋁公
22 司每個月委託經營管理費用3萬5000元（見原審卷第329至333
23 頁）。上訴人與莒鋁公司於103年4月28日簽訂機械停車委託管
24 理合約書，約定期間自103年5月1日起至108年4月31日止，權
25 利金每月3萬5000元（見原審卷第385至389頁）。證人王台生
26 即莒鋁公司負責人在原審及本院證稱：系爭停車設備是莒鋁公
27 司於96年間設計興建，關於原證12之97年6月1日議案表所載莒
28 鋁公司反應地下室停車場連續壁滲水部分，下雨天滲漏水是有的，
29 被上訴人都有派人處理，但是處理結果不清楚。自99年12
30 月25日至103年1月20日約3年期間，上訴人只要收到莒鋁公司
31 支付的租金就好，其餘問題都由莒鋁公司面對，莒鋁公司的義

務包含設備的維護。我是到103年初要整修時才向上訴人反應滲漏情形並簽原證11委託經營協議書，我有跟管委會反應，不記得有無跟被上訴人反應。地下室連續壁或地下室水位問題都會影響地下室受潮或滲水，這是常態問題，在其他大部分的地下室停車場都有滲漏水問題，這個情形是普遍現象，只是嚴重度不同。本件台車是橫的輸送，升降機是垂直輸送，沒有連在一起，是二個設備運作，必須要用無線的傳輸，台車的輸送原以集電軌處理，集電刷頭是裸銅以連接產生電力及訊號傳輸，集電刷要在集電軌上磨擦接觸傳遞，裸銅怕受潮，受潮後會氧化產生銅綠，造成訊號及電力中斷，集電軌及集電刷的更換視每個案場的使用率情形，正常使用磨耗是3至10年。我於103年初向曹佑龍反應整修原因是濕氣太重滲漏水問題，電力部分還是用集電刷，訊號部分就改用光傳輸，以解決故障的問題，我與曹佑龍於103年1月21日簽訂原證11委託經營協議書，該協議書第2項約定茗鋁公司於103年5月1日前完成現有台車集縱送電刷式更改為台車縱送光傳式車區整修工項，費用73萬餘元由茗鋁公司負擔，並於該協議書第3項約定103年2月1日至同年4月30日曹佑龍不收取每月委託經營管理費3萬5000元。改用光傳方式後，減少受溼氣影響造成訊號傳輸中斷，故障率有減少，但修繕後不久就與曹佑龍解約，所以之後的情形我不清楚。關於環境潮濕，漏水是可能原因之一，但空氣潮濕也會影響，滲水有可能車輛進出帶雨水進來及可能雨水從地面順1樓停車門處往下流等語（王台生筆錄見原卷卷第200至205頁，本院卷二第7至12頁，原證11委託經營協議書見原審卷第143頁）。由王台生證述可悉，原證12所載97年6月1日以前反應滲水狀況後，被上訴人有派人處理，此後直至103年初茗鋁公司才向上訴人反應滲漏情形，而漏水、空氣潮濕、車輛進出帶進雨水或雨水從地面順1樓停車門處往下流等原因，均可能造成環境潮濕。

③上訴人與宏達公司於103年11月15日簽訂不動產停車位租賃契約書，約定由宏達公司使用42個機械停車位及附屬設施，租期自103年12月1日起至106年11月30日止，停車場以現況承租由

宏達公司經營管理，宏達公司負責對外出租收取租金，租賃期間停車場營收歸宏達公司，宏達公司每月支付權利金3萬5000元予上訴人，上訴人並於103年11月17日將停車場鑰匙等物點交予宏達公司，有不動產停車位租賃契約書、點交清冊在卷可稽（見原審卷第337至347頁）。證人陳振達即宏達公司負責人在本院證稱：承租前我知道地下室有積水、牆壁有壁癌，機械車位主結構有生鏽跡象，依租約我有維護系爭設備的義務，我委託載融公司做專業的保養維護，最初1個月幾乎每天故障，在1個月努力維護保養後，約1個禮拜發生數次故障，而不會每天發生等語（見本院卷2第23至25頁）。陳振達並以111年3月23日函文表示：「在與曹佑龍簽訂租賃契約後，進行現場點交作業時，及營運期間皆發現地下室最底層有積水問題，因請廠商每月保養時如有積水需協助抽水，附件照片為保養時所拍的積水處照片」（見本院卷二第249、250、252頁，附表五編號16），陳振達固證稱承租時知悉地下室有積水、牆壁有壁癌等情，惟宏達公司營運期間自103年12月1日起至106年6月18日，是99年12月24日交屋以後約3年11個月至6年5個月間，係於103年初莒鋁公司向上訴人反應有滲漏水情形之後，尚難因此認為多年以前兩造交屋時亦有滲漏水情形。

- ④依上訴人提出系爭管委會會議資料，於97年6月1日以後，最早為100年3月8日會議資料所載提案「四、停車場抽風機使用及電費討論案」記載：「說明：地下室停車場空間較潮溼，為維護機械設備，莒鋁公司認為必需常起動抽風設備。辦法：1. 停車場抽風設備由莒鋁公司改由停車場供電，不能由大樓公電分攤。2. 抽風次數及聲音應以不擾鄰及影響環評為前提。」（見原審卷第269、271頁），該會議資料所載4項提案之決議欄均為空白，可能為會前預先製作之議案表，而依上開提案內容觀之，並未直接言及連續壁有異常滲水情形，關於潮溼現況，是言及得以常啟動抽風設施排除，自難認為該提案四所稱地下室較潮溼與連續壁異常滲水有關。其後101年3月13日管委會會議紀錄提案一「許代表提出地下停車場化糞池沼氣重需處理」記

載：「因為沼氣重已影響停車場機械的安全運作，部分設備已產生鏽蝕現象。決議：盡速請抽水肥廠商來處理，請前年來施工過的廠商來作業，價格比照前年價格10000元整」（見原審卷第325頁），依上開提案內容觀之，並未直接言及連續壁有異常滲水情形，關於沼氣重，則與未抽水肥有關。101年7月10日管委會會議紀錄僅有提案「社區大樓污水排放銜接衛生下水道工程」（見原審卷第327頁），而與本件無關。延至103年2月13日會議紀錄始提案「停車場地下室連續壁滲水事宜」「說明：顧及連續壁為安全結構問題，提請建商出面討論。決議：已和建商達成共識，將於今年停車場大保養期間一併修繕」（見原審卷第335頁）。衡諸一般社會經驗法則，倘97年6月1日莒鋁公司反應連續壁異常滲水狀況，經被上訴人處理後並未獲改善，莒鋁公司豈有延至100年3月8日才向管委會反應停車空間潮溼一事，亦未質疑潮溼與97年6月1日以前連續壁異常滲水具關聯性，是以不足以認為兩造交屋時有滲漏水情形。

⑤綜上，依王台生、陳振達之證詞及管委會會議資料記載，尚難認為上訴人主張99年12月24日交屋時有連續壁異常滲水致停車空間潮濕及沼氣之瑕疵存在。

(5)上訴人主張96年竣工時連續壁多處已有滲水情形，並提出上證24-1至24-13新北市政府工務局使用執照卷內資料節本彩色影本以紅色框線框出部分為連續壁滲水等語（如附表五編號26所示，見本院卷四第115至139頁），又自96年7月19日取得使用執照時起至兩造99年12月訂約交屋時止，約隔3年餘，尚難僅以使用執照卷內照片屋況認為是兩造交屋屋況。而上訴人所提附表五編號1至15、18、19照片（見原審卷第35至47頁、第225至229頁，本院卷一第315、316頁，本院卷2第367至383頁），其拍攝日期為自103年3月7日起至111年4月27日（如附表五所載），乃交屋以後約3至11年期間所拍攝之照片，而證人陳振達所提宏達公司103年12月1日至106年6月18日營運期間保養時所拍攝最底層積水照片3張（見本院卷2第252頁），因是交屋以後約3至6年間所拍攝，其拍攝日期、天候狀況、抽水排風設備

01 運作狀況均不明，尚難僅憑該3張照片判斷連續壁是否有異常
02 滲水；附表五編號1至25照片均為相類情形。由於上訴人對其
03 專有專用部分、管委會對於共有共用部分之設備及環境負有管
04 理維護之義務，而地下室本質上通風不良，又車輛進出可能帶
05 進雨水及雨水得自地面順停車門處往下流，故維持抽水排風設
06 備運作良好，維持環境通風乾燥，對於地下機械停車設備之維
07 護相當重要。故無從僅憑交屋以後多年之照片，即認兩造交屋
08 時連續壁有異常滲水情形，更無從判斷連續壁滲水、地面積水
09 之期間長短、造成原因或被上訴人是否具可歸責性。本院向新
10 北市政府函詢依法規人孔蓋與停車位如何設置之問題，新北市政府工務局111年3月30日新北工建字第1110585335號函覆本院：「96中使字第437號使用執照…經陳祈宏、朱文熙建築師簽證檢討在案。…有關人孔蓋設置規定，經查建築法、建築技術規則及新北市建築管理規則尚無相關規定。」（見本院卷二第271至273頁），尚難認為被上訴人孔蓋設置有違反法規情事，則上訴人主張人孔蓋設置不合法云云，不足採信。

- 17 (6)上訴人所提107年4月26日新北市既有建築物初勘紀錄表之「建築物現況快篩項目及建議事項」欄，其中「設備及非結構」欄之「房屋有長期漏水現象」勾「有」並記載「地下室外牆」，「其他建議」欄勾「建議漏水處修繕」並記載「地下室外牆長期滲水建議維修處理」（見原審卷第353頁），經本院函詢結果，新北市政府工務局111年4月8日新北工使字第1110616945號函回覆，其說明二記載：「貴院所詢該表漏水事宜查復如下：(一)本案係民眾主動向本局申請房屋健檢，由本局派員協同專業技師現場與勘，以目視方式初步檢視建築物現況。(二)與勘發現地下室之何處外牆滲漏水：滲漏水位置如說明三所附會勘照片所示。(三)是否知道其滲漏水之成因為何：該初勘紀錄係與勘建築師、技師僅就目視現況做成紀錄及建議，漏水成因尚需委由專業技術人員做進一步鑑定。(四)與勘時如何判斷地下室外牆是長期滲漏水：係依據當時牆面留有鐵鏽痕跡推測。(五)與勘時能否知悉其滲漏水期間是多長、其判斷依據為何：現場與勘

01 係以目視方式判斷，尚無法知悉滲漏水期間多久。」（見本院
02 卷二第279至284頁），可知新北市政府工務局人員於107年4月
03 26日（交屋7年4個月以後）現場勘查，以目視方式依據當時牆面
04 留有鐵鏽痕跡推測地下室外牆是長期滲漏水，惟漏水成因尚需
05 委由專業技術人員做進一步鑑定，現場與勘無法知悉滲漏水期
06 間多久。107年10月25日管委會開會紀錄記載：「針對頂高建
07 設公司回應之汙水管線以及連續壁修繕與本社區的認知有出入
08 問題部分，已於8/8、9/19、10/17三次協調後，有與頂高公司
09 簽屬備忘錄，後續修繕時程以及改善時間將於10/31協調會提
10 出（見原審卷第355頁），乃為交屋7年10個月以後之會議紀
11 錄，亦難判斷連續壁滲漏水原因及其歸責性。管委會與被上訴
12 人於107年10月27日簽立被證5調解會協商備忘錄（曹佑龍為代
13 表管委會簽名者之一）（見原審卷第121、357頁），復於108年
14 7月15日簽立原證7協議書（見原審卷第51頁），約定系爭社區
15 管委會同意負擔23萬元費用包含系爭社區連續壁周邊排水溝及
16 排水孔疏通清理、堵塞廢棄物清運之責任；管委會並承諾於被
17 上訴人進場施作連續壁止漏工程前，負責修繕地下室燈光及排
18 風設備，使其維持正當運作；及於被上訴人完成連續壁止漏工
19 程後，同意建立連續壁定期保修機制，由專業廠商辦理後續地
20 下室連續壁、連續壁排水溝、排水孔巡檢（至少每月2次），
21 並於地下室裝設濕度計，管制地下室排風設備，使地下室各項
22 設備可正常運作狀態；雖被上訴人同意於系爭社區管委會確實
23 執行上開應負擔事項後，無償施作系爭地下1、2樓連續壁本體
24 止漏工程，但原證7協議第1條第3項中確認：前述被上訴人同
25 意無償施作系爭社區地下1、2樓連續壁本體止漏工程，為被上
26 訴人於保固外，額外執行之善意方案等情。則被上訴人抗辯：
27 地下室潮溼肇於建物興建完成後，系爭社區管委會未負擔連續
28 壁周邊排水溝及排水孔疏通、廢棄物清理所致，或系爭停車場
29 之承租人未盡管理維護之責（如定期起動排風設備等），與被
30 上訴人其興建系爭地下室連續壁本體無涉等語，非無可採。

31 (7)關於106年6月18日第20號車板掉落事件，未能認為被上訴人交

01 屋時有連續壁異常滲水致停車空間潮濕及沼氣之瑕疵存在，亦
02 未能認為可歸責於被上訴人。

03 ①證人胡紹榮即保全員證稱：我自103年5月15日起受僱於系爭管
04 委會擔任保全員，負責大樓的安全維護，我有看車子有無正常
05 出入，車子進不去或機器壞掉時，我會打電話給機械保養顧問
06 公司，103年是莒鋁公司保養，後來轉給載融公司保養，我只
07 知道他們有來保養，多久來一次我沒有注意，莒鋁公司保養期
08 間沒有遠端遙控所以人每天會過來，因為常常壞，所以載融公
09 司裝了遠端遙控含監視器可以在公司操作，就不用每天過來，
10 保養的時候人會過來，平常故障時載融公司以遠端方式排除，
11 當遙控無法操作時，人會過來維護；開車的駕駛員把車停在一
12 樓車板後就要離開現場，再由機械設備運作車板，一般門開起
13 來時都是有板子的，車子才有辦法停；（106年6月18日）車台
14 掉落時，我聽到很大的聲音，發現是停車場有問題，在發生事
15 故之前，有個住戶車子停在裡面，要拿車子裡面的東西把車子
16 叫出來，東西拿出來後車子再叫回去，車子回位空的板子要上
17 來，結果上來以後並沒有停止整個崩掉，我發現車子的板子沒
18 有停在上面不正常，正常的話空板會在上面，我就打電話給載
19 融公司的張先生；車台掉落當天，停車場尚有幾輛車子停在其
20 他車位上，大約1年或半年後由載融公司將那些車子用機械吊
21 上來；地下室停車場照明設備不夠我們會幫忙加，通風馬達壞
22 掉要幫忙修，環境清潔也會幫忙處理，是由白鐵樓梯下去處
23 理；我任職期間，其中104年12月8日起至車板掉落事件發生時
24 止，停車場有繼續對外供他人使用；104年起載融公司負責保
25 養，宏達公司負責租給人家停在停車收費等語（見本院卷二第
26 440至452頁）。陳振達檢送之監視錄影光碟經本院當庭勘驗結
27 果，第20號車板由上下降，纜線2條抖動斷裂產生火花，有111
28 年8月8日準備程序筆錄可稽（見本院卷三第7頁）。可知106年
29 6月18日車板掉落事件發生時，是由宏達公司管理停車位出租
30 他人，由載融公司保養機械停車設備。

31 ②證人陳振達即宏達公司負責人證稱：宏達公司只有管理能力，

並無維護、保養、維修機械式停車位的能力，維護保養係委由載融公司為之，106年車板掉落事故時我不在場，是隔天宏達公司員工王又均向我回報，王又均事發時也不在現場，而是事後透過觀看監視錄影畫面來了解經過情形，我請王又均向專業公正第三方中華民國立體停車場協會申請事故鑑定，協會初步勘查結果，建議做進一步檢測鑑定，宏達公司未申請進一步檢測鑑定的原因，是因為載融公司在我還沒有鑑定時，就已經向我說因為地下室太過潮溼所以導致電控系統故障，協會的初步鑑定也是電控系統故障所生之事故，我認為兩者說法一致等語（見本院卷二第24、25頁）。可知宏達公司人員於車板掉落事件發生時不在場，但有向協會申請鑑定，協會初步勘查結果，建議朝向電機系統故障方向進行進一步檢測鑑定，但宏達公司並未申請進一步檢測鑑定。又陳振達111年3月23日函並表示：「機械停車設備維護保養合約與全部維修紀錄，皆已銷毀」（見本院卷二第249至250頁），陳振達或宏達公司未能提供事件發生前停車設備之維修紀錄，併予敘明。

- ③證人張裕正即載融公司工務經理證稱：我在載融公司負責保養維修叫修，基本是清潔、潤滑、緊固及檢查發現有無狀況；機械停車設備於使用期間需要保養維護之原因有三：第一是維持正常運作，第二是法令規定機械設備規定1個月至少保養1次，第三是法令規定機械停車場要投保人與車，因為機械設備會有風險，要投保意外險，系爭停車場也有投保；104年接手系爭停車場時，現場環境感覺比較潮濕悶熱，因為我們接之前抽水馬達壞掉，機坑有抽水的裝置，我們接手後發現抽水功能不好，包括偵測水位高度的儀器損壞，抽水馬達接觸器也損壞，地下積水、滲水，抽水馬達不能抽水會影響機坑積水，也會影響機械結構生鏽，我有建議宏達公司把抽水馬達修好，有碰到抽水馬達故障不能自動抽水；系爭停車場故障頻率我們接手前比較高，接之前有與管理員瞭解1個月至少10次，我們接手以後1個月約5次，與其他停車場相比算少，有時1個月故障2、3次或5次，也有1個月沒有，有些是人為因素車主忘記刷卡會報

01 修，有時車子沒有停好也會報修故障，之前的報修紀錄都找不到
02 到了，維護或故障事宜我向業主宏達公司報告；我們保養是就
03 檢查單所列項目觀察外觀有無異常做點檢，沒有辦法拆開變頻
04 器或P L C組去保養電子零件，因為它們是屬於電子零件放在
05 裡面，這是另一個專業領域，要送工廠檢查，不屬於保養範
06 圍；停車場設備使用許可證有效期間至104年12月8日，其後仍
07 繼續使用該停車設備；在系爭停車設備之昇降馬達驅動用之變
08 頻器及主控制器P L C組，前一次是何時換裝更新我不知道，
09 我接手之後沒有換過；106年6月18日車板掉落事故當時載融公
10 司沒有人在場，是事後調閱錄影帶才知車板掉落經過情形；該
11 事件只是車板掉落，不是含車子掉落；106年6月18日車板掉落
12 後載融公司就沒有再保養等語（見本院卷四第70至76頁）。證
13 人張友隴即載融公司保養工程師證稱：我從106年起做一般維
14 護保養，是依本院卷二第477至481頁空白之停車(昇降)設備定
15 期保養檢查表所列檢查項目做檢查，我有去過系爭停車場保養
16 維修一至二次，相關結果都回報給主管張裕正等語（見本院卷
17 第88至97頁）。可知載融公司104年接手時抽水馬達壞掉而建
18 議宏達公司將抽水馬達修理好，有碰到抽水馬達故障不能自動
19 抽水的情形，又載融公司係就檢查單所列項目觀察外觀有無異
20 常做點檢，其認為變頻器或P L C組之電子零件不在保養範
21 圍，而未曾更換變頻器或P L C組。再中華民國立體停車場協
22 會核發之機械停車設備使用許可證有效期限至104年12月8日
23 止，有建築物機械停車設備使用許可證影本在卷（見原審卷第
24 407頁），而有效期限屆滿後，在無使用許可證之情形下，系
25 爭停車設備仍繼續使用，亦即自104年12月9日起至106年6月18
26 日事故發生時，系爭機械停車設備並未取得有效之使用許可。
27 另本院函詢載融公司最後一次及104年12月起歷次檢查日期及
28 結果，載融公司112年1月17日函回覆：「一、載融公司最後一
29 次檢查新北市○○區○○路00號地下室停車場之日期為何？
30 答：資料檢查表及服務單副本…均已銷毀無可供確認之資料能
31 核對。二、104年12月起之歷次檢查日期及檢查結果如何？

01 答：同說明一之回覆」（見本院卷四第189頁），本院再函請
02 載融公司提供歷次維修紀錄，載融公司112年4月20日函回覆：
03 「資料檢查表及服務單副本…均已銷毀無可供確認之資料能核
04 對。」（見本院卷四第273頁），載融公司未能提供事件發生
05 前就停車設備之維修紀錄，併予敘明。

- 06 ④原證3中華民國立體停車場協會106年9月29日(106)立協辦(十)
07 字第0957號函予宏達公司：「…二、本會於105年9月14日派員
08 前往現場執行勘查並攝影記錄。三、經初步勘查旨揭全自動機
09 械停車設備及檢視事故當時監視系統錄影記錄後，研判疑似電
10 控系統異常誤動作，導致昇降搬器加速上衝而肇事，初步勘查
11 結果說明如附件，敬請參閱。四、依勘查結果說明，本次事故
12 肇因建議朝向電機系統故障方向進行進一步檢測鑑定；另應進
13 行昇降動力部及傳動軸部的拆卸以進行減速機及傳動組進一步
14 損壞檢測鑑定及更新重組安裝改善作業。五、在未完成改善
15 前，建議旨揭全自動機械停車設備仍予停用以維安全。六、有
16 關進一步檢測鑑定作業，本會於接獲貴司申請後另案報價。
17 …」（見原審卷第33頁），其附件之說明欄記載：「一、事故
18 現場勘察檢視情形…3. 經檢視現場錄影帶後發現，事故發生之
19 前仍有一部車輛正常取車拿取物品後送回，過程中並無異狀異
20 聲（據管理員說明）。4. 其後搬器執行抓取另一片置車板上來
21 做備位之程序時，搬器到達一樓定位點前約30公分處突然加速
22 上升以致超越停止點與上極限而未停止亦未斷電，此一現象違
23 反常態程式控制所應有減速而後停止之模式，顯見此時電控系
24 統已失控。5. 其後錄影記錄顯示，搬器(含台車及車板)在上極
25 限點來回跳動(應斷電而未斷電)，顯示驅動昇降馬達之變頻器
26 仍持續輸出，一直到變頻器過載跳機後，剎車器未因過載跳機
27 而投入，致使搬器(含台車及車板)因總重量較配重為重而開始
28 墜落。6. 最後錄影記錄顯示，搬器(含台車及車板)墜落撞及機
29 坑底部後靠近車位側之鏈條立即斷鏈掉落，配重塊組亦隨著墜
30 落。7. 經詢問負責維保之廠商載融公司，確認昇降馬達驅動用
31 之變頻器及主控制器 P L C 組並未有做換裝更新。…10. 綜合

01 以上說明，本事故起因初步研判應為主控制器 P L C 組異常誤
02 動作所致。…」（見本院卷二第254頁）。台灣立體停車機械
03 產業協會（原名中華民國立體停車場協會）112年6月18日
04 (112)立協辦(十二)字第0966號函記載：「…二、本會前於111
05 年4月15日(111)立協辦(十二)字第0277號函覆貴院，函中說明
06 二業已說明本會106年9月14日初勘因故未能確定電控系統導致
07 事故發生之確切原因，同時因事故現場狀態已因搶修更動而無
08 法判定是否為機械故障所致，函文諒悉。三、本會受宏達公司
09 （業主）委託辦理初步勘查時言明僅先就現場設備狀態及其檢
10 送之事故當日監視錄影帶內容進行檢視研判，惟因現場電控系
11 統與升降動力部及傳動軸部之組件無法僅憑外觀狀態即可進行
12 研確判，故有進一步細部拆卸檢測鑑定之建議。四、如本會前
13 函說明，業主當時並未委託本會進行進一步細部拆卸檢測鑑
14 定，且機械停車設備修繕工程費用評估並非本會專長，故本會
15 無法提供系爭事故當時相關之請求鑑定事項(二)之損害品項及
16 數量暨請求鑑定事項(三)損害之必要修復金額等資料供參。時
17 至今日，現場設備恐因多年未保養使用而損壞，更加無法鑑定
18 系爭事故當時設備損害狀態。五、依內政部『建築物機械停車
19 設備檢查及管理辦法』規定，設備管理人應負申辦年度安全檢
20 查暨委託專業廠商每月維護責任。設備管理人向本會申請年度
21 安全檢查時，本會均依該辦法規定之M-20安全檢查表項目(非
22 保養維護廠之保養點檢項目)暨M-21安全檢查標準表執行檢
23 查，檢查通過始發予使用許可證。六、經查本件僅擔當本案設
24 備103年單一年度安全檢查作業，此前或其後設備管理人皆未
25 有向本會申辦安全檢查之紀錄，且系爭事故發生後該設備即因
26 事故停用停止維護保養，而本會於3個月後方受託至現場初
27 勘，自是無法研判系爭事故之前業主有無依說明五之法規規定
28 善盡維護責任。七、依貴院來函所提系爭提車設備有被加裝遠
29 端監控連結訊號連結操作面板，若該操作面板與 P L C 控制器
30 之連結模式僅為設備運轉程序控制指令之常態通訊傳輸模式
31 時，雖有錯下指令致運轉程序錯誤之可能，但不致於直接引發

01 P L C控制器異常誤動作。八、106年9月14日初勘當日現場如
02 一般地下室常態陰暗悶濕，但因人員未感不適而未加注意建物
03 是否有漏水積水。惟雖尚無證據顯示地下室潮濕與系爭事故有
04 直接關聯，但濕度過高易形成凝結水膜對電子電控系統確有減
05 少使用壽命之不良影響。」（見本院卷四第367至368頁），可
06 知中華民國立體停車場協會106年9月14日初勘時僅先就現場設
07 備狀態及其檢送之事故當日監視錄影帶內容進行檢視研判，並
08 未確定事故發生之確切原因，因現場電控系統與昇降動力部及
09 傳動軸部之組件無法僅憑外觀狀態即可進行研確判，故有進一
10 步細部拆卸檢測鑑定之建議，然宏達公司當時並未委託協會進
11 行進一步細部拆卸檢測鑑定，是以僅憑協會106年9月29日函及
12 其附件，尚不足以認定事故發生之原因。上訴人主張協會106
13 年9月29日函載「研判疑似電控系統異常誤動作，導致昇降搬
14 器上衝而肇事」已說明車盤掉落發生的原因云云，並不足採。

15 ⑤綜上，中華民國立體停車場協會106年9月14日初勘時僅先就現
16 場設備狀態及其檢送之事故當日監視錄影帶內容進行檢視研
17 判，並未能確定事故發生之確切原因，因現場電控系統與昇降
18 動力部及傳動軸部之組件無法僅憑外觀狀態即可進行研確判。
19 此外，上訴人未再舉證證明106年6月18日第20號車板掉落之原
20 因，難認為交付時有連續壁異常滲水致停車空間潮濕及沼氣之
21 瑕疵存在，亦難認為可歸責於被上訴人。

22 (8)上訴人主張：系爭停車場使用之初即有購買戶反應停車場潮
23 溼、設備故障等問題，被上訴人更將全部停車位購回，顯見被
24 上訴人明知系爭停車場連續壁有滲漏水之情形，致系爭停車設
25 備因潮溼、沼氣而損壞，仍隱瞞不告知等語，並提出原證12之
26 97年6月1日管委會議案表議案3、原證10之97年9月20日停車場
27 協調會議簽到表、原證6之被上訴人97年10月6日函為證。被上
28 訴人則辯以其買回是為便於整個機械停車設備的管理及維護。
29 經查，原證12議案3可能僅為會議前曾提出之議案，但實際上
30 並非該次會議討論之議案，原證10簽到表僅能認為於97年9月
31 20日曾開停車場協調會，原證6被上訴人函僅能認為車位情況

已經保持穩定並運轉正常，被上訴人願以原合約售價收回車，尚不足以證明停車空間有異常之潮溼、設備故障等問題，業如上述，亦不足以證明被上訴人明知連續壁有滲漏水致停車設備因潮溼沼氣而損壞仍隱瞞不告知，上訴人此部分主張不足採。

(9)上訴人主張：106年6月18日車板掉落事件之後，伊委請懋佳公司到場評估表示機械停車設備已損壞致必須整體更換之程度，足認系爭機械設備已屬不能補正，系爭機械停車設備有可歸責於被上訴人之瑕疵致完全無法使用，被上訴人應負給付不能之損害賠償責任云云。經查，上訴人所提出懋佳公司000年0月00日出具之報價單，僅記載項次1為升降梯含轉盤數量1金額360萬元、項次2為車位數量45金額990萬元、項次3為台車數量3金額630萬元，總計1980萬元（見原審卷第61頁），並無「機械停車設備已損壞致必須整體更換之程度」之記載，況懋佳公司於車板掉落事件發生逾2年10個月始至現場估價，而事故發生後系爭停車場已停止維護保養，現場設備恐因多時未保養使用而損壞，自不足以證明上訴人主張之「系爭機械停車設備有可歸責於被上訴人之瑕疵致完全無法使用」。

4. 綜上，被上訴人於99年12月24日交屋後，上訴人已將系爭停車場含系爭停車設備出租供營運使用多年（至106年6月18日事故時止，使用逾6年5個月）。由於上訴人對其專有專用部分、管委會對於共有共用部分之設備及環境負有管理維護之義務，而地下室本質上係在地底下通風不良，又車輛進出可能帶進雨水及雨水得自地面順停車門處往下流，故維持抽水排風設備運作良好，維持環境通風乾燥，對於地下機械停車設備之維護相當重要；再機械停車設備本身亦需確實維護保養，並依情況更換零件。依上訴人所舉證據尚不足以證明交屋時有系爭停車設備運轉不順暢、連續壁滲漏水致停車空間潮濕及沼氣之瑕疵。應認上訴人交付之物已具通常效用，被上訴人之給付已符債之本旨。無從認定被上訴人有不完全給付之債務不履行行為，亦難認被上訴人應負物之瑕疵擔保責任。從而，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項、第360條規定請求被上訴人賠償

01 系爭停車設備更新費用1980萬元，為無理由。

02 (二)被上訴人已依系爭契約移轉系爭房地所有權，並交付系爭房地
03 含停車空間及系爭停車設備予上訴人，僅短少4個車盤，致上
04 訴人無法使用該4個停車位而受有損害，不符債之本旨並可歸
05 責於被上訴人，上訴人得依民法第227條第1項、第226條第1項
06 規定，請求被上訴人賠償損害60萬元。逾此則屬無據。

07 1. 上訴人主張其向被上訴人購買46個停車位，被上訴人僅交付42
08 個停車位，無法使用4個停車位，依民法第227條第1項、第226
09 條第1項、第179條規定，請求被上訴人賠償無法使用4個停車
10 位價值400萬元等語。被上訴人抗辯：系爭停車場依法可設置
11 46個機械停車位，被告出售標的符合契約所載可設置46個機械
12 停車位空間及設備，並無短付，僅為使機械停車位運轉迅速，
13 便利使用而拆除其中4個車盤，餘42個車位運轉等語。

14 2. 所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
15 念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而
16 不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出
17 賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺
18 者，亦屬之。民法第227條第1項所稱之不完全給付，係指債務
19 人雖為給付，而給付之內容並不符合債務本旨，違反信義與衡
20 平原則，而積極的債權侵害，始足稱之。出賣人就其交付之買
21 賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，且應可歸責於出賣人之事由
22 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全
23 給付之債務不履行責任。又所謂給付應係基於債務人履行債務
24 之意思而為之者，始足當之。兩造所簽系爭契約第1條買賣標
25 的第1項後段「車位標示」欄記載：「產權：有建物產權：1.
26 有獨立建號2646號。2. 登記於共同使用部分建號2648號。位
27 置、種類：1. 地下第二層，編號1-46號停車位。2. 升降機械式
28 停車位。」（見原審卷第25、26頁），觀諸附表三、附表四
29 地政機關之建物登記資記載，2646建號專有部分之停車位共計
30 18位，停車位編號為19至24、28至33、37至42；共有部分2648
31 建號之停車位共計28位，停車位編號為1至18、25至27、34至

36、43至46，可知上訴人購買之建物，依其專有部分及共有部分之登記資料，停車位為編號1-46，即兩造合意買賣標的之停車位數量為46個，則被上訴人依約應交付「實際可使用」（而非技術上可使用）之46個停車位（即車盤），始符債之本旨。被上訴人固提出中華民國升降設備檢查員協會96年4月16日函記載「升降滑動型組數1、台數46」，該協會出具之建築物機械停車設備使用許可證記載「有效期限96年4月13日至97年4月13日」「車位編號：#1～#46 數量：46車位」（見原審卷第418、419頁），使用執照卷附具中華民國升降設備檢查員協會上開函文（見原審卷第459頁），於97年7月26日領得使用執照（見原審卷第461頁），並向地政機關為所有權登記載有編號1至46車位，已將所有權移轉登記予上訴人；惟被上訴人與苜鋁公司95年7月4日簽訂之機械停車設備工程合約書，其中「承攬明細」記載「1. AMT全自動倉儲式機械停車設備/德國原裝升降主機馬達/含壹組42台\$7,276,500」「2. 檢查用車板4組\$42,000」（見本院卷二第95、105頁），苜鋁公司完工後，被上訴人主辦人陳祈宏於00年00月00日出具「頂高I-LIFE完工證明單」予苜鋁公司，內容記載「查貴公司承製頂高I-LIFE機械車位合計42台，經由貴公司技術人員會同本公司代表運轉試車正常，核與規定相符，特此證明。（附使用說明書42本及遙控器42組）」（見本院卷二第137頁），同日出具「頂高I-LIFE驗收證明單」予苜鋁公司，內容記載「查貴公司承製頂高I-LIFE機械車位合計42台，經由貴公司技術人員會同本公司代表運轉試車正常，核與規定相符，特此證明。」（見本院卷二第139頁），社區98年11月管理費（車位）收費明細表亦記載「42個車位」（見原審卷第405頁），顯見被上訴人委請苜鋁公司施作之得以停車者為42個車盤，其他4台僅為檢查用車板無法供停車使用，又被上訴人驗收機械車位為42台，明知現實得以停車者為42個車盤，其而與上訴人約定出售停車位數量為46個，屬可歸責於被上訴人。兩造簽訂系爭契約時，明確約定被上訴人出賣之停車位數量為46個，被上訴人約應交付實際可使用之46

01 個停車位(即有車盤得以停車者)，始符債之本旨，被上訴人僅
02 交付42個停車位(即車盤)，其停車位(車盤)數量缺少，足使其
03 價值欠缺，致上訴人無法使用4個停車位而受有損害，依上說
04 明，被上訴人之給付不符債之本旨，致上訴人受有損害，此乃
05 可歸於被上訴人之事由所致不完全給付情事，被上訴人應負債
06 務不履行損害賠償責任。被上訴人抗辯其出售標的技術上可設
07 置46個機械停車位，為使機械停車位運轉迅速而拆除4個車盤
08 並無短付云云，並不足採。另被上訴人抗辯：縱認短付，上訴
09 人於締約及點交時即可查知，卻從未通知伊，應視為承認所受
10 領之物云云，惟此部分上訴人並未請求被上訴人負物之瑕疵擔
11 保責任，被上訴人之給付不符債之本旨而應負債務不履行責
12 任，並不因上訴人未通知被上訴人有短付情事，而免除被上訴
13 人之不完全給付損害賠償責任，所辯尚無足採。

- 14 3. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
15 權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計
16 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益；
17 又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
18 回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付
19 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第216條、第213
20 條第1項、第3項分別定有明文。次按當事人證明受有損害而不
21 能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切狀況，
22 依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明文。
23 查，兩造簽訂系爭契約時，明確約定被上訴人出賣之停車位數
24 量為46個，被上訴人約應交付實際可使用之46個停車位(即有
25 車盤得以停車者)，始符債之本旨，上訴人僅交付42個停車位
26 (即車盤)，其停車位(即車盤)數量缺少，足使價值有欠缺，致
27 上訴人受有損害，不符債之本旨，並可歸責於被上訴人，是上
28 訴人請求被上訴人賠償損害，係屬有據。被上訴人於99年12月
29 24日交屋後，上訴人即將地下停車場(包含系爭停車空間及系
30 爭停車設備)先後出租莒鋁公司、宏達公司供營運使用多年，
31 由莒鋁公司、宏達公司按月給付租金予上訴人，倘若被上訴人

交付46個停車位(即車盤)，則上訴人出租之車位數可達46個，然被上訴人僅交付42個停車位(即車盤)，致上訴人不可能獲得46個停車位之租金。上訴人向被上訴人購買系爭房地(包含系爭停車場)，被上訴人已依約給付系爭房地，上訴人已受領停車空間及系爭停車設備，然系爭停車設備約定包含46個停車位(即車盤)，而被上訴人僅交付42個停車位(即車盤)，短付4個停車位(即車盤)，至多僅能以4個車盤價額計其損害；上訴人以機械車位市售價格(含土地、建物及設備之價格)並不足採。停車位(即車盤)數量一望即知，上訴人不得以出租並委由莒鋁公司、宏達公司管理維護即委為不知，參以上訴人與莒鋁公司於101年1月10日簽訂機械停車位委託管理合約約定莒鋁公司每月給付上訴人3萬5000元，如出售減少車位，每減少一車位遞減830元，應係以42個車位而非46個車位為計算基礎，蓋上訴人與莒鋁公司約定每個位830元計算，則42個車位金額為3萬4860元(計算式： $830 \times 42 = 34860$)，46個車位金額為3萬8180元(計算式： $830 \times 46 = 38180$)，前者較接近約定之每月3萬5000元，可知上訴人知悉被上訴人短付4個停車位(即車盤)。上訴人得於交屋後得增設該4個車盤，然46個停車位(即車盤)可能影響停車設備運轉之速率、使用之便利性，此由上訴人所提懋佳公司報價單之內容為車位數量45、台車數量3(見原審卷第61頁)可佐；又短少4個即車盤而無法用該4個停車位，一旦時間經過後，即無法回復所經過時間得使用之狀態，僅得以金錢賠償，足徵上訴人受有損害，而損害數額之證明顯有重大困難，本件應有民事訴訟法第222條第2項規定之適用。

4. 本院審酌被上訴人與莒鋁公司95年7月4日簽訂機械停車設備工程合約書所載內容計算，4個車台(即車盤)價格為69萬3000元(計算式： $7,276,500 \div 42 \times 4 = 693,000$)(見本院卷二第105頁)，於96年10月15日完工驗收，上訴人所提懋佳公司109年4月17日報價單所載內容計算，4個車位(即車盤)價格為88萬元(計算式： $9,906,000 \div 45 \times 4 = 880,000$)(見原審卷一第61頁)，並未簽約，被上訴人抗辯應計算折舊；又依上訴人與莒鋁公司、宏達

公司租賃及管理維護契約約定，及實際契約履行情形，莒錫公司就現實42個車位自99年12月25日起至101年1月31日止每月給付上訴人7萬元，自102年2月1日起至103年11月30日止每月給付上訴人3萬5000元，宏達公司自103年12月1日起至106年6月18日止每月給付上訴人3萬5000元；暨被上訴人於99年12月24日交屋時，短付4個車盤致上訴人無法使用該4個車位，不符債之本旨，上訴人得衡量各種狀況決定車位數量及台車數量，其餘造成損害之各項原因及損害賠償方式等一切情狀，依民事訴訟法第222條第2項，認上訴人就短少4個車位(即車盤)損害數額為60萬元，應屬可採；逾此即屬無據，不應准許。

5. 上訴人雖主張系爭停車場之機械停車位價值之計算，依實價登錄資料，中和區連城路地段之平面停車位，均價約200萬元，而機械式停車位之價格則約為平面停車位之五成，爰以每一機械停車位100萬元計算，總計為400萬元等語，並提出原證14實價登錄資料為證。經查，原證14中和區連城路車位買賣實價登記資料，乃為車位市售價格，包含停車空間所坐落之土地、建物及設備三者之價格，與本件被上訴人已依系爭契約移轉系爭房地所有權，並交付系爭房地含停車空間及系爭停車設備予上訴人，僅短少車盤者不同。上訴人上開主張，尚非可採。

6. 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別明文規定。本件上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人給付損害賠償60萬元，並無確定期限，被上訴人經上訴人催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。則上訴人請求自民事準備書(三)狀繕本送達翌日即110年1月19日（見原審卷第371、375頁）起至清償之日止，按年息5%計算之

01 法定遲延利息，亦屬有據。上訴人主張其在原審於109年9月10
02 日當庭追加備位聲明請求4個車位400萬元，故自109年9月11日
03 起算利息云云（見本院卷五第105頁），查上訴人之訴訟代理
04 人在原審於109年9月10日追加備位聲明，經被上訴人爭執後，
05 上訴人之訴訟代理人於該期日表示暫不追加備位聲明並以書狀
06 表示，有筆錄足憑（見原審卷第149、150頁），上訴人此部分
07 主張不足採。至上訴人另依民法第179條選擇合併請求部分，
08 即無庸再予論述，附此敘明。

09 六綜上所述，被上訴人已依系爭契約移轉系爭房地所有權，並交
10 付系爭房地含停車空間及系爭停車設備予上訴人，僅短少4個
11 車盤，致上訴人無法使用該4個停車位，不符債之本旨，並可
12 歸責於被上訴人，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項
13 規定，請求被上訴人賠償60萬元，及自110年1月19日起至清償
14 日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此
15 部分之請求，即屬無據，不應准許。上開應准許部分，原審為
16 上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴人指摘原判決此部分不
17 當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。
18 至於上開不應准許部分，原審判決為上訴人敗訴之諭知，並駁
19 回其此部分假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此
20 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，此部分上訴應予駁回，
21 其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。又上訴人勝訴部分，
22 訴訟標的金額未逾150萬元，被上訴人不得上訴，於本判決宣
23 示後即確定，無宣告假執行之必要，上訴人此部分假執行之聲
24 請亦應予駁回。

25 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
27 一論列，附此敘明。

28 八據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
29 法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項本文，判決
30 如主文。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 17 日

民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 古振暉

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 112 年 10 月 17 日

書記官 魏淑娟

附表一原證1不動產買賣契約書第1條買賣標的（買方：上訴人，賣方：陳壁耀）（見原審卷第19頁）

土地標示

土 地 坐 落				地 目	面 積	權利範圍
縣 市	鄉鎮市區	段	地號		平方公尺	
新北市	中和區	中和段	106		530.79	2502/10000

附表二原證2不動產買賣契約書（買方：上訴人，賣方：被上訴人）第1條買賣標的第1項「標的物標示（本欄記載如有漏誤，應依地政機關登記簿謄本所載為準）」（見原審卷第25、26頁）

土地標示

土 地 坐 落				地 目	面 積	權利範圍
縣 市	鄉鎮市區	段	地號		平方公尺	
新北市	中和區	中和段	106		530.79	252/10000

建築改良物標示

建號	建物坐 落地號	建物門牌	主要用途	層數/ 層次	建物面積 (平方公尺)	建築完 成日期	出賣權 利範圍	共同使用部分
2586	106	中和市○○路00 號	金融業分 支機構	11層/ 1、2層	一層162.96、 二層254.07、	96.7.1 9	全部	2647建號應有部分面積 1148.61×1952/10000，

(續上頁)

01

					騎樓72.29， 合計489.32			2648建號應有部分面積 392.36x28/30
2646	106	中和市○○路00 號、71號3F-11F 及各附之1至-7 號(無之4)71號 11F、71號11F- 1、71號11F-2地 下一層、地下二 層	停車空間	11層/ 地下二 層	地下二層 123.34，合計 123.34	96.7.1 9	全部	2648建號應有部分面積 392.36x2/30

02

車位標示

03

產權：有建物產權：	1. 有獨立建號2646建號。 2. 登記於共同使用部分建號2648建號。
位置、種類：	1. 地下第二層，編號第1-46號停車位。 2. 升降機械式停車位。

04

附表三（附表二之建築改良物標示專有部分之建物登記資料）

05

（建物謄本標示部見限閱卷第39至99頁）

06

建號	建物坐 落地號	建物門牌	主要用途	層數/層 次	建物面積 (平方公尺)	其他登記 事項	共有部分
2586	中和段 106	連城路71號	金融業分 支機構	11層/1、 2層、騎 樓	一層162.96、二層 254.07、騎樓72.29， 總面積489.32		中和段2647建號1148.61 平方公尺權利範圍 1952/10000，中和段 2648建號392.36平方公 尺權利範圍28/30
2646	中和段 106	連城路71號、 71號3F至11F 及各附之1至 之7號(無之 4)71號11F、 71號11F之1、 71號11F之2地 下一層、地下 二層	停車空間	11層/地 下二層	地下二層123.34，總 面積123.34	停車位編 號19至 24、28至 33、37至 42，停車 位共計18 位	中和段2648建號392.36 平方公尺權利範圍2/30

07

附表四（附表二共同使用部分及附表三共有部分之建物謄本記

08

載）（見本院卷5第91至99頁）

09

建號	建物坐落 地號	建物門 牌	主 要 用 途	層數/層次	建物面積 (平方公尺)	其他登記事 項	主建物資料及權利範圍
2647	中和段106	中和市 ○○路 00號等	共有 部分	11層/1、 2、3、4、 5、6、7、 8、9、 10、11 層、屋頂 突出物、	一層39.23、二層33.46、三 層62.30、四層62.30、 五層62.30、六層62.30、 七層62.30、八層62.30、 九層62.30、十層62.30、 十一層54.86、屋頂突出物 89.14、騎樓22.07、地下一		2586建號權利範圍1952/10000、 2587建號權利範圍163/10000、 2588建號權利範圍163/10000…等

(續上頁)

01

				騎樓、地下一層、地下二層	層396.06、地下二層15.39，合計1148.61		
2648	中和段106	中和市○○路00號3樓等	共有部分	11層/一層、地下一層、地下二層	一層40.62、地下一層47.20、地下二層304.54，合計392.36	停車位編號1至18、25至27、34至36、43至46，停車位共計28位	2586建號權利範圍28/30，2646建號權利範圍2/30

02

03

附表五卷內照片及拍攝時間(依提出附卷的先後順序)

編號	照片及當事人之說明	照片所在卷頁	照片拍攝日期	照片拍攝日期與99年12月24日交屋之時間差距
1	原證4連續壁漏水照片4-1	原審卷第35頁，本院卷三第259頁	107年6月27日	交屋後逾7年6個月
2	原證4連續壁漏水照片4-2	原審卷第35頁，本院卷三第261頁	107年12月5日	交屋後逾7年11個月
3	原證4連續壁漏水照片4-3	原審卷第37頁，本院卷三第263頁	103年3月7日	交屋後逾3年2個月
4	原證4連續壁漏水照片4-4	原審卷第39頁，本院卷三第265頁	107年12月5日	交屋後逾7年11個月
5	原證4連續壁漏水照片4-5	原審卷第39頁，本院卷三第267頁	107年12月5日	交屋後逾7年11個月
6	原證4連續壁漏水及地下停車場積水照片4-6	原審卷第41頁，本院卷三第269頁	108年9月6日	交屋後逾8年8個月
7	原證5地下室人孔蓋置於停車設備下方照片5-1	原審卷第43頁，本院卷三第271頁	107年6月27日	交屋後逾7年6個月
8	原證5地下室人孔蓋鏽蝕照片5-2	原審卷第43頁，本院卷三第273頁	107年6月27日	交屋後逾7年6個月
9	原證5地下室人孔蓋鏽蝕照片5-3	原審卷第45頁，本院卷三第275頁	108年9月6日	交屋後逾8年8個月
10	原證5人孔蓋污水漏出照片5-4	原審卷第47頁，本院卷四第251頁	106年7月14日	交屋後逾6年6個月
11	圖1(上)	原審卷第225頁	不詳	—
12	圖2(下)	原審卷第227頁	不詳	—
13	圖3	原審卷第229頁	不詳	—
14	上證3-1地下室停車場照片8張，最後1張照片記載「機坑旁的牆面下方嚴重有水」	本院卷一第315至316頁	110年8月17日	交屋後逾10年7個月
15	上證15-1至15-5及上證15照片8張	本院卷二第53至55頁，第385頁	110年12月8日	交屋後逾10年11個月
16	最底層積水照片 (證人陳振達提出)	本院卷二第252頁	不詳(宏達公司承租期間)	約交屋後3年11個月至6年5個月間
17	新北市政府工務局會勘照片	本院卷二第282、283頁	107年4月26日	交屋後逾7年4個月
18	上證3-2連續壁滲漏水照片	本院卷二第367至371頁	110年12月8日	交屋後逾10年7個月
19	上證3-2連續壁滲漏水照片	本院卷二第373至383頁	111年4月27日	交屋後逾11年4個月

(續上頁)

01

20	上證16人孔蓋新舊位置對比照片	本院卷第二第387、388頁	109年3月6日	交屋後逾9年2個月
21	第20號車板掉落監視錄影畫面截圖	本院卷二第461至463頁	106年6月18日	交屋後逾6年5個月
22	上證21-1正常運作版、掉落版的車台運作監視錄影畫面截圖	本院卷三第69至77頁	106年6月18日	交屋後逾6年5個月
23	上證21-2第20號車板掉落之關鍵畫面截圖	本院卷三第79至99頁	106年6月18日	交屋後逾6年5個月
24	被上證7現場電力及電子控制設備、被上證8現場工程鐵梯、被上證9載融有限公司服務資訊照片	本院卷三第105至109頁	111年8月31日	交屋後逾11年9個月
25	上證3-4現場照片	本院卷三第237頁	111年9月25日	交屋後逾7年6個月
26	上證24-1至24-13新北市政府工務局使用照卷資料彩色影本	本院卷四第115至139頁	不詳（被上訴人96年7月26日取得使用執照前）	約交屋前3年5個月