臺灣高等法院民事判決

112年度上字第260號

上　訴　人　陳金枝
　　劉佳蓉
　　劉伊容
　　劉宜鑫
　　劉京鑫
上列5人共同
訴訟代理人　張宏明律師
被 上訴 人　嘉璟建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉惠美
訴訟代理人　吳仲立律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年11月30日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2542號判決提起上訴後，減縮起訴聲明，本院於115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊等前分別於民國105年1月12日、同年1月23日及106年12月24日與被上訴人簽訂「華爾道夫」（下稱系爭社區）房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買如附表一所示門牌號碼桃園市○○區○○○街00號之房屋（下合稱系爭房屋），並約定交屋時伊等僅就系爭房屋專有部分進行驗收點交，其餘公共設施、設備及共同使用部分（下合稱系爭公設）則由被上訴人與系爭社區管理委員會（下稱管委會）辦理點交。管委會於108年8月10日會同訴外人駿坤安全顧問管理有限公司（下稱駿坤公司）與被上訴人進行點交驗收初勘驗時，共提出489項缺失要求被上訴人改

善，至109年4月11日辦理第一次複勘驗時，仍存有如附表二所示100餘項瑕疵，再次要求被上訴人改善，詎被上訴人竟未改善修補且未申請再次複勘驗，逕與管委會辦理點交並簽訂協議書（下稱系爭協議書），表示完成系爭公設之移交。惟經原審囑託桃園市建築師公會鑑定系爭公設仍存有如附表二「分析說明」欄所示瑕疵（下稱建築師公會鑑定報告，合稱系爭瑕疵），被上訴人交付之系爭公設仍存有未設防火區劃、防火門、防火填塞、使用非阻燃材質之PVC管材等違反建築技術規則建築設計施工編第241條、第247條、第79條之2、第85條第2項及第85條之1規定之瑕疵未能修補，欠缺應具備之價值、效用及品質，係因可歸責於被上訴人之事由而未依債務本旨所為給付，依民事訴訟法第222條第2項規定酌估系爭瑕疵所需修復費用總額為新臺幣（下同）1000萬元，致伊等按區分所有比例受有如附表一（A）欄所示損害；又經本院囑託正聯國際不動產估價師聯合事務所（下稱正聯估價師事務所）鑑定因被上訴人未施作防火填塞致伊等所有系爭房屋受有如附表一（B）欄所示汙名損害（下稱估價報告）。爰依系爭買賣契約、物之瑕疵擔保責任及不完全給付之損害賠償法律關係，請求被上訴人賠償伊等各如附表一（C）欄所示金額並加計法定遲延利息（其餘未繫屬於本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：附表二所示第一次複勘驗後待改善項目多數已經伊改善，另有少數項目係管委會要求增設並非瑕疵，伊亦盡力完成管委會之要求，僅餘各層梯廳消防箱內貫穿部分之防火填塞基於施工安全疑慮而未施作，經管委會提案、109年8月15日系爭社區區分所有權人會議決議以伊回饋1000萬元之方式完成點交（下稱系爭決議），管委會依照系爭決議與伊簽立系爭協議書，伊已交付1000萬元予管委會，上訴人應受系爭決議及系爭協議書效力所拘束，不得再依買賣關係請求伊賠償損害。又建築師公會鑑定報告如附表二「應修復或建議增設費用」欄所示僅需修復費用218萬1000元及管委

會要求增設部分費用61萬元，伊已交付回饋金1000萬元遠超過此金額，且建築師公會鑑定報告認系爭房屋並無因此發生交易性貶值。至於估價報告未實際審酌伊僅有不到1%之各層梯廳消防箱內貫穿部分防火填塞未施作，亦未實際發生火災，估價報告逕依上訴人所提3份估價單計算價值減損，偏離實情。倘認各層梯廳消防箱內貫穿之防火填塞未施作部分致生汙名減損，亦已包含於1000萬元補償範圍等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴後，減縮起訴聲明，其上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人各如附表一（C）欄所示金額，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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執上訴人為系爭房屋之所有權人，前與被上訴人簽訂系爭買賣契約約定交屋時僅就其等所購買之專有部分進行驗收點交，系爭公設之點交則委由嗣後成立之系爭社區管委會辦理；嗣於系爭公設點交過程中，與管委會會同點交之駿坤公司於108年9月20日、109年5月18日提出2份勘驗報告書，管委會於109年8月15日與被上訴人簽訂系爭協議書，被上訴人給付1000萬元予管委會，表示完成系爭公設之移交等情，業據上訴人提出系爭買賣契約、土地及建物登記謄本、所有權狀、駿坤公司初勘驗報告書、第一次複勘驗報告書、系爭協議書及支票為證（見原審卷一第45-284頁、卷二第3-247、271-329頁），堪認此部分事實為真實。

五、上訴人主張被上訴人交付之系爭公設點交予管委會時，仍存有系爭瑕疵未補正，其所為給付不符債務本旨等語，業據建築師公會鑑定報告就管委會偕駿坤公司辦理第一次複勘驗所列缺失項目，現場勘查如附表二「分析說明」欄所示，多數項目已改善，然其中項次5、11、27、36、40、45、50、61、70、72至76、81、93、94、96、101、104、107、108、1

09、139、148、153、156、158、163、166、170、178至182、186、187至191所示項目未改善而須支出修補費用、另項次10、26、65、84、112所示項目為駿坤公司建議管委會要求增設部分而須支出費用，合計285萬9695元（見建築師公會鑑定報告附件五、本院卷一第143-149、485-486頁之補充鑑定意見），被上訴人修補部分防火填塞工程則有樺成工程有限公司專案報價單、施工照片及凱普工程有限公司請款數量表、施工照片、施工圖可稽（見本院卷二第159-190、199-229、343-347頁）；復經桃園市政府建築管理處於113年9月30日就附表二項次96、156、160、161、166、176、177、194、197所示項目進行複查結果，尚有使用未具防火時效之玻璃門、排煙室防火區劃不完整（原核准圖說為無開口之防火牆但現況安裝之檢修口及消防栓門扇未具防火時效性能）、直通樓梯改為安全梯或特別安全梯限制應檢討等與簽證不符之缺失（見本院卷一第397-433頁），固堪認被上訴人交付管委會之系爭公設有可歸責之瑕疵給付情事。

六、惟按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之管理委員會，依區分所有權人會議決議執行之，此觀公寓大廈管理條例第3條第7、9款、第10條第2項規定自明。又依系爭買賣契約第14條第4項約定，兩造僅就系爭房屋專有部分辦理交屋，系爭公設不列入兩造交屋範圍，另依系爭買賣契約第17條第5項、第6項約定，上訴人等全體住戶同意於成立管委會後，由管理人檢視點交之項目明細、設備、設施使用、維護手冊及圖說資料等由被上訴人造冊準備並移交予管理人接管，及由管理人辦理簽收點交，屆時系爭公設之管理維護由管理人自行負責（見原審卷一第54、56、102、104、150、152、198、200、246、248頁）；嗣系爭社區108年1月12日第一次區分所有權人會議決議成立管委會，並經區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數

區分所有權4分之3以上之同意，修改系爭社區規約第5條規定區分所有權人會議之召開，應有區分所有權人2分之1以上出席，會議之決議應有出席人數4分之3以上之同意行之，業經桃園市桃園區公所准予備查（見原審卷二第341-505頁之桃園市桃園區公所函覆報備證明、申請報備書、申請報備檢查表、使用執照、開會公告、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、指派書、社區規約）；管委會即於108年8月、109年4月間會同駿坤公司、委託點交驗收承商與被上訴人、施作承攬廠商進行初勘驗、複勘驗後，由駿坤公司出具初勘驗報告書、第一次複勘驗報告書各1份（見原審卷二第3-246頁），其中雖有如附表二所示待改善之缺失項目，然被上訴人於管委會109年7月23日會議中表示多數已改善可申請複驗，尚餘公共梯間防火填塞、地下室地坪破損、消防缺失尚未改善等項目，提議補償回饋金1000萬元，管委會乃決議召集區分所有權人會議進行討論；嗣於109年8月15日區分所有權人會議提案「本社區與嘉璟建設公司點交回饋金討論案」，即由被上訴人回饋1000萬元，此費用包含「公共梯間施作防火填塞及地下室修繕地坪的費用」一案，經區分所有權人2分之1以上出席、出席人數4分之3以上同意，決議通過（即系爭決議，見本院卷一第387-390頁之管委會會議紀錄、原審卷三第19頁之區分所有權人會議紀錄）；管委會依系爭決議，於同日與被上訴人簽訂系爭協議書及公設點交證明，被上訴人已給付1000萬元予管委會（見原審卷二第247頁之系爭協議書、卷三第21頁之支票、第23、25、27頁之代收管理費、公設點交證明），此據證人即當時管委會主任委員黃進光具結證稱：駿坤公司第一次複勘驗之瑕疵，大部分已經被上訴人改善，防火填塞大部分也已完成，剩下少部份如地坪脫皮、車道部分有些剝落及管道間的防火填塞，因要把消防警報器拆掉、磁磚打掉、施工期3個月，恐有安全疑慮，被上訴人沒有施作，而提議補償1000萬元回饋金，管委會開會時，認為被上訴人既然已改善大部分瑕疵且願意提供高額補償，再

進行複勘驗沒有意義，故有6票同意與被上訴人協議點交，只有1票就是上訴人陳金枝先生不同意，所以後來召開區分所有權人會議，經4分之3住戶同意以被上訴人給付回饋金1000萬元方式完成點交，包含駿坤公司當時發現的所有瑕疵都包含在這1000萬元範圍等語綦詳（見原審卷三第90-96頁）；參以系爭協議書明訂：「社區與嘉璟建設做公共設施移交，雙方協議如下：……雙方就消防防火填塞與地下室地坪修補及年度消防檢查維修費伍拾貳萬伍仟元整，雙方達成協議由乙方（即被上訴人）提供回饋金給甲方（即管委會）壹仟萬元整，由甲方自行施作，日後甲方不得再向乙方要求施作或補償」（見原審卷二第247頁），足認系爭社區全體區分所有權人與被上訴人簽訂系爭買賣契約時即已約定授權管委會辦理系爭公設之點交，嗣管委會就系爭公設辦理初勘驗、第一次複勘驗後，仍存有少數未改善缺失，乃提案以被上訴人補償回饋金1000萬元方式辦理，經區分所有權人會議合法決議通過，則管委會依系爭決議與被上訴人簽訂系爭協議書，係經全體區分所有權人授權管委會與被上訴人就系爭公設所存系爭瑕疵達成和解，故於系爭決議及系爭協議書所為和解範圍內，自有拘束上訴人之效力，上訴人不得再重複請求被上訴人給付。

七、上訴人雖主張：依民事訴訟法第222條第2項規定估算防火填塞工程至少需費1000萬元，且另有估價報告所認定之汙名損害，伊等僅委託管委會辦理點交，並未授權管委會與被上訴人和解云云，惟查：

㈠系爭決議已明載該1000萬元之性質為「點交回饋金」，系爭協議書亦明載旨在「公共設施移交」，且管委會於109年7月3日會議中討論公共梯間防火填塞費用200萬元、地下室停車場地板破損費用136萬8000元、消防設備改善更新52萬5000元，此等金額皆包含於回饋金1000萬元範圍內（見本院卷一第389頁），然上開三項費用合計僅389萬3000元；又建築師公會鑑定報告認系爭瑕疵修復費用如附表二所示合計僅285

萬9695元，另就防火填塞相關項目，前經系爭社區109年8月15日區分所有權人會議提案二：「社區公共梯間防火填塞施工案」及說明「攸關安全疑慮，但是嘉璟說無法施工，因為必須要把消防栓箱本體卸下，消防機組、水帶都得卸下，施工過程梯間大理石會損壞，若損壞實難復原，施工時必須關閉消防設備，攸關安全。目前有一家廠商建議做在消防主閥下方，報價金額40萬元，此案通過則由第二屆管理委員會全盤統籌」，決議並未通過（見原審卷三第19頁），故迄未修復，而當時防火填塞工程之報價金額為40萬元。被上訴人補償回饋金高達1000萬元，約為上開修復費用總和之2倍，系爭協議書既已明訂管委會不得再請求被上訴人施作或補償，可見此回饋金1000萬元應包含全部移交公設所存瑕疵或不完全給付項目之修補費用及損害賠償。上訴人主張：住戶未授權管委會與被上訴人和解云云，難認有據。

㈡上訴人雖提出梯廳防火區劃防火填塞工程、公共管道間檢修門改善工程、層間防火區劃填塞工程之113年估價單3份，各需工程費用924萬5700元、1083萬8625元、1216萬9028元（下合稱系爭估價單，見本院卷二第43-47頁），惟系爭估價單所列施作數量及金額遠多於建築師公會鑑定如附表二所示數量及金額，則系爭估價單所列施工範圍是否僅限於現場尚未改善施作部分，顯有疑問。且桃園市建築師公會鑑定報告認以附表二所示方式修補後，系爭公設之性能將會提升，交易條件會更好，並參內政部實價登錄查詢資料、營建物價調整指數及營建成本提高等情，不會造成交易性貶值（見建築師公會鑑定報告上冊第38頁），是系爭瑕疵完成修復後，難認系爭房屋有交易性貶值之損害。至於正聯估價師事務所前曾函覆可能鑑定貶值項目為附表二項次88、126、160、161，其餘項目無法比對或確認影響無法鑑定（見本院卷二第17頁），嗣估價報告卻以系爭估價單及防火門2處、防火填塞2處之照片為依據，認有影響系爭房屋交易價值之減損（見估價報告附件十二、附件五），然防火門屬可修復之瑕疵，

而系爭估價單所列防火填塞施工範圍恐超過現實尚存未施作部分，則估價報告據此估算瑕疵程度及交易價值減損之結論，尚難逕採為有利於上訴人之認定。況被上訴人已依系爭協議書約定給付回饋金1000萬元予管委會，其中包含防火填塞工程費用，然系爭社區109年8月15日區分所有權人會議就公共梯間防火填塞工程之提案，決議不通過，故迄未施作，詳如前㈠所述，則倘因迄未施作而使系爭房屋發生交易價值之減損，亦難認係可歸責於被上訴人不為修補所致。

八、綜上所述，系爭社區全體區分所有權人已依系爭決議授權管委會與被上訴人以補償回饋金1000萬元之方式完成系爭公設之點交，被上訴人已依系爭協議書約定給付1000萬元予管委會，管委會不得再請求被上訴人修補或賠償，上訴人應受系爭決議及系爭協議書效力之拘束。從而，上訴人依系爭買賣契約、物之瑕疵擔保及不完全給付之損害賠償法律關係，請求被上訴人給付上訴人各如附表一（C）欄所示金額，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，即非有據，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第一庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　曾明玉

法　官　林晏如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　簡維萍

附表一（單位：新臺幣）

編號	上訴人	戶別	門牌號碼	修復費用之損害（A）	交易價值之損害（B）	合計請求金額（C）
1	陳金枝	00棟00樓	○○○街00號00樓	63,000元	133,587元	196,587元
2	劉佳蓉	00棟00樓	○○○街00號00樓	63,000元	134,229元	197,229元
3	劉伊容	00棟00樓	○○○街00號00樓	63,000元	131,655元	194,655元
4	劉宜鑫	00棟00樓	○○○街00號00樓	63,000元	131,833元	194,833元
5	劉京鑫	00棟00樓	○○○街00號00樓	63,000元	131,373元	194,373元