

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第152號

原 告 江知芸

吳玉樺

李易

陳學政

樊○諺

兼上一人

法定代理人 李○婷

共 同

訴訟代理人 黃仕翰律師

李增胤律師

陳俊翔律師

被 告 合勤建設股份有限公司

法定代理人 李柏憲

被 告 李日乾

共 同

訴訟代理人 廖威淵律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告合勤建設股份有限公司應給付原告如附表「賠償金額」欄所示金額，及均自民國一〇八年三月七日起至清償日止，按週年利

01 率百分之五計算之利息。
02 被告李日乾應給付原告如附表「賠償金額」欄所示金額，及均自
03 民國一〇八年三月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
04 之利息。
05 前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍
06 內，免除給付責任。
07 訴訟費用新臺幣玖萬捌仟零貳拾元由被告負擔新臺幣參萬陸仟貳
08 佰陸拾柒元，餘由原告負擔。
09 本判決原告勝訴部分於原告分別以附表「原告應供擔保金額」欄
10 所示金額供擔保後，得假執行。但被告如以附表「賠償金額」欄
11 所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。
12 原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序事項：訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。
15 但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條
16 第1項第2款定有明文。本件原告6人起訴時，乃以債務不
17 履行損害賠償請求權、民法第259條第1、2款規定及不當
18 得利等法律關係為訴訟標的，先位聲明：(1)被告2人應連帶
19 給付原告江知芸新臺幣（下同）189萬元，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
21 (2)被告2人應連帶給付原告吳玉樺191萬6,000元，及自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
23 之利息；(3)被告2人應連帶給付原告李易181萬2,000元，
24 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
25 5計算之利息；(4)被告2人應連帶給付原告樊○諺、李○婷
26 198萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按週年利
27 率百分之5計算之利息；(5)被告2人應連帶給付原告陳學政
28 220萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
29 利率百分之5計算之利息；(6)願供擔保請准宣告假執行；另
30 以不當得利之法律關係為訴訟標的，備位聲明：(1)被告2人
31 應連帶給付原告江知芸162萬元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；(2)被告2
02 人應連帶給付原告吳玉樺167 萬2,000 元，及自起訴狀繕本
03 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；
04 (3)被告2 人應連帶給付原告李易182 萬4,000 元，及自起訴
05 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之
06 利息；(4)被告2 人應連帶給付原告樊○諺、李○婷180 萬
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
08 分之5 計算之利息；(5)被告2 人應連帶給付原告陳學政260
09 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
10 百分之5 計算之利息；(6)願供擔保請准宣告假執行。嗣就備
11 位聲明部分，追加債務不履行損害賠償請求權為訴訟標的，
12 核其追加前後之訴請求之基礎事實同一，依前開規定，其追
13 加為合法，應予准許。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：

16 (一) 原告6 人分別於附表所示日期，與被告合勤建設股份有限
17 公司（下稱合勤公司）簽訂「合勤晴空宿房屋買賣契約
18 書」（下稱系爭房屋買賣契約書），並與被告李日乾簽訂
19 「合勤晴空宿土地買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約
20 書），向被告2 人購買如附表所示房地（該等建物下合稱
21 系爭建物）。

22 (二) 然原告6 人所購置之停車塔（下稱系爭停車塔）卻經常發
23 生諸如：升降梯不動、車庫全部不動、無法叫車、設備故
24 障、無法使用、無法正常開關車庫門、信號異常等故障，
25 甚至進一步發見系爭停車塔之防水工程疑似因施作瑕疵，
26 致塔中長期滲水、滿水，又因該停車塔僅有唯一出入口，
27 但凡出現故障時，所有住戶均無法停車或取車，工作、生
28 活均面臨極大困擾。

29 (三) 另系爭建物之公設部分，經訴外人國霖機電管理股份有限
30 公司進行檢驗，並做成「合勤晴空宿社區機電總檢報告
31 書」，原告6 人方赫然驚見其中竟有高達575 項缺失，甚

01 至有立即性危險、違反法規、設備故障及施工瑕疵等重大
02 缺失。尤有甚者，上開瑕疵尚不包含部分因被告2人未提
03 出相關圖說或報表而無法檢查之項目。詎料，被告合勤公
04 司始終無法解決系爭停車塔故障之問題，也不願徹底修繕
05 公設部分之瑕疵。

06 (四) 系爭停車塔除故障頻率甚繁，更有安全性之危險及瑕疵存
07 在，顯無通常效用，物之瑕疵實屬重大，也構成不完全給
08 付，原告6人自得依民法第359條及債務不履行之法律關
09 係，解除停車位之買賣契約，或依民法第359條規定請求
10 減少價金，先位依民法第259條第1款、第2款規定，請
11 求返還系爭停車塔之價金，另就公設部分之瑕疵，原告6
12 人得依債務不履行損害賠償請求權及不當得利之法律關
13 係，擇一有利者，請求返還所得請求減價之金額，及依債
14 務不履行損害賠償請求權，請求賠償不能正常使用系爭停
15 車塔所受之損害。

16 (五) 縱認原告6人不得解除停車位之買賣契約，亦得依民法第
17 359條規定，請求減少價金，並備位依不當得利之法律關
18 係，請求被告2人返還2成之價金等語。

19 (六) 並聲明：

20 1. 先位聲明：(1)被告2人應連帶給付原告江知芸189萬元及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
22 之利息。(2)被告2人應連帶給付原告吳玉樺191萬6,000元
23 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
24 計算之利息。(3)被告2人應連帶給付原告李易181萬2,000
25 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
26 5計算之利息。(4)被告2人應連帶給付原告樊○諺、李○
27 婷198萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
28 息百分之5計算之利息。(5)被告2人應連帶給付原告陳學
29 政220萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
30 息百分之5計算之利息。(6)願供擔保請准宣告假執行。

31 2. 備位聲明：(1)被告2人應連帶給付原告江知芸162萬元及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計
02 算之利息。(2)被告2 人應連帶給付原告吳玉樺167萬2,000
03 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
04 5計算之利息。(3)被告2人應連帶給付原告李易182萬4,000
05 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
06 5 計算之利息。(4)被告2 人應連帶給付原告樊○諺、李○
07 婷180 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
08 息百分之5 計算之利息。(5)被告2 人連帶給付原告陳學政
09 260 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
10 百分之5 計算之利息。(6)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一) 系爭停車塔並無瑕疵：

- 13 1. 被告合勤公司於106 年10月中旬派人修繕後，系爭停車塔
14 已無滲漏水，其後經訴外人即維護廠商友嘉實業股份有限
15 公司（下稱友嘉公司）在106 年10月31日進行設備總體檢
16 查、測試並清點現場零件，於106 年11月21日完成設備更
17 換。2. 107 年9 月11日「合勤晴空宿」社區機電總檢（複
18 檢）缺失統計報告中，系爭停車塔即車梯設備之缺失修正
19 率達百分之百，即已無任何缺失，另系爭停車塔亦經訴外
20 人中華民國立體停車場協會（下稱立體停車場協會）檢查
21 合格，於108 年9 月18日取得建築物機械停車設備使用許
22 可證。
- 23 3. 故系爭停車塔縱有發生故障，然業經友嘉公司順利排除，
24 已無原告6 人主張之瑕疵，具備應有價值、效用或品質，
25 否則與原告李易、陳學政同住於「合勤晴空宿」社區之親
26 人，豈會分別於108 年5 月16日、17日向被告合勤公司承
27 租系爭停車塔內之車位。至於原告6 人所指故障，大多均
28 為使用者人為操作不當所致，且機器設備常年使用，零件
29 故障在所難免，殊非系爭停車塔本身存有瑕疵。
- 30 4. 另友嘉公司提供之免費服務於107 年9 月30日屆滿後，
31 「合勤晴空宿」社區管理委員會（下稱晴空宿管委會）並

01 未付費續約保固。

02 (二) 原告6 人迄今未舉證證明，系爭建物之公設現尚存有瑕
03 疵，未經被告合勤公司修繕：

04 1. 晴空宿管委會已於108 年4 月16日至19日，與被告合勤公
05 司就系爭建物之公設進行點交，原告6 人並於點交協議書
06 簽名蓋章，顯見該公設已無瑕疵，否則原告6 人不可能於
07 點交協議書上簽章。

08 2. 至電梯設備及地下第1 層之逃生孔蓋處發生滲漏水情形，
09 係因電機機房窗戶為通風百葉窗，以避免電機設備因通風
10 不良過熱而燒壞故障，則風雨若大，雨水自會噴進室內造
11 成滲水，並非瑕疵，且如有此情形，被告合勤公司亦會派
12 人維修。

13 (三) 系爭停車塔屬法定停車位，乃共用部分，原告6 人單獨解
14 除停車位買賣契約，違反民法第799 條第5 項及公寓大廈
15 管理條例第4 條第2 項關於處分一體性之規定。

16 (四) 又原告6 人分別於105 、106 年間購買「合勤晴空宿」建
17 案房地及停車位，被告合勤公司並於原告6 人簽約後點交
18 停車位予原告6 人使用迄今，故原告6 人早已發現其等主
19 張之瑕疵並於000 年00月間通知被告合勤公司修繕，則原
20 告6 人遲至108 年1 月7 日始提起本件訴訟，已逾民法第
21 365 條第1 項所定除斥期間等語，以資抗辯。

22 (五) 並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔
23 保請准宣告免予假執行。

24 三、本件兩造不爭執事項：

25 (一) 原告江知芸於106 年7 月8 日與被告合勤公司簽定「合勤
26 晴空宿房屋買賣契約書」，及與被告李日乾簽定「合勤晴
27 空宿土地買賣契約書」，向原告2 人買受門牌號碼：桃園
28 市○○區○○路0000號3 樓（含編號13汽車停車位1 位）
29 及該房屋所在坐落桃園市○○區○○段00地號土地之應有
30 部分，並已於106 年10月4 日交屋。

31 (二) 原告吳玉樺於106 年10月31日與被告合勤公司簽定「合勤

01 晴空宿房屋買賣契約書」，及與被告李日乾簽定「合勤晴
02 空宿土地買賣契約書」，向原告2人買受門牌號碼：桃園
03 市○○區○○路00號3樓（含編號2汽車停車位1位）及
04 該房屋所在坐落桃園市○○區○○段00地號土地之應有部
05 分，並已於107年1月10日交屋。

06 （三）原告李易於105年7月28日與被告合勤公司簽定「合勤晴
07 空宿房屋買賣契約書」，及與被告李日乾簽定「合勤晴空
08 宿土地買賣契約書」，向原告2人買受門牌號碼：桃園市
09 ○○區○○路0000號7樓（含編號7汽車停車位1位）及
10 該房屋所在坐落桃園市○○區○○段00地號土地之應有部
11 分，並已於000年0月間交屋。

12 （四）原告李○婷及訴外人樊豪於106年8月26日與被告合勤公
13 司簽定「合勤晴空宿房屋買賣契約書」，及與被告李日乾
14 簽定「合勤晴空宿土地買賣契約書」，向原告2人買受門
15 牌號碼：桃園市○○區○○路00號7樓（含編號12汽車停
16 車位1位）及該房屋所在坐落桃園市○○區○○段00地號
17 土地之應有部分，迄未點交。嗣樊豪死亡，其繼承人為原
18 告李○婷、樊○諺。

19 （五）原告陳學政於105年12月13日與被告合勤公司簽定「合勤
20 晴空宿房屋買賣契約書」，及與被告李日乾簽定「合勤晴
21 空宿土地買賣契約書」，向原告2人買受門牌號碼：桃園
22 市○○區○○路00號10樓（含編號3機械式汽車停車位1
23 位）及該房屋所在坐落桃園市○○區○○段00地號土地之
24 應有部分，並已於108年5月16日交屋。

25 （六）系爭停車塔經立體停車場協會檢查合格，並於107年10月
26 4日取得建築物機械停車設備使用許可證（按：本院筆錄
27 雖誤載為107年7月31日，然兩造之所以不爭執，乃以卷
28 附立體停車場協會107年10月4日（107）立協（十一）安
29 檢字第000000000號〔見本院卷第1宗第275頁〕為依
30 據，即應以其發函日期為兩造簡化爭點協議之內容）。

31 （七）「合勤晴空宿」建案107年7月27日、107年9月11日總檢缺

01 失通知報告所載「車梯設備－缺失I」之缺失修正率為10
02 0%，即已無任何缺失。

03 四、本件主要爭點：

04 (一) 先位聲明部分：

- 05 1. 系爭停車塔有無原告6 人所主張升降梯不動、車庫門全部
06 不動、無法叫車、設備故障、無法使用、無法正常開車庫
07 門、信號異常，或防水工程施作瑕疵致長期滲漏水等瑕
08 疵？
- 09 2. 倘前開瑕疵屬實，原告6 人得否以被告2 人有不完全給付
10 或應負瑕疵擔保責任為由，解除兩造間買賣契約，並請求
11 返還價金？
- 12 3. 倘原告6 人得請求返還價金，各自所得請求返還之金額為
13 多少？

14 (二) 備位聲明部分：

- 15 1. 倘原告6人不得解除兩造間買賣契約，則得否依民法第359
16 條規定請求減少價金，依不當得利之法律關係請求被告2
17 人返還部分價金？
- 18 2. 倘原告6 人得請求返還價金，各自所得請求返還之金額為
19 多少？

20 五、買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負
21 擔，但契約另有訂定者，不在此限。物之出賣人對於買受
22 人，應擔保其物依第373 條之規定危險移轉於買受人時無減
23 失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約
24 預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
25 疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品
26 質。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
27 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前
28 條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負
29 擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。買受人應按
30 物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應
31 由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠

01 於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視
02 為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應
03 即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。前
04 條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之。
05 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責
06 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解
07 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買受人因物
08 有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求
09 權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自
10 物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規
11 定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。民法第373
12 條、第354條至第357條、第359條、第365條定有明文。

13 六、得心證之理由：

14 (一) 關於系爭停車塔之瑕疵：

15 1. 關於系爭停車塔有瑕疵而無法正常使用的事實主張，按友
16 嘉公司檢附之叫修紀錄所示，於106年7月1日至000年
17 00月00日間，系爭停車塔共有如附件所示73次叫修，其
18 中，於106年7月1日至108年1月21日本件訴訟繫屬之
19 日止，共有52次（即項次22至73），扣除顯屬住戶人為操
20 作錯誤所致的次數部分10次（即項次24、26、49、50、5
21 2、53、54、57、60、70），還有42次是因為零件故障或
22 不明原因而無法正常使用。

23 2. 正如某二手車商那句著名的廣告標語：「車是買回去開
24 的，不是買回去修的」，停車塔也是一樣，是買來停的，
25 不是買來修的。在原告6人提起本件訴訟之前，系爭停車
26 塔因為零件故障或不明原因而故障叫修共計42次，這是19
27 個月之內發生的，也就是，平均每個月2至3次，一、兩
28 個禮拜就會碰到一次，持續超過一年半，而正如原告6人
29 的主張，系爭停車塔只有1個出入口，每次故障，全體住
30 戶就無法停車或取車，造成其行程遭到耽誤，生活受到干
31 擾，甚至可以說，這樣頻率足以帶來隨時可能發生故障、

01 需要叫修的陰影，已經從故障影響日常，演變到故障就是
02 日常，堪認系爭停車塔確有瑕疵，且已影響其通常效用。
03 3. 原告6人另主張：系爭停車塔因土木結構及防水工程施作
04 瑕疵，致其長期滲水、漏水，造成其基座及桁架生鏽與底
05 坑積水等現象等語，並提出照片為證，亦可堪採（見本院
06 卷第1宗第185至192頁）。按原告6人主張，這些照片
07 的拍攝日期是106年11月13日（見本院卷第1宗第304
08 頁），被告2人對此亦不爭執。又被告合勤公司前委請友
09 嘉公司汰換零件，經友嘉公司以106年11月23日106友
10 （電）字第1103號函回覆：「一、本公司承攬貴公司『桃
11 園東門段晴空宿』停車設備共計15車位，自106年4月1
12 日起點交使用後就發現現場建物牆壁及機坑2處悶基開孔
13 未封閉嚴重滲水；同時將此情況反應給貴公司儘速改善，
14 機坑相對高濕度造成機械設備上控制箱電子零主件因潮濕
15 氧化致設備故障頻繁之異常主因。二、貴公司已陸續派人
16 至現場處理基坑滲水事宜，於106年10月中旬修繕完成
17 後，本公司才派員於106年10月31日進行設備總體檢查，
18 測試並清點現場零件氧化嚴重，並已於11月21日完成更
19 換，計馬達整流器10只、進階開關20只、光電開關18只，
20 合計材料費共\$80,000元整。三、針對上述因貴公司因素
21 機坑滲水潮濕造成零組件氧化受損，致設備異常故障及頻
22 繁致無法正常使用運轉，本公司同意吸收汰換零件及人力
23 費用等；爾後若因再滲水再造成零主件氧化所產生費用由
24 貴公司或管理委員會負擔與本公司無涉，敬請貴公司見
25 諒。」（見本院卷第1宗第249頁）其所謂嚴重滲水及悶
26 基開孔未封閉之事實，亦有晴空宿機械停車設備相關照片
27 存卷可證（見本院卷第1宗第251至254頁）。綜合上
28 情，堪認系爭停車塔之所以故障頻繁，係因土木結構及防
29 水工程施作瑕疵，長期存有滲水、漏水、積水之情形，其
30 機械設備零組件因長期處於潮濕環境，容易氧化受損所
31 致。

- 01 4. 此外，中華民國建築物昇降暨機械停車設備協會（下稱昇
02 降暨機械停車設備協會）於107年8月2 日前往系爭建物，
03 協助辦理昇降設備及機械停車設備點交，依其107年8月17
04 日107 中建總字第10708032號函所示，該協會依內政部訂
05 定M-20建築物機械停車設備安全檢查表，做局部外觀檢
06 查，其檢查結果為：①未於機械停車設備出入口處前上方
07 顯眼處所張貼使用許可證，系統交換中心顯示使用許可證
08 有效期限已逾期。②因專業廠商（按：指友嘉公司）未派
09 員會同，故多項檢查項目無法檢測。③檢查項目：共同部
10 分—管理規範第6 項禁止擅入之告示不符規定；未設置
11 『確認裝置內安全後操作』之標示（CNS 133504.2.5）。
12 ④檢查項目共同部分—管理規範第7 項維護保養記錄及定
13 期檢點不符合規定；保養記錄均未上傳系統交換中心（管
14 理辦法第五條CNS 133504.2.6）。⑤檢查項目共同部分—
15 管理規範第8 項操作盤作業安全措施不符合規定；未於明
16 顯處所應設置中文操作說明（規範4.2.(1)）。⑥檢查項目
17 共同部分—出入口第2 項禁止使用之出入口以外之門之開
18 啟不符合規定；開啟方向為由外向設備內（CNS 13350 2.
19 3.2）。⑦檢查項目共同部分—出入口第6 項緊急停止用
20 開關不符合規定；操作盤上未設有緊急停止按鈕（CNS 13
21 3502.4、規範4.1.(2)）。⑧檢查項目共同部分—機械結構
22 第2項機械結構，置車板或機箱無變形或銹蝕狀況不符合
23 規定；置車板及局部結構已生鏽。⑨檢查項目共同部分—
24 附屬設備第2 項警報裝置不符合規定；未設置汽車出庫時
25 可確保在使前方道路上之行人及汽車等安全所必要之警報
26 裝置（CNS13350 3.4.3）（見本院卷第1 宗第179、180
27 頁）。
- 28 5. 昇降暨機械停車設備協會又於107年9月11日，前往系爭建
29 物，協助辦理昇降設備及機械停車設備點交複驗，依該協
30 會107年9月19日107 中建總字第10709032號函，及合勤晴
31 空宿社區不合格原因說明書所示，經依內政部訂定M-20建

01 築物機械停車設備安全檢查表，檢查結果為：①未於機械
02 停車設備出入口處前上方顯眼處所張貼使用許可證，系統
03 交換中心顯示使用許可證有效期限已逾期。②因專業廠商
04 （按：指友嘉公司）未帶檢測儀器，故多項檢查項目無法
05 檢測（本次荷重試驗2000KG）。③檢查項目：共同部分一
06 管理規範第1 項管理規章不符合規定：未設置管理規章
07 （CNS 133504.2）。④檢查項目共同部分一管理規範第4
08 項寄存車輛之種類之標示及存放限制不符合規定；現場標
09 示額定載重2000KG與原檢查表登載2200KG、買賣契約書登
10 載2500KG均不符（CNS 133504.2.2 CNS13350 4.2.3 ）。
11 ⑤檢查項目：共同部分一管理規範第6 項禁止擅入之告示
12 不符規定；未設置『確認裝置內安全後操作』之標示（CN
13 S133504.2.5）。⑥檢查項目共同部分一管理規範第8 項
14 操作盤作業安全措施不符合規定；未於明顯處所應設置中
15 文操作說明（規範4.2.(1)）。⑦檢查項目共同部分一出入
16 口第2 項禁止使用之出入口以外之門之開啟不符合規定；
17 開啟方向為由外向設備內（CNS 133502.3.2）。⑧檢查項
18 目共同部分一出入口第6 項緊急停止用開關不符合規定；
19 操作盤上未設有緊急停止按鈕（CNS 133502.4、規範4.1.
20 (2)）。⑨檢查項目共同部分一機械結構第1 項機械結構，
21 使用於主要部份之鋼索、索輪或捲胴、鍊條及其他傳動元
22 件之磨耗不符合規定；主鋼索、鍊條等傳動元件生鏽。⑩
23 檢查項目共同部分一機械結構第2 項機械結構，置車板或
24 機箱無變形或銹蝕狀況不符合規定；置車板及局部結構生
25 鏽。⑪檢查項目共同部分一電氣裝置第1 (1)、(2)、(3)、(4)
26 項絕緣電阻測定、第4 項電壓及電流測試未能檢測；專業
27 廠商會同人員未攜帶檢測儀器及等值荷重。⑫檢查項目共
28 同部分一附屬設備第2 項警報裝置不符合規定；未設置汽
29 車出庫時可確保在使前方道路上之行人及汽車等安全所必
30 要之警報裝置（CNS13350 3.4.3）。⑬檢查項目特定部分
31 機械部分第1 項機械部分之油壓安全閥、油壓系統材料之

01 容許應力及柱塞之脫落防止裝置未能檢測；專業廠商會同
02 人員未攜帶檢測儀器及及等值荷重。⑭檢查項目特定部分
03 一機械部分第3項機械部份之油壓止回閥、油壓防爆閥及
04 停止閥不符合規定；防爆閥生鏽。⑮竣工檢查表登載之設
05 備設計性能第1、4、6、7、8、9、10、13、14、15等項與
06 現場不符。⑯升降路內設置非關本設備之配管。⑰置車板
07 停放機車。⑱未設置超載警報裝置。⑲未設置調速機、緊
08 急停止裝置（油壓間接式）、主鋼索鬆弛檢知開關。⑳緩
09 衝器未固定（見本院卷第1宗第181至183頁、第2宗第26至
10 47頁）。這些檢查結果也足以佐證，系爭停車塔確有瑕
11 疵。

12 6. 被告2人雖否認系爭停車塔有物之瑕疵，並以前詞抗辯，
13 然查：

14 (1)依民法第354條第1項規定，物之瑕疵擔保責任，因標的
15 物在危險移轉於買受人時存有物之瑕疵而成立，買受人
16 不依民法第359條規定解除契約或請求減少價金，而與
17 出賣人另行約定，由出賣人修補瑕疵，進而維護買賣契
18 約上對價平衡者，基於私法自治原則，自為法之所許。
19 物之瑕疵是在買賣契約成立後才發生的話，也會同時構
20 成不完全給付之債務不履行責任，買受人得請求修補瑕
21 疵（最高法院89年度台上字第1085號判決意旨參照）。

22 (2)不過，事後的修補，不能反過來否定標的物原本存有物
23 之瑕疵的事實，在修補結果不能完全除去瑕疵的情形，
24 除非買受人在接受修補的同時，有拋棄契約解除權、減
25 價請求權或損害賠償請求權的意思，否則買受人仍得依
26 瑕疵擔保責任或不完全給付的相關規定行使權利，只不
27 過，這時候解除契約是否顯失公平、物之瑕疵所生損害
28 為何等事項，應以標的物經修補後的現況而定。

29 (3)據此，本件被告2人以系爭停車塔業經友嘉公司維修完
30 成、並取得建築物機械停車設備使用許可證等語抗辯，
31 並不會影響物之瑕疵擔保責任的成立，問題在於，修補

01 結果有沒有完全除去瑕疵，如果沒有，原告6 人有哪些
02 權利可以主張。這是在論駁被告2 人的抗辯之前，必須
03 要先說明的。

04 (4)被告2 人抗辯：被告合勤公司於106 年10月中旬派人修
05 繕後，系爭停車塔已無滲漏水，其後經友嘉公司在106
06 年10月31日進行設備總體檢查、測試並清點現場零件氧
07 化嚴重，友嘉公司並於106 年11月21日完成設備更換云
08 云，並提出大修原工程有限公司工程（材料）估驗單、
09 報價單、請款單、照片、統一發票、合作金庫商業銀行
10 股份有限公司EDI 電子轉帳一付款指示明細、友嘉公司
11 106 年11月23日106 友（電）字第1103號函、晴空宿機
12 械停車設備相關照片為證，然查：①按這些書證所載，
13 被告2 人稱其已派人修繕、檢查、測試、清點及更換零
14 件、設備，應屬事實（見本院卷第1 宗第237 至259
15 頁）；②但如同前面所說明的，原告6 人所提出106 年
16 11月13日拍攝的照片顯示，系爭停車塔仍有滲水、漏
17 水、積水等現象（見本院卷第1 宗第185 至192 頁），
18 原告6 人另有提出照片，主張在000 年0 月間，再次發
19 生機坑嚴重積水之情形（見本院卷第1 宗第419 至423
20 頁），自難認經修補後，系爭停車塔已無滲漏水之情
21 形。

22 (5)被告2 人另抗辯：107年9月11日「合勤晴空宿」社區機
23 電總檢（複檢）缺失統計報告，其中系爭停車塔部分即
24 車梯設備之缺失修正率達百分之百，即已無任何缺失，
25 另系爭停車塔亦經立體停車場協會檢查合格，於108年9
26 月18日取得建築物機械停車設備使用許可證云云，然
27 查：①依107 年9 月11日的總檢缺失統計報告記載，車
28 梯設備的缺失已「全數修正」，然依107 年7 月27日的
29 總檢缺失統計報告記載，車梯設備的缺失只有1 項，跟
30 前揭昇降暨機械停車設備協會於107 年8 月2 日、107
31 年9 月11日檢查的結果，顯不相同，可見這兩種檢查的

01 目的、項目、標準跟方法都不一樣，不能只因為總檢缺
02 失統計報告的記載，就認定系爭停車塔沒有物之瑕疵；
03 ②被告2人雖抗辯系爭停車塔於108年9月18日取得建
04 築物機械停車設備使用許可證的事實云云，但按卷附許
05 可證記載，這份許可證是在105年間，也就是兩造間買
06 賣契約成立之前就核發（見本院卷第1宗第273頁），1
07 08年9月18日是它的有效期限，所以它一來不能證明系
08 爭停車塔在交付之後才發現的瑕疵業經修補完畢，二來
09 也不能用以推認，其在危險移轉時並無瑕疵。

10 (6)被告2人另抗辯：系爭停車塔縱有發生故障，然業經友
11 嘉公司順利排除，已無原告6人主張之瑕疵，具備應有
12 價值、效用或品質，否則與原告李易、陳學政同住於
13 「合勤晴空宿」社區之親人，豈會分別於108年5月16
14 日、17日向被告合勤公司承租系爭停車塔內之車位，至
15 原告6人所指之故障則大多均為「使用者人為操作不當
16 所致」，且機器設備常年使用，零件故障在所難免，殊
17 非系爭停車塔本身存有瑕疵云云，然查：①被告合勤公
18 司委由友嘉公司到現場處理，並沒有完全修補系爭停車
19 塔的瑕疵，已述如前；②他人承租系爭停車塔內之車
20 位，不足以推認系爭停車塔並無物之瑕疵，或瑕疵業經
21 修補完畢；③如前所述，系爭停車塔因顯屬住戶人為操
22 作錯誤而叫修的次數，其實是少數，而滲水、漏水、積
23 水及基座及桁架生鏽等瑕疵，跟住戶人為操作無關；④
24 機器設備常年使用，零件故障確實是在所難免，但系爭
25 停車塔前述故障叫修的頻率、持續的期間，再加上滲
26 水、漏水、積水，機坑高濕度造成零件容易潮濕氧化故
27 障的環境，實在很難說是「在所難免」。

28 (7)被告2人另抗辯：友嘉公司提供之免費服務於107年9
29 月30日屆滿後，「合勤晴空宿」社區管理委員會並未付
30 費續約保固云云，但這跟系爭停車塔有無物之瑕疵、瑕
31 疵是否業經修補無關。此部分抗辯均無可採。

01 (二) 關於系爭建物公設的瑕疵：

02 1. 原告6人主張系爭建物公設部分有物之瑕疵等語，並提出
03 總檢缺失統計報告為證，107年7月27日的報告記載：①電
04 氣設備—缺失79（含建議事項即E級缺失1項）；②消防設
05 備—缺失106；③給排水設備—缺失29；④弱電設備—缺
06 失35（含建議事項10項）；⑤電梯設備—缺失1；⑥車梯
07 設備—缺失1；⑦土建—缺失338（含建議事項3項）。另
08 依107年9月11日的報告記載：①電氣設備—已修正72項
09 （建議事項1項未修正）；②消防設備—已修正106項；③
10 給排水設備—已修正28項；④弱電設備—已修正23項（建
11 議事項10項未修正）；⑤電梯設備—已修正1項；⑥車梯
12 設備—均已修正；⑦土建—已修正275項（建議事項3項
13 中，已修正2項）。其中，S級缺失（有立即性危險之重大
14 缺失）13項均已修正；A級缺失（違反法規、設備故障情
15 形重大）11項已修正9項，尚有2項未修正；B級缺失（須
16 提供說明及書面報告〔與圖不符〕）23項已修正16項，尚
17 有7項未修正；C級缺失（施工瑕疵或設備故障）420項已
18 修正353項，尚有67項未修正；D級缺失（清潔、耗品、影
19 響外觀）108項已修正97項，尚有11項未修正（見本院卷
20 第1宗第199、201頁），並有缺失照片附卷可佐，堪可採
21 認（見本院卷第2宗第64至142頁）。

22 2. 昇降暨機械停車設備協會於107年8月2日前往系爭建
23 物，協助辦理昇降設備及機械停車設備點交，依其107年
24 8月17日107中建總字第10708032號函所示，該協會依內
25 政部訂定B-23建築物昇降設備安全檢查表，對該建物之升
26 降設備（也就是電梯）辦理檢查，其檢查結果為：①檢查
27 項目第12項受電盤不符合規定；受電盤外殼生鏽、穿孔部
28 分未做保護、照明及動力電源未分設。②檢查項目第66項
29 入口觸覺裝置不符合規定；未設置或設置高度不符（建築
30 物無障礙設施設計規範第四章404.3）。③檢查項目第67
31 項引導標誌不符合規定；各樓層呼叫鈕前方30公分處之地

01 板，未做30*60 公分之不同材質處理尺寸；主要出口樓層
02 未設置平行固定牆面之無障礙標誌（建築物無障礙設施設
03 計規範第四章403.2 、403.3.1 、403.3.2 ）。④機房地
04 板孔洞未填補。⑤車廂扶手變形。⑥對外通訊裝置具備直
05 撥系統功能，經測試無效（局線未接）。⑦一樓乘場門變
06 形、餘乘場及車廂內部因保護膜未拆除，故無法檢視妥善
07 情況。（見本院卷第1 宗第179 頁）。

08 3. 昇降暨機械停車設備協會另於107 年9 月11日，前往系爭
09 建物，協助辦理昇降設備及機械停車設備點交複驗，依其
10 107 年9 月19日107 中建總字第10709032號函所示，關於
11 昇降設備（也就是電梯）之檢查結果為：①檢查項目第7
12 項電磁制動器不符合規定；應設置不因單一小容量接點/
13 誤動作，而導致煞車器動作之裝置（營建署99年12月30日
14 營建署管字第0992925358號函會議記錄）。②檢查項目第
15 66項入口觸覺裝置不符合規定；未設置或設置高度不符
16 （建築物無障礙設施設計規範第四章404.3 ）。③檢查項
17 目第67項引導標誌不符合規定；各樓層呼叫鈕前方30公分
18 處之地板，未做30*60 公分之不同材質處理尺寸；主要出
19 口樓層未設置平行固定牆面之無障礙標誌（建築物無障礙
20 設施設計規範第四章403.2 、403.3.1 、403.3.2 ）。④
21 機房地板孔洞未填補。⑤車廂扶手變形。⑥對外通訊裝置
22 具備直撥系統功能，經測試無效（局線未接）。⑦光幕安
23 全邊變形（見本院卷第1 宗第181 頁）。這些檢查結果也
24 足以佐證，系爭停車塔確有物之瑕疵。

25 4. 被告2 人雖否認系爭建物公設有物之瑕疵，並以前詞抗
26 辯，然查：

27 (1)被告2 人所指點交協議書，即卷附晴空宿管委會點交協
28 議，確經原告6 人簽章，然按其內容，系爭建物之公設
29 在點交當時，被告合勤公司與晴空宿管委會就1 樓隔牆
30 與開孔結構、屋頂防水層、交誼廳地板及相關設備、電
31 梯地板、扶手、社區滅火器等事項設有約定，並載明

01 「本紙公設點交協議之範圍僅包含上開各項之內容，其
02 餘公設部分則不在此限」（見本院卷第1 宗第285
03 頁），顯見原告6 人所為簽章，不能推認渠等已承認公
04 設無瑕疵，相反地，這份協議至少可以推認，兩造間關
05 於公設是否尚有瑕疵，是存有爭議的。

06 (2)電機機房固然需要通風、散熱，避免燒壞故障，但如果
07 是像被告2 人所抗辯的，通風百葉窗會導致雨水噴進室
08 內造成滲水，還需要建設公司派人來修理（而不只是例
09 行的保養或維護）才能正常使用，這顯然就是欠缺物之
10 通常效用，被告2 人這樣的抗辯，無異於自認系爭建物
11 的公設就是有物之瑕疵。此部分抗辯並無可採。

12 (三) 關於原告6人所得主張的權利：

13 1. 當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大
14 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。因
15 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
16 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
17 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民事訴
18 訟法第222 條第2 項、民法第227 條定有明文。又民法第
19 365 條關於買受人因物有瑕疵，其解除權或減價請求權除
20 斥期間之規定，乃基於買賣之性質及法律安定性所為之特
21 別規定，是標的物有瑕疵時，倘買受人已不得依上開債編
22 各論法律規定行使契約解除權利時，自不得另依民法不完
23 全給付相關規定，行使其契約解除權，始符法意（最高法
24 院99年度台上字第426 號判決同此意旨）。

25 2. 如前所述，系爭停車塔在106 年7 月1 日至本件訴訟繫屬
26 之000 年0 月00日間，平均每個月2 至3 次需要叫修，持
27 續超過一年半，系爭建物公設的瑕疵，也在107 年7 月27
28 日就已經發現，而依卷附手機截圖所示，系爭建物的住戶
29 在通訊軟體Line上有「晴空宿住戶區」的群組，系爭停車
30 塔或系爭建物的電梯一有發生故障，很快就會有人把消息
31 放上來（見本院卷第1 宗第307 至327 、333 至341、545

01 至549頁)，按這些情形，本院認為，原告6人至遲在107
02 年初就已經發現系爭停車塔的瑕疵、在107年7月底就已
03 經發現系爭建物公設的瑕疵。

- 04 3. 然而，原告6人遲至108年1月21日才提起本件訴訟（見
05 起訴狀上本院收文章，本院卷第1宗第3頁），並表明以
06 起訴狀繕本之送達，作為行使契約解除權及減價請求權的
07 意思表示（見起訴狀，本院卷第1宗第11、14頁），其繕
08 本遲至108年3月6、7日才分別送達於被告2人（見本
09 院送達證書，本院卷第1宗第205、207頁），換句話
10 說，原告6人是在發現物之瑕疵後約半年到1年，才對被
11 告2人表示要解除契約或減少價金，按物之性質，應已違
12 背民法第356條第1項所規定從速檢查通知義務，依同條
13 第2項規定，視為承認其所受領之物，不得再行主張民法
14 第359條所規定的契約解除權或減價請求權，且按前開說
15 明，也不得依不完全給付的相關規定，行使契約解除權，
16 原告6人先位聲明關於返還價金之請求，即無理由。
- 17 4. 必須附帶說明的是：(1)起訴狀繕本送達的日期，雖然往往
18 取決於法院跟郵局的作業情形，但通知瑕疵之觀念通知、
19 解除契約及減少價金的意思表示，都是不要式行為，依法
20 毋庸以訴訟為之，原告6人本來就可以在訴訟外以存證信
21 函或其他方式進行，渠等怠於及時為之，而以起訴狀繕本
22 送達作為表示行為者，對於違反從速檢查通知義務的結
23 果，不生影響；(2)雖然由於瑕疵的性質，系爭停車塔、系
24 爭建物的電梯等設備的故障會一再發生，但故障的一再發
25 生是既有瑕疵的延續，而不是新瑕疵的發見，原告6人不
26 會在每次故障發生時，就重新取得契約解除權或減價請求
27 權，故障一再發生，對於原告6人從速通知義務的違反，
28 同樣不生影響。
- 29 5. 不過，原告6人仍然可以依債務不履行損害賠償請求權，
30 就系爭停車塔跟系爭建物公設之瑕疵所造成的損害，也就
31 是原告6人因為這些瑕疵的存在，日常生活當中必須承受

01 的不便利，請求損害賠償，而且，這項損害具有民事訴訟
02 法第222 條第2 項所規定，不能證明其數額或證明顯有重
03 大困難的情形，本院審酌該等瑕疵之性質、位置及經修補
04 後之現況、系爭停車塔故障之頻率、其故障時對時間與行
05 程可能帶來的耽誤、原告6 人購買系爭建物之價金，兼衡
06 桃園地區租用停車位每月租金行情在2,000 元以上，租用
07 30年之金額在72萬元以上等一切情況，認原告6 人各得就
08 系爭停車塔之瑕疵請求賠償30萬元、就公設之瑕疵所得請
09 求賠償之金額，應以各自購買系爭建物及其基地價金的百
10 分之5 計算。

- 11 6. 原告6 人既已就損害賠償之請求獲得有利的判決，而又無
12 從依備位之訴請求返還價金，或就損害賠償之請求獲得更
13 有利的裁判，本院也就沒有就備位之訴為裁判的必要。

14 (四) 關於被告2人的責任型態：

- 15 1. 數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
16 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以
17 法律有規定者為限。民法第272 條定有明文。又數債務人
18 具有同一目的，本於各別之發生原因，對債務人各負全部
19 給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免責
20 任者，乃學說上所謂之不真正連帶債務，故不真正連帶債
21 務實係債權人基於同一目的，對於數債務人有個別之請求
22 權，發生競合，與單一債權人與債務人就單一法益發生數
23 請求權之競合，未盡相同，必債務人中一人所為給付，已
24 達債權之目的，他債務人始得於該債務人所為給付範圍內
25 同免責任（最高法院101 年度台上字第367 號判決意旨參
26 照）。
- 27 2. 系爭房屋買賣契約書約定：「本約房屋之基地由買方另向
28 李日乾先生價購，且本契約同買方與李日乾先生所簽訂之
29 『合勤晴空宿土地買賣契約書』具有不可分之連帶關係，
30 兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契
31 約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全

01 部。」（原告江知芸、吳玉樺、李○婷、樊豪簽訂之房屋
02 買賣契約書為第21條第1項、原告李易、陳學政簽訂之房
03 屋買賣契約書為第25條第1項，見本院卷第1宗第37、6
04 5、122頁）。

05 3. 系爭土地買賣契約書第12條第1項約定：「本約土地上之
06 房屋由買方另向合勤建設股份有限公司（以下稱合勤公
07 司）價購，且本契約與買方與合勤公司所簽訂之『合勤晴
08 空宿房屋買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約
09 相互關連，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違
10 約，對任一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」

11 4. 依買賣契約書前揭條文，被告合勤公司有前述不完全給付
12 之情事，應負債務不履行損害賠償責任，被告李日乾則視
13 同違約，而應負同一損害賠償責任。這些條文固然有「不
14 可分之連帶關係」的用語，但終究沒有明示約定被告2人
15 應負連帶債務，也找不到被告2人應負連帶債務的法律規
16 定，依民法第272條規定，被告2人不成立連帶債務。

17 5. 不過，被告2人的損害賠償責任，其目的都是要填補原告
18 6人因物之瑕疵所受損害，其經濟上目的同一，應屬不真
19 正連帶債務。

20 七、綜上所述，原告6人先位之訴，本於債務不履行之法律關
21 係，請求被告合勤公司給付如附表「賠償金額」欄所示金
22 額，及均自108年3月7日起至清償日止，按週年利率百分
23 之5計算之利息，及請求被告李日乾給付如附表「賠償金
24 額」欄所示金額，及均自108年3月8日起至清償日止，按
25 週年利率百分之5計算之利息，前2項所命給付，如任一被
26 告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為
27 有理由，應予准許，原告6人逾此金額、本於民法第259條
28 第1、2款及不當得利之法律關係所為，及被告2人應連帶給
29 付之請求，為無理由，應予駁回。又原告6人先位之訴既經
30 部分勝訴判決，先位之訴敗訴部分，也無從依備位之訴獲得
31 更有利的判決，則原告以備位所為請求，即無實益，爰不予

01 論駁。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
03 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

04 九、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
05 告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至
06 原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

07 十、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
08 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
09 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
10 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
11 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費
12 用即第一審裁判費9萬8,020元，應依比例由兩造分別負
13 擔，爰裁判如主文第4項。

14 十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依
15 民事訴訟法第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 6 月 15 日
17 民事第二庭 法 官 孫健智

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 6 月 15 日
22 書記官 鄧竹君

23 附表：

24

| 編號 | 當事人姓名 | 簽約日期 | 購買房地 | 賠償金額 | 原告應供擔保金額 | 備註 |
|----|-------|------------|---|--|-----------|----------|
| 1 | 江知芸 | 106年7月8日 | 門牌號碼：桃園市○○區○○路0000號3樓建物及坐落桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）應有部分1000分之518。 | 64萬5,000元（計算式：300000 + [0000000 - 000000] × 5%）。 | 21萬5,000元 | |
| 2 | 吳玉樺 | 106年10月31日 | 門牌號碼：桃園市○○區○○路00號3樓建物及系爭土地應有部分1000分之532。 | 65萬8,000元（計算式：300000 + [0000000 - 000000] × 5%）。 | 21萬9,000元 | |
| 3 | 李易 | 105年7月28日 | 門牌號碼：桃園市○○區○○路0000號7樓建物及系爭土地應有部分1000分之517。 | 70萬6,000元（計算式：300000 + [0000000 - 000000] × 5%）。 | 23萬5,000元 | |
| 4 | 樊○諺、 | 106年8月26日 | 門牌號碼：桃園市○○區○○ | 69萬元（計算式：300000 | 23萬元 | 買受人為李萸婷及 |

(續上頁)

01

| | | | | | | |
|---|-----|------------|--|--|------|------------------------|
| | 李○婷 | | 路00號7樓建物及系爭土地應有部分10000分之532。 | +〔0000000-0000000〕×5%)。 | | 樊豪，嗣樊豪死亡而為李蕙婷、樊其諺共同繼承。 |
| 5 | 陳學政 | 105年12月13日 | 門牌號碼：桃園市○○區○○路00號10樓建物及系爭土地應有部分10000分之575。 | 90萬元(計算式：300000+〔0000000-0000000〕×5%)。 | 30萬元 | |