

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2542號

原告 陳金枝
劉佳蓉
劉伊容
劉宜鑫
劉京鑫

共同

訴訟代理人 張宏明律師

被告 嘉璟建設股份有限公司

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，本院於民國111年9月22日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

原告前分別於民國105年1月12日、同年1月13日及106年12月24日與被告簽訂房屋買賣契約，購買如附表一所示各房屋，並約定交屋時原告僅就其等所購買之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（下稱系爭公設）則由被告與受告知訴訟人華爾道夫社區管理委員會（下稱社區管委會）辦理點交。嗣於108年8月10日由社區管委會督同訴外人駿坤安全顧問管理有限公司（下稱駿坤公司）與被告進行點交驗收初勘驗，共提出489項缺失須被告改善，惟至109年4月11日辦理第一次複勘驗時，公設部分仍存有如本院卷三第57至77頁附表三「缺失項目」欄所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），並要求被告再次改善。詎被告除未改善修正外，

01 竟於未再度複勘驗之情況下，要求社區管委會逕行點交，其
02 雙方並簽訂協議書（下稱系爭協議書），完成系爭公設之移
03 交。被告未依約改善系爭瑕疵，即與社區管委會私下協議點
04 交，顯已拒絕修補前開瑕疵，致原告所有如附表一所示各該
05 房屋之價值有所減損。爰依物之瑕疵擔保責任及不完全給付
06 之損害賠償法律關係提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應給付
07 原告各如附表一「請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。2. 願供擔
09 保請准宣告假執行。

10 二、被告答辯略以：

11 原告所指系爭瑕疵附表所示項目中，多數係社區管委會要求
12 增設之部分，而非瑕疵，被告已盡力完成社區管委會之改善
13 要求，其餘部分則經華爾道夫社區之區分所有權人會議決議
14 以被告回饋1,000萬元之方式完成點交，並簽立系爭協議
15 書，原告自須受前開決議及社區管委會之代理行為所拘束。
16 並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請駁回。2. 如受不利判
17 決，願供擔保免為假執行。

18 三、查原告現為如附表一所示各該房屋之所有權人，前與被告簽
19 訂之房屋買賣契約中，約定交屋時僅就其等所購買之專有部
20 分進行驗收點交，系爭公設之點交則委由嗣後成立之社區管
21 委會辦理。嗣於系爭公設點交過程中，會同點交之駿坤公司
22 曾於108年9月20日、109年5月18日就系爭公設部分出具兩份
23 勘驗報告書，後於109年8月15日由社區管委會與被告簽訂系
24 爭協議書，完成系爭公設之移交等情，業據原告提出房屋買
25 賣契約、附表一所示各房屋之土地及建物謄本、初勘驗報告
26 書、第一次複勘驗報告書、系爭協議書等各1份在卷為憑
27 （本院卷一第45-284頁、卷二第3-247頁），並為被告所不
28 爭執，足信屬實。

29 四、本院得心證之理由：

30 原告主張：其等房屋所在社區之系爭公設，存有系爭瑕疵，
31 被告竟未依兩造間買賣契約改善系爭瑕疵，即與社區管委會

01 私下協議點交，顯已拒絕修補前開瑕疵，致原告所有如附表
02 一所示各該房屋之價值有所減損，爰依物之瑕疵擔保責任及
03 不完全給付之法律關係，請求被告給付原告如附表一所示之
04 金額等語，業據被告否認，並以前詞置辯。茲就本院得心證
05 之理由，說明如下：

06 (一)按公寓大廈管理條例第3條第7、9款分別規定：「七、區分
07 所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務
08 之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。九、管
09 理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈
10 管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員
11 所設立之組織。」，同條例第10條第1、2項規定：「（第1
12 項）專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該
13 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
14 用。（第2項）共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
15 護，由管理負責人或管理委員會為之。…。」。

16 (二)如前所述，原告自陳：其等與被告簽訂之房屋買賣契約，已
17 約定交屋時原告僅就其等所購買之專有部分進行驗收點交，
18 其餘公共設施、設備及共同使用部分等系爭公設，則約定由
19 被告與社區管委會辦理點交等語，上情並核與原告所提房屋
20 買賣契約第14條第4項、第17條第5項之約定內容相符（本院
21 卷一第54、56頁），此外，復參酌前揭公寓大廈管理條例之
22 規定，足認關於系爭公設之修繕、管理、維護及包含點交等
23 相關事項，均應由社區管委會為之；而「區分所有權人會
24 議」乃屬公寓大廈管理組織中之最高意思機關，社區之共同
25 事務與涉及權利義務之有關事項，若經區分所有權人會議依
26 法決議通過者，自有拘束全體區分所有權人之效力，管委會
27 並應依法就上開決議予以執行。

28 (三)據證人黃進光於110.5.13到庭證稱略以：我擔任華爾道夫社
29 區第一、二屆管委會之主委，任期到110.1.31，有參與社區
30 與被告點交公設的事情，駿坤公司是我們社區請來幫忙進行
31 公設點交驗收的單位，因當時驗收後駿坤公司提出瑕疵的問

題，有請被告公司改善。改善的部分在當初開管委會時，大部分瑕疵都已經改善，剩下少部份如地坪脫皮、車道部分有些剝落；部分在管道間的防火填塞，因為牽涉到安全，要做防火填塞要把消防的警示拆掉，被告沒有辦法施作，經管委會開會，只有1票就是原告陳金枝的先生不同意與被告協議點交，被告有提出1千萬元的回饋金，包含沒有辦法復原的部分，在109.8.15開區權會，經過3/4住戶的同意，以協議書的方式以1千萬當作點交的回饋金等語，復稱：在109.8.15簽協議書之前，系爭協議書的內容是先經由管委會以6比1的票數通過，為慎重起見於109.8.15舉行區分所有權人會議，經3/4住戶同意這些內容，決議以1千萬元與被告協議做點交等語（參本院卷三第90-91頁筆錄），而參照社區管委會與被告所簽立之系爭協議書，載明：「經109.7.3管委會與109.8.15區權會3/4住戶同意華爾道夫社區與嘉璟建設（被告）做公共設施移交，雙方協議如下：…三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52萬5千元整，雙方達成協議由乙方（被告）提供回饋金給甲方（管委會）1千萬元整，由甲方自行施作，日後甲方不得再向乙方要求施作或補償。」（本院卷二247頁），是依證人所述及系爭協議書之內容，足認社區管委會就社區公設已與被告協議完成點交。

(四)再查，經本院依原告聲請囑請桃園市建築師公會就華爾道夫社區之公設是否存有系爭瑕疵等事項進行鑑定，據鑑定機關111.6.29函覆鑑定報告及結論略以：

1. 華爾道夫社區之公設部分，是否存有系爭瑕疵？若是，各瑕疵存在何建號上？鑑定結論如下：

(1)現場依資料所載之所有項次，逐一比對，由兩造共同引導至確認，所顯示之項目已大部分改善修正，部分項目為建議增設項目亦非瑕疵認定，鑑定結果詳附件5。

(2)各瑕疵尚未改善項目與附件4「建物測量成果圖」比對，其存在建號位置如下（794建號、796建號，詳參鑑定報告

01 上冊第37頁)

02 2. 上開現存瑕疵是否可以修補？在未修補前，原告向建商買受
03 該社區房屋之價金應否減少？減少的價金或比例若干？鑑定
04 結論如下：

05 參考政府實價登錄本社區自108年至110年之實價登錄，其每
06 坪單價並無減少，再者依營建物價調整指數及營建成本提高
07 及本區位公共建設提升，居於上述因素本社區房屋價金研判
08 並無減少之跡象，不會造成交易性之貶值。

09 3. 上開現存瑕疵得修補者，修補之費用若干？無法修補者，其
10 因無法修補造成技術上貶值之金額或比例若干？鑑定結論如
11 下：

12 (1) 依鈞院提供之瑕疵修補項目內容，有些項目係原告代檢公
13 司提出之建議事項，原告亦認為應增作之項目，因此鑑定
14 人將修復費用分為「原告建議增設修復費用」及「應修復
15 費用」兩種費用。

16 (2) 上述兩種費用，分別為「應修復費用」218萬1千元，「原
17 告建議增設修復費用」為61萬元，兩項合計279萬1千元。

18 4. 上開現存瑕疵修補後，是否仍會造成交易性貶值？若是，金
19 額或比例若干？鑑定結論如下：

20 上開瑕疵修補後之性能將會提升，其交易條件會更好，參考
21 政府實價登錄本社區自108年至110年之實價登錄，其每坪單
22 價並無減少，再者依營建物價調整指數及營建成本提高及本
23 區位公共建設提升，居於上述因素本社區房屋價金研判並無
24 減少之跡象，不會造成交易性之貶值。

25 【上開鑑定結論，詳參鑑定報告上冊第37-38頁】

26 (五) 據上，系爭公設固存有部分瑕疵，惟如前所述，華爾道夫社
27 區業經區分所有權人會議決議通過就系爭公設之瑕疵與被告
28 達成系爭協議並點交，被告並已提供回饋金供管委會自行施
29 作處理，且經鑑定之結果，原告之各該房屋並未因所述瑕疵
30 造成價值有所減損，從而，原告主張其房屋價值因系爭公設
31 瑕疵致有減損一節，即難認有據，不足憑採。

五、綜上所述，原告主張依物之瑕疵擔保責任及不完全給付之損害賠償法律關係，請求被告給付原告如附表一「請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 周玉羣

附表一：

編號	原告	戶別	門牌號碼	請求金額（新臺幣）
1	陳金枝	B1棟19樓	藝文二街88號19樓	1,203,000元
2	劉佳蓉	B1棟20樓	藝文二街88號20樓	1,154,000元
3	劉伊容	B1棟23樓	藝文二街88號23樓	1,267,000元
4	劉宜鑫	B2棟19樓	藝文二街86號19樓	1,156,000元
5	劉京鑫	B1棟22樓	藝文二街88號22樓	1,138,000元

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
書記官 蕭尹吟