

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第3號

原告 杜嘉仁

李建儀

馮上瑋

黃莉華

楊棣娟

梁明鈞

廖曉婷

林佩蓉

黃泓翔

郭匡甫

方嘉琳

李宗霖

01	0000000000000000
02	洪 靜
03	0000000000000000
04	李 詩 雅
05	0000000000000000
06	徐 茂 展
07	0000000000000000
08	0000000000000000
09	陳 純 玉
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	花 逸 翔
13	0000000000000000
14	吳 欣 蓉
15	0000000000000000
16	0000000000000000
17	陳 孟 涓
18	0000000000000000
19	童 婉 君
20	0000000000000000
21	0000000000000000
22	吳 國 禎
23	0000000000000000
24	0000000000000000
25	劉 宇 珩
26	0000000000000000
27	陳 政 和
28	0000000000000000
29	徐 克 瑗
30	0000000000000000
31	許 雲 雁

01	0000000000000000
02	陳又寧
03	0000000000000000
04	蕭嘉鳳
05	0000000000000000
06	0000000000000000
07	林錫均
08	0000000000000000
09	吳侑瑾
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	陳怡芳
13	0000000000000000
14	0000000000000000
15	陳威儒
16	0000000000000000
17	陳威琮
18	0000000000000000
19	蔣宏暉
20	0000000000000000
21	陸筱筑
22	0000000000000000
23	李欣媿
24	0000000000000000
25	0000000000000000
26	魏如濤
27	0000000000000000
28	謝宗霖
29	0000000000000000
30	黃詮閎
31	0000000000000000

01 陳子秦

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 蔡壁卉

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 楊宇帆

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 葉乃綸

11 0000000000000000

12 胡伶芬

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 共 同

16 訴訟代理人 吳鎧任律師

17 張嘉珉律師

18 鄭猷耀律師

19 上 一 人

20 複代理人 林裕展律師

21 被 告 皇普建設股份有限公司

22 0000000000000000

23 法定代理人 蘇永平

24 訴訟代理人 賴思仿律師

25 邱靖貽律師

26 上 一 人 陳湘傳律師

27 複代理人 東方譯萱律師

28 上列當事人間請求瑕疵擔保責任等事件，本院於民國114年6月3

29 日言詞辯論終結，判決如下：

30 主 文

31 被告應給付原告如附表5所示本息。

01 確認兩造間皇普文苑房屋土地預定買賣契約書第十六條第二項第
02 三款、第四款、第七款之約定無效。

03 被告應依社團法人臺南市建築師公會民國一一三年十月二十八日
04 第○○○○○○○○○—○號鑑定報告書附表2所示修繕方法及
05 工項將原告蕭嘉鳳所有門牌號碼：臺南市○區○○路○段○○○
06 巷○號八樓之三房屋漏水部分修繕至不漏水狀態，並應給付原告
07 蕭嘉鳳新臺幣伍萬元，及自民國一一三年七月三日起至清償日
08 止，按週年利率百分之伍計算之利息。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

11 本判決第一項於原告各以如附表5「應供擔保之金額」欄供擔保
12 後得假執行，但被告如以附表5「本院准許金額」欄所示金額為
13 原告預供擔保後，得免為假執行；本判決第三項於原告蕭嘉鳳以
14 新臺幣參萬捌仟元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣壹拾壹
15 萬肆仟元為原告蕭嘉鳳預供擔保後，得免為假執行。

16 原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 甲、程序事項：

19 壹、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
20 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
21 限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件
22 原告與王柏文、劉宜婷、吳尚恩、蔡淑惠、廖婉妤起訴時，
23 就物之瑕疵行使減價請求權，並依不當得利及債務不履行之
24 法律關係，擇一有利者，請求被告賠償損害，暨請求確認兩
25 造間皇普文苑房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）部
26 分條款無效，並聲明：(1)被告應給付原告與王柏文、劉宜
27 婷、吳尚恩、蔡淑惠、廖婉妤如起訴狀附表所示金額，及自
28 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
29 算之利息；(2)確認系爭契約第16條第2項第3款、第4款、第7
30 款及第17條第4項之約定無效；(3)第1項聲明部分，願供擔保
31 請准宣告假執行。嗣王柏文、劉宜婷、吳尚恩、蔡淑惠、廖

01 婉妤撤回起訴，另杜嘉仁、蕭嘉鳳分別因渠等所有門牌號
02 碼：臺南市○區○○路0段000巷0號7樓之2、臺南市○區○
03 ○路0段000巷0號8樓之3房屋（下各以3號7樓之2、1號8樓之
04 3房屋稱之）漏水，追加依債務不履行之法律關係對被告請
05 求給付賠償損害，並變更為如後開之聲明，核其變更追加前
06 後之訴請求之基礎事實同一，且屬應受判決事項聲明之擴張
07 或減縮，依前開規定，其訴之變更追加為合法，自應准許。
08 貳、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
09 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
10 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
11 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
12 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
13 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
14 例要旨參照）。本件原告訴請確認系爭契約第16條第2項第3
15 款、第4款、第7款及第17條第4項之約定無效，為被告所否
16 認，則兩造應否享有、負擔該等條款所生權利、義務，法律
17 關係之存否不明確，原告在法律上之地位自有不安之狀態存
18 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，堪認原告
19 提起此部分確認訴訟，應有確認利益，應予准許。

20 乙、實體事項：

21 壹、原告主張：

22 一、關於公設瑕疵之請求：

23 （一）原告於民國107年11月至110年間分別向被告買受皇普文苑
24 建案之預售屋，嗣於110年3月至10月間陸續交屋，至共用
25 部分之公共設施則待皇普文苑管理委員會（下稱皇普文苑
26 管委會）於110年9月4日成立後，委由訴外人三六九企業
27 社進行驗收。

28 （二）詎料，被告施作之公共設施竟有如附表2所示瑕疵，修繕
29 費用如附表3所示，顯見未具依通常交易觀念所應有之效
30 用及品質，且被告明知該等瑕疵存在，仍故意不為告知，
31 復缺少被告所保證之品質，原告得行使減價請求權，並依

不當得利之法律關係，請求被告返還溢領之價金，亦得依民法第360條規定、第227條第1項規定，對被告請求損害賠償，爰依上開法律關係，擇一請求為有利原告之判決。

二、關於系爭契約條款無效之主張：

（一）系爭契約第16條第2項第3款約定：「前述檢測移交事宜，若因非可歸責於賣方之事由，致未能成立管理委員會或推選管理負責人，而不能進行前述檢測移交作業；或已成立管理委員會之推選管理負責人而不配合辦理；或管理委員會之管理負責人已進行公共設備數量點交；或已開放供社區住戶使用時，視為已檢測、移交完成，買方同意無條件解除賣方共有部分之管理責任。」於皇普文苑管委會進行公設點交或公設已開放供住戶使用時，即對被告無端免除公寓大廈管理條例第57條規定之修繕義務。

（二）系爭契約第16條第2項第4款約定：「買方無條件同意及全權授權本社區之管理委員會（或該部分之移交代表）或管理負責人，於第一次社區共有（用）部分之設施或設備等等檢測時，將移交清冊中正常運作之項目簽名或用印確認，另非屬重大瑕疵（危及生命財產安全）之項目亦應簽名或用印確認並加註其缺失，雙方當場完成前述之移交作業；若拒絕簽認或用印，即視為全部共有（用）部分之設施或設備等等均已點收移交完成。有關其已移交之缺失或重大瑕疵，賣方應於雙方協商期限內修繕完成，並擇期複驗。倘賣方與管理委員會或管理負責人就瑕疵或缺失項目有認定不同之情形時，則由賣方向管理委員會或管理負責人另行說明之，並以第一次檢測日視為移交完成，其效力及於買方與全體區分所有權人。」要求皇普文苑管委會於驗收公設時，無論有無缺失，均應簽認或用印，否則即視為均已點交完成，且皇普文苑管委會與被告就公設是否存有瑕疵或缺失之認定相異時，竟係以第1次檢測日視為移交完成，效力並及於全體區分所有權人，據以免除被告應依公寓大廈管理條例第57條規定應負之修繕責任。

01 (三) 系爭契約第16條第2項第7款約定：「共有部分檢測移交
02 時，地、壁磚除破裂、脫落外不得視為瑕疵；天然石材、
03 木材與皮革等建材（依本社區實際配置為準），具有自然
04 色澤紋路、裂痕節理及裂縫孔洞等，為其正常型態，無法
05 完全對紋、對色，不得視為瑕疵。管理委員會成立或推選
06 管理負責人後，天然石材、園藝植栽，須經常專業養護，
07 如因天災或疏忽於養護而導致損耗、變質、使用耗損，賣
08 方不負保固責任。」就皇普文苑社區公共區域之樓地板或
09 外牆磁磚，將一般社會通念上認為應屬瑕疵的磁磚隆起或
10 空心情況，排除於物之瑕疵擔保責任之外。

11 (四) 另系爭契約第17條第4項約定：「公共設備：本社區施公
12 共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機園藝植
13 栽、燈具等），自取得使用執照三個月起，保固一年，保
14 固期間買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用（如
15 燈泡更換、油料添加、消耗品、植栽養護、使用耗損之修
16 護等）。」公共設備之保固期間係自被告取得使用執照3
17 個月起算1年，然在此期間，尚有諸多住戶未點交其區分
18 所有建物，則此保固期間起算時點與保固期間，顯然不利
19 於尚未點交之住戶，且不符一般社會通念上以公共設施移
20 交後始起算保固期間之交易常規，蓋於未移交前，被告本
21 應依公寓大廈管理條例第57條規定負有修繕義務。

22 (五) 上開約定，依民法第71條、第247條之1及消費者保護法第
23 12條第1項規定，應屬無效，爰訴請確認之。

24 三、關於漏水之主張：

25 (一) 杜嘉仁於107年11月間與被告簽定系爭契約，並於110年4
26 月3日交屋，嗣於112年11月25日發現其所有之3號7樓之2
27 房屋天花板漏水，而門牌號碼：臺南市○區○○路0段000
28 巷0號8樓之2房屋（下稱3號8樓之2房屋）於108年1月10日
29 申請工程設計變更，就次浴部分除退硬體設備外，並請被
30 告於門口新增壁排水、冷熱水管，該等位置與3號7樓之2
31 主臥室天花板之漏水點、走向均吻合，且3號8樓之2房屋

所鋪設之木地板並無破壞結構，亦經被告工地副主任於110年9月18日驗收完畢，比對3號8樓之2房屋給水、排水平面圖及3號7樓之2房屋漏水點，可推認前開漏水係被告施工瑕疵所致，與3號8樓之2房屋之裝潢工程無涉，被告卻未以該處非保固範圍卸責，拒不修繕及賠償，杜嘉仁乃依系爭契約第17條第3項約定及債務不履行之法律關係，擇一有利者，請求被告將3號7樓之2房屋修繕至不漏水狀態，並給付精神慰撫金新臺幣（下同）500,000元

（二）訴外人林宏柏於107年11月15日與被告簽定皇普文苑房屋編號第A3棟第8、9樓房屋之預售屋買賣契約，後於109年6月21日將該買賣契約所有權利義務讓與蕭嘉鳳，該房屋完工後即為1號8樓之3。然蕭嘉鳳入住後，竟於112年12月31日在9樓次臥牆壁發現多處漏水、牆壁油漆剝落並產生壁癌，又於113年4月1日在該屋次浴室之洗手台、地面發現多處漏水、磁磚產生白華及發霉現象，而次臥陽台落地窗門檻處並無任何管線通過，唯一滲水途徑即為外牆落地窗鋁框外滲水，故其滲水顯為窗框鋁料空隙未填滿所致，然被告否認其施工瑕疵，拒絕修繕。蕭嘉鳳乃依系爭契約第17條第3項約定及債務不履行之法律關係，擇一有利者，請求被告將1號8樓之3房屋修繕至不漏水狀態，並給付精神慰撫金500,000元。

四、並聲明：

（一）被告應給付原告如附表1合計請求金額欄所示金額，及其中如附表1起訴請求金額欄所示金額自起訴狀繕本送達翌日起、如附表1擴張請求金額欄所示金額自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（二）確認系爭契約第16條第2項第3款、第4款、第7款及第17條第4項約定無效。

（三）被告應依社團法人臺南市建築師公會（下稱臺南市建築師公會）113年10月28日第000000000-0號鑑定報告書附件2

01 所示修繕方法及工項將杜嘉仁所有3號7樓之2房屋之天花
02 板修繕至不漏水狀態。

03 (四) 被告應給付杜嘉仁500,000元，及自追加起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 (五) 被告應依臺南市建築師公會113年10月28日第0000000000-0
06 號鑑定報告書附件2所示修繕方法及工項將蕭嘉鳳所有1號
07 8樓之3房屋漏水部分修繕至不漏水狀態。

08 (六) 被告應給付蕭嘉鳳500,000元，及自追加起訴狀繕本送達
09 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 (七) 第1項及第3項至第6項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

11 貳、被告則以：

12 一、關於公設瑕疵之請求：

13 (一) 皇普文苑管委會已於111年2月24日代包含原告在內之區分
14 所有權人請求被告修繕公設初驗缺失部分，然原告卻遲至
15 111年12月19日始依民法第359條規定向被告請求減少價
16 金，顯逾民法第365條第1項所定6個月除斥期間；又被告
17 就原告所指瑕疵均已盡力修繕，並積極安排皇普文苑管委
18 會複驗，並無拖延或故意不告知瑕疵之情事。

19 (二) 杜嘉仁、廖曉婷係以每坪200,173元、222,916元向被告買
20 受皇普文苑建案預售屋，該社區建物近1年之成交均價為
21 每坪290,000元至320,000元，更有高達每坪331,000元
22 者，顯無價值減損。

23 (三) 原告關於瑕疵之主張，係以臺南市建築師公會鑑定報告
24 (下稱系爭鑑定報告)為依據，然就鑑定過程、認定鑑定
25 項目為瑕疵之標準及瑕疵形成原因等，系爭鑑定報告均無
26 詳細說明，逕將原告主張照單全收，而鑑定結果或僅有影
27 響美觀之寥寥數語，甚就鑑定結果所提供之建議，部分係
28 要求被告具體施工改善，部分則建議被告折價補償，其判
29 斷標準付之闕如，茲就鑑定報告內容陳述如附表4所示。

30 二、關於系爭契約條款無效之主張：

31 (一) 公寓大廈管理條例第57條係規範起造人對公寓大廈水電、

01 機械、消防設施及各類管線之修繕責任，與系爭契約第16
02 條第2項第3款約定之公共設備數量點交無涉，蓋如確有公
03 寓大廈管理條例第57條所定無法通過檢測之情形，皇普文
04 苑管委會豈可能逕行點交尚待修繕之公共設備，甚罔顧住
05 戶安全，於修繕完成前即開放與住戶使用，遑論原告所指
06 之公設瑕疵多與水電、機械、消防設施等無關。

07 (二) 系爭契約第16條第2項第4款明定有關已移交設施、設備之
08 缺失或重大瑕疵，被告應於雙方協商期限內修繕完成並擇
09 期複驗，至就非屬重大瑕疵之項目則於簽名或用印時加註
10 其缺失等語，被告係為避免已點交、檢測部分，因買方拒
11 絕簽認或用印致時間延宕，恐其他住戶權益受損，方有視
12 為全部共有（用）部分之設施或設備均已點收移交完成等
13 約定，並非規避修繕責任。

14 (三) 關於系爭契約第16條第2項第7款之約定，磁磚隆起成因眾
15 多，究係緣於施作不良，或屬熱脹冷縮之自然現象，尚須
16 經鑑定，縱係瑕疵，原告亦得依系爭契約第17條約定請求
17 被告修繕，遑論系爭契約第8條尚約定原告於保固期限屆
18 至後仍得依法主張權利。

19 (四) 關於系爭契約第17條第4項之約定，區分所有建物之點交
20 與公共設施之點交應屬二事，縱尚有住戶未點交其專有部
21 分，仍無礙皇普文苑管委會代其點交公共設施，蓋如須待
22 全部區分所有權人均點交區分所有建物後，始得起算公共
23 設施之保固期間，恐致保固期間之起算遙遙無期，且若因
24 保固期間起算方式致原告等不及於在該期間內向被告請求
25 修繕，原告仍得依法主張權利。系爭契約要無違反抵觸公
26 寓大廈管理條例第57條之規定，或有何消費者保護法第12
27 條所稱顯失公平之情形。

28 三、關於漏水之主張：

29 (一) 被告於建造期間，依3號8樓之2房屋住戶要求，預留管線
30 以供該住戶自行委外進行裝潢工程，惟該工程與被告無
31 涉；又被告係依系爭契約之裝潢施工管理辦法規定，在住

01 戶裝潢完成後確認有無損害公共設施，並非驗收裝潢工
02 程，則杜嘉仁所稱3號7樓之2房屋發生漏水係因3號8樓之2
03 房屋走道增設洗手檯時，管線接頭施工瑕疵所致等語，究
04 係可歸責於被告，抑或係3號8樓之2房屋住戶自行施作木
05 地板之裝潢工程所致，實有疑義；況遑論被告於110年4月
06 3日將3號7樓之2房屋點交與杜嘉仁，杜嘉仁直至112年11
07 月25日始向被告表示有滲漏水，若確係被告施工瑕疵所
08 致，豈可能相近3年始發生滲漏水；又杜嘉仁請求之精神
09 慰撫金過高。

10 (二) 被告於蕭嘉鳳表示1號8樓之3房屋牆面疑似滲漏水時，已
11 數次派員檢查修繕，並於113年5月14日以水分儀檢測蕭嘉
12 鳳主張滲漏水之牆面及落地窗門檻處，檢驗結果顯示濕度
13 值均為零，要無滲漏水，蕭嘉鳳仍此現況主張有滲漏水並
14 可歸責於被告，實屬無據；退言之，蕭嘉鳳請求之精神慰
15 撫金過高等語，以資抗辯。

16 四、並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保
17 請准宣告免為假執行。

18 參、得心證之理由：

19 一、關於物之瑕疵部分：

20 (一) 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
21 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
22 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
23 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
24 危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而
25 出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
26 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
27 者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條、第359條定
28 有明文。

29 (二) 買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
30 物。如發見有應由出賣人負擔擔保責任之瑕疵時，應即通知
31 出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不

01 能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕
02 疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視
03 為承認其所受領之物。買受人因物有瑕疵，而得解除契約
04 或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第
05 356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過
06 5年而消滅。民法第356條、第365條第1項定有明文。

07 (三) 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
08 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。無法律上
09 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有
10 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第227條
11 第1項、第179條定有明文。

12 (四) 本件原告主張：原告於107年11月至110年間分別向被告買
13 受皇普文苑建案預售屋，嗣於110年3月至10月間陸續就專
14 有部分完成交屋；皇普文苑管委會於110年9月4日成立等
15 語，並提出皇普文苑第一屆臨時區分所有權人會議紀錄、
16 皇普文苑管委會函、被告函、皇普文苑社區點交二次複驗
17 缺失明細（全社區外觀）等件為證（見本院卷第1宗第61
18 至81頁）。其中，關於陳怡芳部分，按卷附建物所有權狀
19 記載，其所稱臺南市○區○○路0段000巷0號10樓之1所有
20 權人為訴外人林致琦，而非陳怡芳（見本院卷第3宗第296
21 頁），此部分就系爭建物公共設施之瑕疵請求損害賠償，
22 於法無據，應予駁回；其餘原告部分，上述事實則為被告
23 所不爭執，堪可採認。

24 (五) 原告主張系爭建物有如附表2所示瑕疵及未施作之情形，
25 構成物之瑕疵及債務不履行，並依附表3所示修復費用金
26 額主張減價並請求被告返還不當得利，對此，本院委託臺
27 南市建築師公會鑑定，並經其提出系爭鑑定報告為證，被
28 告則以如附表4所示理由抗辯，本院亦論駁如附表4所示，
29 原告得就如附表2、3編號3至6、13、18、20至22、26、
30 27、32至34、36、39、40、42、43所示瑕疵行使權利。

31 (六) 被告雖執前詞，抗辯：皇普文苑建案之房屋並無價值減損

云云，然查，原告所主張如附表2、3所示事項，確有部分合乎民法第354條第1項規定的物之瑕疵，不因杜嘉仁、廖曉婷專有部分市場價格增減而異，因為法律並沒有規定，只要市場價格上漲就可以反過來認定物之瑕疵不存在。此部分抗辯於法無據，並無可採。

(七) 被告另執前詞，抗辯：原告請求減少價金，顯已逾民法第365條第1項所定6個月除斥期間云云，然查：

1. 皇普文苑管委會依公寓大廈管理條例第57條規定，就該社區公共設施有會同主管機關、被告進行檢測、移交、請求主管機關處理之權利義務，然而管理委員會並不是系爭契約的當事人，公寓大廈管理條例第3條第9款所列「執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作」之職責，也不包括代理區分所有權人行使、履行系爭契約上的權利義務，皇普文苑管委會於111年2月24日請求被告修繕公設初驗缺失，並非民法第356條所稱「通知」，民法第365條第1項規定的6個月除斥期間亦不因此起算。

2. 然而，皇普文苑管委會既已於111年2月24日請求被告修繕公設初驗缺失，原告作為住戶，對於公設存有瑕疵之事實，自難委為不知，其未對被告即為通知，依民法第356條第3項規定，視為承認其所受領之物，不得再依關於瑕疵擔保責任之規定主張權利。

(八) 據此，原告得就如附表2、3編號3至6、13、18、20至22、26、27、32至34、36、39、40、42、43所示情事，依債務不履行之法律關係，請求被告給付如附表1「本院准許金額」欄所載金額之損害賠償，逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

二、關於請求確認契約條款無效部分：

(一) 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府

主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。公寓大廈管理條例第57條定有明文。

(二) 按此規定：(1)起造人有移交水電、機械設施、消防設施及各類管線之義務；(2)此義務之履行，起造人須備妥相關文件（即該項列舉之手冊、資料、圖說）為之；(3)移交之對象，為公寓大廈管理委員會或管理負責人；(4)移交之期間，為管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內；(5)移交之方式，起造人須會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，並應於確認其功能正常無誤後為之。

(三) 該條立法理由：「第一項明定起造人之移交共用部分等之義務。另就實務運作上，水電、機械設施、消防設施及各類管線等功能於管理委員會點交後，恐有缺陷或無法正常使用之虞。故增加會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電機械及消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後移交及其期限之規定。」可見，起造人於申請建造執照之始，即應具備相關設備之工程圖樣、說明書及施工說明書，其起造人依圖施工完竣後，應申請使用執照，經主管機關查驗其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，不相符者須另行報請查驗。惟建築物竣工至移交尚有一段期間，為確保移交不流於形式，始更加嚴格地要求，倘該等設施設備不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，須依該條第2項規定，待起造人按主管機關所命

01 修復改善後，再辦理移交手續。按此立法意旨，公寓大廈
02 管理條例第57條應屬強制規定。

03 (四) 關於本件系爭契約第16條第2項第3款約定之效力：

- 04 1. 系爭契約第16條第2項第3款約定：「前述檢測移交事宜，
05 若因非可歸責於賣方之事由，致未能成立管理委員會或推
06 選管理負責人，而不能進行前述檢測移交作業；或已成立
07 管理委員會之推選管理負責人而不配合辦理；或管理委員
08 會之管理負責人已進行公共設備數量點交；或已開放供住
09 戶使用時，視為已檢測、移交完成，買方同意無條件解除
10 賣方共有部分之管理責任。」（見本院卷第1宗第117頁）
11 2. 上開約定關於「管理委員會之管理負責人已進行公共設備
12 數量點交……視為已檢測、移交完成，買方同意無條件解
13 除賣方共有部分之管理責任」部分，在已進行公共設備數
14 量點交，然未檢測確認功能正常無誤之情形，逕行解除起
15 造人即被告之管理責任，免除被告作為起造人依公寓大廈
16 管理條例第57條規定會同進行檢測、確認功能正常的義
17 務；約定關於「管理委員會之管理負責人……已開放供住
18 戶使用時，視為已檢測、移交完成，買方同意無條件解除
19 賣方共有部分之管理責任」部分，不區分未能在開放供住
20 戶使用之前完成檢測、移交之原因，僅以開放供住戶使用
21 之事實為要件，免除被告作為起造人依公寓大廈管理條例
22 第57條規定會同進行檢測、確認功能正常的義務。
23 3. 是以，系爭契約第16條第2項第3款之約定，違反公寓大廈
24 管理條例第57條規定甚明，依民法第71條規定，無效。

25 (五) 關於系爭契約第16條第2項第4款約定之效力：

- 26 1. 系爭契約第16條第2項第4款約定：「買方無條件同意及全
27 權授權本社區之管理委員會（或該部分之移交代表）或管
28 理負責人，於第一次社區共有（用）部分之設施或設備等
29 等檢測時，將移交清冊中正常運作之項目簽名或用印確
30 認，另非屬重大瑕疵（危及生命財產安全）之項目亦應簽
31 名或用印確認並加註其缺失，雙方當場完成前述之移交作

業；若拒絕簽認或用印，即視為全部共有（用）部分之設施或設備等等均已點收移交完成。有關其已移交之缺失或重大瑕疵，賣方應於雙方協商期限內修繕完成，並擇期複驗。倘賣方與管理委員會或管理負責人就瑕疵或缺失項目有認定不同之情形時，則由賣方向管理委員會或管理負責人另行說明之，並以第一次檢測日視為移交完成，其效力及於買方與全體區分所有權人。」（見本院卷第1宗第117、118頁）

2. 上開約定關於「若拒絕簽認或用印，即視為全部共有（用）部分之設施或設備等等均已點收移交完成」部分，不問起造人是否履行公寓大廈管理條例第57條所定會同檢測、確認功能正常的義務，僅以管理委員會或管理負責人「拒絕簽認或用印」為要件，免除被告作為起造人會同進行檢測、確認功能正常後辦理移交的義務；關於「有關其已移交之缺失或重大瑕疵，賣方應於雙方協商期限內修繕完成，並擇期複驗」部分，將起造人履行修復改善義務的時點放在移交之後，違背公寓大廈管理條例第57條所規定，先修復改善、再辦理移交的順序；關於「倘賣方與管理委員會或管理負責人就瑕疵或缺失項目有認定不同之情形時，則由賣方向管理委員會或管理負責人另行說明之，並以第一次檢測日視為移交完成，其效力及於買方與全體區分所有權人」部分，則在起造人是否已依法履行修復改善義務尚有爭議之情形，以爭議之存在為要件，免除起造人會同進行檢測、確認功能正常後辦理移交的義務，而非待另循其他途徑解決爭議，再來辦理移交。

3. 是以，系爭契約第16條第2項第4款之約定，違反公寓大廈管理條例第57條規定甚明，依民法第71條規定，無效。

（六）關於系爭契約第16條第2項第7款約定之效力：

1. 系爭契約第16條第2項第7款約定：「共有部分檢測移交時，地、壁磚除破裂、脫落外不得視為瑕疵；天然石材、木材與皮革等建材（依本社區實際配置為準），具有自然

01 色澤紋路、裂痕節理及裂縫孔洞等，為其正常型態，無法
02 完全對紋、對色，不得視為瑕疵。管理委員會成立或推選
03 管理負責人後，天然石村、園藝植栽，須經常專業養護，
04 如因天災或疏忽於養護而導致損耗、變質、使用耗損，賣
05 方不負保固責任。」（見本院卷第1宗第118頁）

- 06 2. 上開約定關於「共有部分檢測移交時，地、壁磚除破裂、
07 脫落外不得視為瑕疵」部分，顯係以定型化契約排除一般
08 社會通念上所經常發生之磁磚隆起或空心情況，違反誠信
09 原則且對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條第1項
10 規定，無效。

11 （七）關於系爭契約第17條第4項約定之效力：

- 12 1. 系爭契約第17條第4項約定：「保固期限及範圍 四、公
13 共設備：本社區之公共設備（如公共設施軟硬體設備、電
14 梯、發電機園藝植栽、燈具等），自取得使用執照三個月
15 起，保固一年，保固期間買方或管理委員會應自行負擔保
16 養、維護費用（如燈泡更換、油料添加、消耗品、植栽養
17 護、使用耗損之修護等）。」（見本院卷第1宗第119頁）
18 2. 原告雖主張該項約定無效云云，然保固不是法定義務，保
19 固責任、期間、範圍，都是契約當事人在法律規定之外另
20 有約定，才會發生的法律關係；原告雖訴諸交易常規云
21 云，但交易常規不是法律。系爭契約這項約定，並沒有免
22 除或減輕被告的義務，也沒有加重原告的責任，或使原告
23 拋棄權利、限制原告行使權利，反倒是在加重被告的責
24 任，並無消費者保護法第12條第2項各款規定甚明，也查
25 無違反誠信原則、對消費者顯失公平，自難認為無效。
26 3. 據此，原告此部分主張為無理由，應予駁回。

27 （八）被告雖援引公寓大廈管理條例第57條規定立法理由，對原
28 告此部分主張為前述之抗辯，然查：

- 29 1. 「公共設備」、「點交」跟「管理責任」都不是公寓大廈
30 管理條例或民法的用語，假使「公共設備」是指「共用部
31 分」、「點交」是指「移交」、「管理責任」是指「修繕

義務（或包含修繕義務在內）」，則系爭契約第16條第2項第3款、第4款之約定將違反公寓大廈管理條例第57條規定，理由已述如前；假使這些用語另有指涉，這部分約定的意義，就會陷於令人難以理解的狀況，這是因為，不屬於共用部分的「公共設備」、不算是移交的「點交」、不包含修繕義務的「管理責任」，殊難想像。前者違背強制規定，後者則屬法律行為內容不確定，均為無效。

2. 再者，公寓大廈管理條例第57條第1項所規定檢測、移交，對於起造人跟公寓大廈管理委員會、管理負責人而言，都同時是權利與義務；換言之，各該當事人既享有請求對方協同辦理檢測、移交的權利，又負有配合對方協同辦理檢測、移交的義務，而解釋上，這是債法上的權利義務，自有民法第234條以下受領遲延相關規定之適用。該等檢測、移交義務，在區分所有權人依法成立管理委員會或推選或指定管理負責人的情形，設有7日法定期限；在區分所有權人未能依法成立管理委員會或推選或指定管理負責人的情形，由於檢測、移交本身，還有管理委員會之成立、管理負責人之推選或指定，均兼需區分所有權人之行為，起造人非依民法第235條但書規定，以言詞對管理委員會、管理負責人或全體區分所有權人提出給付者，即不生受領遲延之效力。如此一來，本件系爭買賣契約第16條第2項第3款約定將與民法第235條規定牴觸，使得起造人得在未就檢測、移交義務現實或以言詞提出給付（從而區分所有權人對於其應受領給付亦即配合辦理檢測、移交之情事毫無所悉）的情形下，發生受領遲延之效力，這已經背離債之關係作為一種財產上給付關係的本質。被告以此抗辯，於法無據，並無可採。

三、關於漏水所生損害賠償部分：

（一）杜嘉仁部分：

1. 杜嘉仁主張：被告施工瑕疵而致杜嘉仁所有3號7樓之2房屋天花板漏水云云，經本院委託臺南市建築師公會鑑定，

其鑑定結果為：「該標的物3號7樓之2的R.C.天花板漏水應為樓上3號8樓之2的給水管漏水造成，本大樓於110年02月05日領取使用執照，3號7樓之2於110年04月16日進住，3號8樓之2裝修時間為110年06月至110年09月，並於110年09月18日經皇普建設驗收合格在案，本案3號7樓之2於112年11月發現R.C.天花板漏水，應為皇普建設於走道增設洗手台時，管線接頭施工瑕疵所造成」（見該公會113年10月28日案號：000000000-0號鑑定報告第4、5頁）。

2. 可見，3號7樓之2建物之所以漏水，乃樓上3號8樓之2的給水管漏水所致，而所謂樓上的給水管漏水，又是增設洗手台時，管線接頭施工瑕疵所致。鑑定報告雖稱洗手台為被告增設云云，然被告抗辯係樓上住戶自行增設等語，杜嘉仁亦自認此情（見114年6月3日言詞辯論期日，本院卷第4宗第222頁），則漏水顯非被告所致。杜嘉仁雖主張：3號8樓之2住戶裝潢經被告工地副主任驗收完畢云云，這並不會讓增設洗手台變成被告的行為，被告也無庸因此而為3號8樓之2住戶的行為負責。

3. 據此，杜嘉仁就其所稱漏水對被告請求損害賠償，為無理由，應予駁回。

（二）蕭嘉鳳部分：

1. 蕭嘉鳳主張：被告有窗框鋁料空隙未填滿之施工瑕疵，致外牆落地窗鋁框外滲水，進而造成蕭嘉鳳所有1號8樓之3房屋天花板漏水等語，經本院委託臺南市建築師公會鑑定，其鑑定結果為：「該標的物夾層浴廁地坪積水，次臥鄰浴廁牆角滲水產生白華，應為浴廁牆面磁磚縫隙滲水，雖建設公司稱磁磚內側施工前有施作防水層，但難以佐證該防水層是否施作確實仍具有防水功能。次臥陽台落地窗門檻滲水產生白華，應為外牆落地窗鋁框外滲水，依原核准圖判斷，陽台內牆面受潮部分，係唯一滲水之路徑，應是窗框鋁料空隙未填滿而產生。」其鑑定說明為：「夾層浴廁地坪積水，地磚及面磚捲起30公分高拆除重做，並做

01 防水層，次臥落地窗門檻內部白華，由室內窗框緣灌注親
02 水性P.U.發泡，外側填砂利康塞水路防水，內側牆面補
03 漆，其過程產生之修補費用詳附表一及附表二。」其建議
04 事項為：「本案整修工程之費用計新台幣64,000元，由被
05 告皇普建設負擔，整修工程項目由原告自行修復。（詳附
06 表一、二）」（見該公會113年10月28日案號：000000000
07 -0號鑑定報告第4、5頁）。

08 2. 據此，1號8樓之3建物的漏水，乃被告施作防水層未能確
09 實具有防水功能及窗框鋁料空隙未填滿所致，蕭嘉鳳自得
10 依系爭契約第17條第3項約定，請求被告將修繕至不漏水
11 狀態；又被告施工不當造成漏水，侵害蕭嘉鳳之居住安寧
12 權，而屬不完全給付，蕭嘉鳳自得依債務不履行之法律關
13 係，請求被告賠償相當之精神慰撫金。本院審酌漏水之情
14 形、原因、持續期間、蕭嘉鳳之生活因此所受影響之程度
15 等一切情況，認其所得請求賠償之精神慰撫金以50,000元
16 為適當，逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

17 肆、綜上所述：

18 一、原告本於債務不履行之法律關係請求，被告給付如附表1

19 「本院准許金額」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即
20 112年4月7日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之
21 利息，為有理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應
22 予駁回。

23 二、原告請求確認系爭契約第16條第2項第3款、第4款、第7款約
24 定無效，為有理由，應予准許；原告請求確認系爭契約第17
25 條第4項約定無效，為無理由，應予駁回。

26 三、杜嘉明本於系爭契約第17條第3項約定及債務不履行之法律
27 關係，請求被告依臺南市建築師公會113年10月28日第
28 000000000-0號鑑定報告書附表2所示修繕方法及工項將杜嘉
29 仁所有3號7樓之2房屋天花板修繕至不漏水狀態，並給付
30 500,000元本息，為無理由，應予駁回。

31 四、蕭嘉鳳本於系爭契約第17條第3項之約定，請求被告依臺南

市建築師公會113年10月28日第000000000-0號鑑定報告書附表2所示修繕方法及工項將蕭嘉鳳所有1號8樓之3房屋漏水部分修繕至不漏水狀態，並給付50,000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日即113年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。至於蕭嘉鳳併依債務不履行之法律關係為同一內容之請求，係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇一判決部分勝訴，敗訴部分亦不能獲得更有利之判決，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判。

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

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

柒、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第5項。

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

中華民國 114 年 6 月 27 日
民事第二庭 法官 孫健智

正本係照原本作成。

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。

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 114 年 6 月 30 日
書記官 彭明賢

附表1：

編號	姓名	買賣標的物	起訴請求金額	擴張請求金額	合計請求金額	本院准許金額（按共用部分應有部分計算，小數點以下四捨五入，下同）
1	杜嘉仁	臺南市○區○○路0段000巷0號7樓之2	34,409元	40,998元	75,407元	32,400元
2	李建儀	臺南市○區○○路0段000巷0號3樓之3	38,869元	43,175元	82,044元	35,252元
3	馮上璋	臺南市○區○○路0段000巷0號2樓之1	33,175元	42,232元	75,407元	32,400元
4	黃莉華	臺南市○區○○路0段000巷0號14樓之1	60,208元	72,067元	132,275元	56,835元
5	楊棣娟	臺南市○區○○路0段000巷0號9樓之1	21,344元	95,384元	116,728元	50,154元
6	梁明鈞	同上	21,344元	95,384元	116,728元	50,154元
7	廖曉婷	臺南市○區○○路0段000巷0號3樓之1	46,029元	38,048元	84,077元	36,125元
8	林佩蓉	臺南市○區○○路0段000巷0號6樓之2	44,664元	72,183元	116,847元	50,206元
9	黃泓翔	臺南市○區○○路0段000巷0號13樓之1	34,632元	72,946元	107,578元	46,223元
10	郭匡甫	臺南市○區○○路0段000巷0號12樓之1	20,880元	95,848元	116,728元	50,154元
11	方嘉琳	同上	20,880元	95,848元	116,728元	50,154元
12	李宗霖	臺南市○區○○路0段000巷0號11樓之1	41,855元	74,753元	116,608元	50,103元
13	洪澍	臺南市○區○○路0段000巷0號5樓之1	31,961元	76,096元	108,057元	46,429元
14	李詩雅	臺南市○區○○路0段000巷0號14樓之2	34,030元	74,505元	108,535元	46,634元
15	徐茂展	臺南市○區○○路0段000巷0號5樓之3	39,583元	42,461元	82,044元	35,252元
16	陳純玉	臺南市○區○○路0段000巷0號7樓之1	43,384元	40,634元	84,018元	36,100元
17	花逸翔	臺南市○區○○路0段	34,100元	41,307元	75,407元	32,400元

		000巷0號2樓之2				
18	吳欣蓉	臺南市○區○○路0段 000巷0號6樓之3	39,583元	42,461元	82,044元	35,252元
19	陳孟涓	臺南市○區○○路0段 000巷0號7樓之3	39,048元	75,647元	114,695元	49,281元
20	童婉君	臺南市○區○○路0段 000巷0號13樓之1	43,707元	40,251元	83,958元	36,074元
21	吳國禎	臺南市○區○○路0段 000巷0號8樓之2	34,122元	73,935元	108,057元	46,429元
22	劉宇珩	臺南市○區○○路0段 000巷0號5樓之2	41,159元	75,509元	116,668元	50,129元
23	陳政和	臺南市○區○○路0段 000巷0號8樓之1	42,966元	73,642元	116,608元	50,103元
24	徐克瑗	臺南市○區○○路0段 000巷0號13樓之2	42,086元	41,932元	84,018元	36,100元
25	許雲雁	臺南市○區○○路0段 000巷0號3樓之1	32,424元	75,633元	108,057元	46,429元
26	陳又寧	臺南市○區○○路0段 000巷0號6樓之2	33,946元	41,461元	75,407元	32,400元
27	蕭嘉鳳	臺南市○區○○路0段 000巷0號8樓之3	54,880元	78,292元	133,172元	57,220元
28	林錫均	臺南市○區○○路0段 000巷0號6樓之1	31,632元	43,775元	75,407元	32,400元
29	吳侑瑾	臺南市○區○○路0段 000巷0號7樓之2	41,159元	42,859元	84,018元	36,100元
30	陳威儒	臺南市○區○○路0段 000巷0號7樓之1	32,424元	75,633元	108,057元	46,429元
31	陳威琮	臺南市○區○○路0段 000巷0號4樓之1	31,961元	76,096元	108,057元	46,429元
32	蔣宏暉	臺南市○區○○路0段 000巷0號11樓之2	34,654元	73,881元	108,535元	46,634元
33	陸筱筑	臺南市○區○○路0段 000巷0號4樓之3	38,156元	76,539元	114,695元	49,281元
34	李欣妮	臺南市○區○○路0段 000巷0號4樓之1	44,311元	70,204元	114,515元	49,204元
35	魏如濤	臺南市○區○○路0段 000巷0號9樓之2	34,654元	41,230元	75,884元	32,605元

01

36	謝宗霖	臺南市○區○○路0段 000巷0號12樓之2	42,617元	41,580元	84,197元	36,177元
37	黃詮閔	臺南市○區○○路0段 000巷0號10樓之2	41,159元	75,509元	116,668元	50,129元
38	陳子秦	臺南市○區○○路0段 000巷0號3樓之2	33,483元	41,924元	75,407元	32,400元
39	蔡壁卉	臺南市○區○○路0段 000巷0號9樓之1	30,283元	78,252元	108,535元	46,634元
40	楊宇帆	臺南市○區○○路0段 000巷0號8樓之2	40,973元	75,695元	116,668元	50,129元
41	葉乃綸	臺南市○區○○路0段 000巷0號5樓之1	41,900元	74,768元	116,668元	50,129元
42	胡伶芬	臺南市○區○○路0段 000巷0號12樓之2	34,810元	73,725元	108,535元	46,634元
合計			1,591,445 元	2,770,836 元	4,362,281 元	1,827,703 元

02

附表2、3：經影印系爭鑑定報告「鑑定項目、結果、說明及建

03

議」與「預估瑕疵修補費用」附表，附於判決原本及正本，不另

04

錄於此處。

05

附表4：

06

編號	被告抗辯	本院論駁
1	中庭地面本即無法承受因車輛駛入所致重壓，被告前已告知皇普文苑管委會主委，惟此後仍有車輛持續駛入中庭，顯見龜裂並非被告施作不當所致。況被告於111年7月30日複驗前，已依原告初驗提供之位置修繕完成。 又此部分於111年2月12日移交與原告使用，迄今已逾3年；此部分屬戶外設施，極可能因風吹侵蝕、日曬、雨淋、颱風、地震、車輛使用、停放管理不當等情形產生損壞，得否逕認為瑕疵，並可歸責於被告，即非無疑。	被告於111年2月12日移交與原告使用，至113年3月5日第一次會勘，已逾2年，會勘照片所示龜裂之情形，亦有可能是使用過程中自然造成，尚難遽認為施工瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
2	被告此前已依原告要求修復，而修復區域與周圍既有表面產生色差實無法避免，屬修繕工程常見現象，亦為業界施工技術難以完全避免之情形，並不影響	抵石子面的修復，色差確難以避免，加以該花台因長期使用蒙塵，除非刻意作舊，色差更是無可避免。原告此部分主張為無理由，應予駁回。

	結構安全及使用，應係無關重要部分，並非瑕疵。	
3	依被告原先規劃，現場已設置壁燈，且該處本無裝設門牌之設計，則被告依約是否有設置門牌之義務，即非無疑，尚難逕認為瑕疵。	系爭契約固然沒有明文約定，被告應裝設不銹鋼門牌，然按交易習慣，參酌誠信原則，在契約補充解釋上，應認管理室外門柱安裝門牌為系爭建物一般使用上所必要，從而是被告的從給付義務。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
4	此部分依系爭契約附件四平面圖及建築竣工圖，本無規劃電動不銹鋼伸縮門之設置，則被告依約是否有設置不銹鋼伸縮門之義務，即非無疑，尚難逕認為瑕疵。	代銷圖面既已有之（見本院卷第1宗第295頁），則依消費者保護法第22條規定，被告即應確實履行。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
5	依被告原先規劃，花園內之土壤區域本無貼設磁磚之設計，此工法於其他建案亦有採用。 又現行相關法規亦無規定此類區域必須施作磁磚鋪面，則被告依約是否有鋪貼磁磚之義務，即非無疑，尚難逕認此部分為瑕疵。	被告雖抗辯其依約本無貼設該部分磁磚之義務云云，但依誠信原則所為之契約補充解釋，被告既然已經施作，即應完整施工，其未完整施工而有礙使用或美觀者，亦屬瑕疵。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
6	依被告原先規劃，中庭廣場花台內側牆本無施作抵石子之設計，則被告依約是否有抵石子之義務，即非無疑，尚難逕認此部分為瑕疵。	同上。
7	依被告原先之規劃，此部分本即以明管設置；且戶外採用明管設置，亦便於日後維修及管理，並非瑕疵。 系爭鑑定報告認為此部分係瑕疵之理由為「影響美觀」可見與結構安全、功能使用無關，亦無違反相關法規，屬無關重要部分，並非瑕疵。	被告依約並無施作此項目之義務，其未有施作，並非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
8	此部分被告已安裝防撞條，並於112年1月16日發函檢附完工照片與原告。 現系爭鑑定報告稱應加深柵欄，惟加深柵欄可能佔用通道、影響行人通行；且此處為戶外空間，冷氣室外機熱風吹拂之範圍有限，行人亦僅短暫通過，應不會造成實質不適，既無影響日常使用，應屬無關重要部分，並非瑕疵。	原告主張：被告違反自己所訂定皇普文苑施工管理辦法云云，但這項施工管理辦法，並不是系爭契約的一部分；原告雖主張應該隔柵修改加深云云，但依現場照片所示，這些冷氣室外機所在的B棟往遊戲區走道本來就不寬，加深隔柵會佔用更多通行空間（見本院卷第1宗第251、252頁、第4

		宗第135頁、系爭鑑定報告第57頁），而在冷氣機開啟的時候經過，被室外機的熱風吹到固然會不舒服，但也只是一下子而已，隔柵加深影響通行卻是長遠的，兩相權衡，尚難遽認現在的隔柵構成瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
9	此部分被告於111年7月30日複驗前，已依原告初驗提供之位置整平、修繕完成。 被告將步道磚修繕完畢後，為保持步道磚之整平度，曾於步道磚周邊施作草皮，然此部分於系爭鑑定報告提供之照片，已不復見，顯見原告於被告修繕完畢交由社區使用後，未盡維護之責，得否逕認為瑕疵，並可歸責於被告，即非無疑。	對照被告所提出修繕完工照（見本院卷第4宗第135頁）跟系爭鑑定報告內現場會勘的照片（見系爭鑑定報告第57頁），確有被告所稱步道磚周邊草皮已不復見的情形，此項自難遽認為被告施工瑕疵所致。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
10	此部分被告已依原規劃之監視器數量安裝完畢；系爭鑑定報告雖稱安全維護不足云云，然此為原告之主張，倘原告欲額外增設監視器，其等應自行負擔費用，與被告無涉。 是被告依約是否有依原告之請求任意加裝監視器之必要，即非無疑，此部分並非瑕疵。	被告依約並無再行增設監視器之義務，其未有施作，並非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
11	此部分被告係依原先設計及自來水公司之規劃進行設置，且自來水總表之明管設計為建築設計常見作法，既不影響正常使用，應非瑕疵。	系爭契約未見自來水管線應加裝鐵隔柵的約定，而被告抗辯自來水總表知明管設計為建築設計常見作法的情形，並提出相關建築照片為證（見本院卷第4宗第91、92頁），所以不能認定這會減失或減少其價值之瑕疵，或者減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，即非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
12	此部分被告係依原規劃設置，且天然氣總表之明管設計為建築設計之常見作法，既不影響正常使用，應非瑕疵。	建築技術規則建築設備篇第79條第3款明文規定，燃氣設備之燃氣供給管路，不得埋設於建築物基礎、梁柱、牆壁、樓地板及屋頂構造體內。被告係依此款規定，將系爭建物之天然氣

		管線以明管處理，非屬瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
13	依系爭契約附件四之平面圖及建築竣工圖，可知被告本無規劃於A、B棟連接中庭，及回收室之步道區設置採光罩，則被告依約是否有於上開區域設置採光罩之必要，即非無疑，此部分並非瑕疵。	此部分在代銷圖面既已有之（見本院卷第1宗第291、293頁），則依消費者保護法第22條規定，被告即應確實履行。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
14	被告已更換植栽，並將中庭噴灌調整完畢，且經社區物業人員當場驗收完成，迄今已逾2年，驗收後由社區負維護保養之責，此部分係原告未善盡養護責任所致，得否逕認為瑕疵，並可歸責於被告，即非無疑。	關於植栽，被告的義務是，在系爭建物交付時，依約應該有植栽的地方真的有植栽，這一點被告已經依約履行；而植物是活的，能活多久取決於植物本身的壽命，還有交付之後住戶怎麼去養它們，不能說植物後來枯了，就是被告的瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
15	同上	同上
16	同上	同上
17	依系爭契約第16條第2項第7款，磁磚除破裂、脫落外，若因建材本身之紋路、裂痕節理而無法完全對紋之狀況，應屬正常，並非瑕疵。 又依系爭鑑定報告，無法判斷此部分是否已有破裂、脫落等影響安全或使用功能之瑕疵。倘僅涉及紋路未對稱、色差或不平整之情形，均屬建築施工常見之現象，並不影響使用功能，則應屬無關重要之情形，並非瑕疵。	系爭鑑定報告所附照片是建物外觀的遠景，而非牆面磁磚的中、近景（見系爭鑑定報告第64、65頁），系爭鑑定報告也沒有說明牆面磁磚不平整的具體情形，此部分鑑定意見尚難遽採。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
18	因外牆清洗作業約需耗時1個月，期間住戶須避免使用陽台，故應由社區與住戶協調各棟清洗順序及時間，並提前通知被告以便安排相關事宜。 被告原欲待公設點交後，與管委會確認清洗外牆之時點，然原告隨後提起本件訴訟，遂未能確定清潔期日。 系爭鑑定報告並未說明產生白華或有汙損之原因，系爭建物早於111年2月12日移交與原告使用，迄今已逾3年；期間系爭建物於風吹、日曬、雨淋之情形下產生白華，得否逕認與被告有關，得否逕	白華即壁癌，因水氣滲入牆面隙縫，致混凝土裡的若干物質溶解析出，結晶附著於牆面，本得透過慎選建材、工法事先防免；加以原告提出111年2月12日公設初勘缺失照片、111年10月29日公設複勘缺失照片上，已可見外牆白華（見本院卷第1宗第255頁），則被告抗辯交屋已逾3年、風吹日晒雨淋產生白華，非可歸責於被告所生云云，於法無據，並無可採。

	認為瑕疵，並可歸責於被告，即非無疑。	
19	被告於111年7月30日複驗前已清潔完成，且經社區主委驗收簽認，迄今已逾2年，驗收後由社區負維護保養之責。此部分係原告未善盡養護責任所致，是否確為瑕疵，並可歸責於被告，即非無疑。	被告左列抗辯，經其提出清潔後之完工照及複驗簽認單為證（見本院卷第4宗第139頁），堪可採認。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
20	被告係依系爭契約附件四之平面圖及建築竣工圖進行設置，該處本無規劃設置噴泉系統，是被告依約是否有於上開區域加裝噴泉系統之必要，即非無疑，尚難逕認為瑕疵。	代銷圖面既已有之（見本院卷第1宗第291頁），則依消費者保護法第22條規定，被告即應確實履行。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
21	被告於111年7月30日複驗前已修復完成，且系爭建物於111年2月12日移交與原告使用，迄今已逾3年；恐因地震影響、異材質及人為等因素而產生裂痕，得否逕認為瑕疵，並可歸責於被告，即非無疑。 復參系爭契約附件六，建材設備說明書之特約事項第5條，此為正常現象，原告不得向被告請求賠償。	系爭鑑定報告檢附照片所示，矽酸鈣板破損的地方（見系爭鑑定報告第70頁），在原告提出111年10月29日公設複勘缺失照片上就已經有了，形狀位置還一模一樣（見本院卷第1宗第261頁），被告抗辯其已於111年2月30日修復完成云云，顯非事實。 另系爭契約書附件六、固然有被告所稱約定，但並無證據足認這是地震、颱風、溫差等變為因素所致。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
22	此部分應屬民法第354條第1項但書所規定「無關重要」之情形，並非瑕疵。	既為應施作而未施作之項目，加以油漆涉及美觀，並有防治銹蝕的功能，自難認為無關重要。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
23	被告前已依原告之要求處理完成，又系爭鑑定報告所附相片，乃系爭建物於建造時，施工人員所註記之記號，非屬塗鴉；加諸該些部分多為管線所遮蔽，且系爭鑑定報告之意見僅言及影響美觀，可認為無關重要部分，並非瑕疵。	從現場照片來看，原告所說的塗鴉，其實是施工人員在施工時所註記的記號（見本院卷第1宗第262頁、系爭鑑定報告第72至83頁），而這些記號是否影響美觀，其實見仁見智，尚難認為瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
24	此部分被告前已多次派員，採用感應儀器勘驗，並無漏水；又系爭鑑定報告之照片亦無法判斷有漏水情形，自無瑕疵。	系爭鑑定報告檢附照片內，未見漏水之情形（見系爭鑑定報告第70頁），其認定該處漏水並應補做防水，依據不明，尚難遽採。原告此部分主張為無理由，應予駁回。

25	該處空間有限，日後亦可能需更換過濾系統或進行維護，是考量保養及維護之因素，不建議設置柵欄。 且被告係依原規劃設置，則被告依約是否有於該處加設鐵格柵之必要，即非無疑，尚難逕認為瑕疵。	系爭契約未見水塔、管路應加設鐵隔柵的約定，建築法規並無相關規定，亦非一般交易觀念上所必要，被告未為加設，尚非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
26	此部分應屬民法第354條第1項但書所規定「無關重要」之情形，並非瑕疵。	這部分的水泥粉刷補土油漆，是為一般營建工程都會做的事情，被告沒有做好，就是瑕疵，並非無關緊要。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
27	被告已依原告要求，加裝排氣裝置，以輔助散熱，應非屬瑕疵。	被告雖提出安裝完工照為證，證明其已增設排氣設備（見本院第4宗卷第145頁），但依系爭鑑定報告所載，應以現有門片改善通風為適當修補措施。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
28	被告係依原規劃設置，且被告依約是否有於上開區域增設反射鏡之必要，即非無疑，尚難逕認為瑕疵。	系爭契約未見應裝設該反射鏡的約定，建築法規並無相關規定，亦非一般交易觀念上所必要，被告未為裝設，尚非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
29	蓄水池部分，被告已依原告要求修繕完成，原告主委亦已驗收簽認。	被告左列抗辯，經其提出修繕完工照及複驗簽認單為證（見本院卷第4宗第147頁），堪可採認。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
30	被告已處理完成；又系爭鑑定報告指出之殘膠，應為疫情及住戶裝潢期間，原告於電梯按鍵鋪貼保護裝置及保護板所致，膠水殘留為原告使用過程產生之現象，非屬可歸責於被告之瑕疵。	被告左列抗辯，經其提出修繕完工照為證（見本院卷第4宗第150頁），堪可採認。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
31	被告前已依原告之要求進行修復，原告亦驗收確認。 修復區域與周圍既有表面產生色差實無法避免，屬修繕工程常見現象，亦為業界施工技術難以完全避免之情形，並不影響結構安全及使用。此部分應係無關重要部分，並非瑕疵。	被告左列抗辯，經其提出修繕完工照及複驗簽認單為證（見本院卷第4宗第151頁），堪可採認，加以如編號1所述，修繕無可避免會導致色差，尚難認為有瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
32	不爭執。	毋庸論駁。
33	依系爭契約第16條第2項第7款，磁磚除	系爭鑑定報告載明其現場檢驗後發現

	破裂、脫落外，若因建材本身之紋路、裂痕節理而無法完全對紋之狀況，應屬正常，並非瑕疵。 又原告所指磁磚，是否合乎建築業所稱空心磚之情形，並未可知。	各樓層壁磚空心片數（見系爭鑑定報告第91、92頁），被告空言抗辯，並無可採。
34	被告已修繕完畢，B棟B2部分亦經社區物業當場確認無誤，迄今已逾2年。 關於陽極鎖是否得正常閉合，其運作可能受氣壓變化、強風或氣流影響，再加上若關門力道過大或不足，皆可能導致陽極鎖無法正常定位。是此類情況屬環境因素影響或原告使用不當所致，與被告之施工品質無關。 依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，此部分應由原告負維護保養之責。倘因使用管理不當、未定期維護保養，導致設備運作異常，均屬使用後正常之管理維護範疇，應非瑕疵，亦不可歸責於被告。	被告所提出之修繕驗收單，簽收者為物業人員，並非原告或管理委員會成員，且其日期是111年9月12日，修繕完工照的日期則是112年1月7日（見本院卷第2宗第164頁、第4宗第153頁），鑑定單位於113年間會勘時，仍有瑕疵而須更新並調整定位，之前是否確已修繕完畢，誠有可疑；又被告空言抗辯該等瑕疵為環境因素或使用管理不當所致云云，並無證據可佐。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
35	被告係依原規劃設置，且已設置蜂鳴器以確保安全，應足以避免相關安全疑慮。	系爭契約未見應緊急壓扣須連動至管理室之約定，建築法規並無相關規定，亦非一般交易觀念上所必要，被告未為裝設，尚非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
36	此部分尚不影響工程整體品質及安全，為人工施作可能產生之情況，應屬民法第354條第1項但書所規定「無關重要」之情形，並非瑕疵。	梯廳牆角勾縫應予抹平，合乎一般社會交易觀念，也是營造工程慣例上的做法，並非無關緊要，而仍屬瑕疵。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
37	被告早已修繕處理，並經原告驗收確認，迄今已逾2年，原告應自行負維護保養之責。 若排水設施未能定期維護與清潔，難免發生阻塞情形，是此部分應係原告未善盡養護責任所致，應非瑕疵，亦不可歸責於被告。	被告左列抗辯，經其提出111年7月1日修繕驗收單為證（見本院卷第4宗第155頁），堪可採認。系爭鑑定報告稱排水不良、應疏通排水管等情，尚無證據認定係排水系統施作不當所致。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
38	建築技術規則建築設計施工編第93條第1項第1款規定：「直通樓梯之設置應依左列規定：一、任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座以上之直通樓梯	系爭契約未見安全梯應加設樓層指示牌之約定，建築法規並無相關規定，亦非一般交易觀念上所必要，被告未

	(包括坡道)通達避難層或地面，樓梯位置應設於明顯處所。」設置戶外直通樓梯之目的，係為提供緊急避難通道，而直達1樓地面出口，並無要求須標示樓層。 被告已依法設置戶外安全梯，則被告依約是否有於安全梯加裝樓層指示牌之必要，即非無疑，尚難逕認為瑕疵。	為裝設，尚非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
39	此部分應屬民法第354條第1項但書所規定「無關重要」之情形，並非瑕疵。	外牆塑膠管孔應予加蓋，合乎一般社會交易觀念，也是營造工程慣例上的做法，並非無關緊要，而仍屬瑕疵。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
40	瓦斯表區部分，被告於112年3月24日曾派員進行洩水坡道測試，檢測洩水順暢，可見被告所規劃之洩水坡度正常，並無瑕疵。 花圃旁步道部分，被告於111年7月1日在環保室外新增排水孔，並至原告驗收簽認，並無瑕疵。 為防止土壤流失及保持步道磚之平整度，被告曾於步道磚周邊種植草皮，然於系爭鑑定報告內照片已不復見，顯見原告等於被告修繕完畢交由社區使用後，未定期修剪、補植草皮、適時補充土壤，未善盡維護、管理之責。因此，土壤流失導致積水之現象，應係原告等後續維護管理不當所致，非屬可歸責於被告。	從被告所提出的瓦斯區洩水測試照片可見，該區域靠近花圃的磁磚有大量水垢、泥沙跟青苔（見本院卷第4宗第157頁），這些都是長期積水的徵兆，亦可推知洩水坡功能顯不完整；被告固然提出111年7月1日修繕驗收單及裝設完工照（見本院卷第4宗第159頁），但113年間鑑定單位會勘時仍有地面積水之情形，即難認被告已妥為修繕；對照被告提出修繕完工照跟系爭鑑定報告內現場會勘的照片（見系爭鑑定報告第106、107頁），確有被告所稱步道磚周邊草皮已不復見的情形，但是這跟瓦斯區磁磚地面積水的瑕疵無關。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
41	被告前已依原告之要求補漆完畢，惟系爭建物於111年2月12日移交與原告使用，迄今已逾3年；原告應善盡保養、維護之責。此部分屬戶外設施，長期暴露於戶外環境，經風吹、日曬、雨淋，產生銹蝕為自然、正常之物理現象，應非瑕疵，亦不可歸責於被告。	被告左列抗辯，經其提出112年1月9日修繕完工照為證（見本院卷第4宗第161頁），堪可採認。系爭鑑定報告所附會勘照片雖以箭頭標示鏽蝕的位置，卻沒有拍到鐵件隔柵鏽蝕的具體情形（見系爭鑑定報告第107頁），而且這跟原告先前提出111年10月29日複驗照片所示鏽蝕滴水的位置又不一樣（見本院卷第1宗第278頁），會勘照片標示的地方，就算真的有鏽蝕，既不是在交付當時就有的瑕疵，也不能排除

		是長期日曬雨淋所致。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
42	被告於111年7月30日複驗前，已重新清潔及油漆。 依建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款第4目規定：「戶外安全梯之構造：對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上。」是此部分無法避免戶外樓梯因自然之風吹、雨淋等情況致使油漆剝落。 戶外安全梯之主要功能係防災、避難，並非美觀，此部分既非瑕疵，不可歸責於被告，亦屬無關重要之部分，即不得視為瑕疵。	會勘照片所示油漆不均、油漆品質低劣的地方至少有5處（見系爭鑑定報告第108至110頁），被告所提出的修繕完工照只拍到其中一處（見本院卷第4宗第163頁）；又會勘照片所示油漆不均、油漆品質低劣之情況，不像是風吹雨淋自然剝落的情形（見系爭鑑定報告第108至110頁）；又戶外安全梯主要功能固然不是美觀，但原告要求油漆至少得漆好，完全合乎一般社會交易觀念。被告此部分抗辯於法無據，並無可採。
43	不爭執。	毋庸論駁。
44	系爭鑑定報告結論為「影響美觀」，顯見此部分應屬民法第354條第1項但書所規定「無關重要」之情形，並非瑕疵。 又被告之建案通案設計均如此，為助於日後維修、維護及管理，本無設置鋁板門之規劃，並非施工瑕疵。	系爭契約未見蓄水池檢修口應加裝鋁板門之約定，建築法規並無相關規定，亦非一般交易觀念上所必要，被告未為裝設，尚非瑕疵。原告此部分主張為無理由，應予駁回。
45	被告已修繕完成，並經原告主委驗收簽認。	被告左列抗辯，經其提出修繕驗收單為證（見本院卷第4宗第165頁），堪可採認。原告此部分主張為無理由，應予駁回。

02 附表5：

編號	姓名	本院准許金額	遲延利息計算方式	應供擔保之金額
1	杜嘉仁	32,400元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	11,000元
2	李建儀	35,252元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
3	馮上璋	32,400元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	11,000元
4	黃莉華	56,835元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	19,000元
5	楊棣娟	50,154元	其中21,344元自112年4月7日起、其中28,810元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元

6	梁明鈞	50,154元	其中21,344元自112年4月7日起、其中28,810元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
7	廖曉婷	36,125元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
8	林佩蓉	50,206元	其中44,664元自112年4月7日起、其中5,542元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
9	黃泓翔	46,223元	其中34,632元自112年4月7日起、其中11,591元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	15,000元
10	郭匡甫	50,154元	其中20,880元自112年4月7日起、其中29,274元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
11	方嘉琳	50,154元	其中20,880元自112年4月7日起、其中29,274元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
12	李宗霖	50,103元	其中41,855元自112年4月7日起、其中8,248元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
13	洪澍	46,429元	其中31,961元自112年4月7日起、其中14,468元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	15,000元
14	李詩雅	46,634元	其中34,030元自112年4月7日起、其中12,604元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	16,000元
15	徐茂展	35,252元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
16	陳純玉	36,100元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
17	花逸翔	32,400元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	11,000元
18	吳欣蓉	35,252元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
19	陳孟涓	49,281元	其中39,048元自112年4月7日起、其中10,233元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	16,000元
20	童婉君	36,074元	均自112年4月7日起至清償日止，按週	12,000元

			年利率百分之5計算。	
21	吳國禎	46,429元	其中34,122元自112年4月7日起、其中12,307元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	15,000元
22	劉宇珩	50,129元	其中41,159元自112年4月7日起、其中8,970元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
23	陳政和	50,103元	其中42,966元自112年4月7日起、其中7,137元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
24	徐克瑗	36,100元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
25	許雲雁	46,429元	其中32,424元自112年4月7日起、其中14,005元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	15,000元
26	陳又寧	32,400元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	11,000元
27	蕭嘉鳳	57,220元	其中54,880元自112年4月7日起、其中2,340元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	19,000元
28	林錫均	32,400元	其中31,632元自112年4月7日起、其中768元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	11,000元
29	吳侑瑾	36,100元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
30	陳威儒	46,429元	其中32,424元自112年4月7日起、其中14,005元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	15,000元
31	陳威琮	46,429元	其中31,961元自112年4月7日起、其中14,468元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	15,000元
32	蔣宏暉	46,634元	其中34,654元自112年4月7日起、其中11,980元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	16,000元
33	陸筱筑	49,281元	其中38,156元自112年4月7日起、其中11,125元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	16,000元
34	李欣妮	49,204元	其中44,311元自112年4月7日起、其中	16,000元

			4,893元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	
35	魏如濤	32,605元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	11,000元
36	謝宗霖	36,177元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	12,000元
37	黃詮閔	50,129元	其中41,159元自112年4月7日起、其中8,970元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
38	陳子秦	32,400元	均自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算。	11,000元
39	蔡壁卉	46,634元	其中30,283元自112年4月7日起、其中16,351元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	16,000元
40	楊宇帆	50,129元	其中40,973元自112年4月7日起、其中9,156元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
41	葉乃綸	50,129元	其中41,900元自112年4月7日起、其中8,229元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	17,000元
42	胡伶芬	46,634元	其中34,810元自112年4月7日起、其中11,824元自114年4月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算。」	16,000元