臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第4號

原　　告　小森光社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳冬梅

訴訟代理人　陳鄭權律師

複代理人　　周盈孜律師

訴訟代理人　楊安騏律師

被　　告　寶竣建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃濟坤

000000000000000000

被　　告　臺億建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳長琪

訴訟代理人　吳西源律師

被　　告　沈伯卿

訴訟代理人　張育祺律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告寶竣建設股份有限公司應給付原告新臺幣3,463,514元，及自民國112年5月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告寶竣建設股份有限公司負擔92%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣115萬元為被告寶竣建設股份有限公司供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）法定代理人於本院審理中變更為陳長琪，業經陳長琪檢具臺北市政府函文聲明承受訴訟（本院卷第265、279頁），合於民事訴訟法第175條規定，先予說明。

二、原告於本院審理中將後開訴之聲明第1項之金額由5,880,924元變更為3,787,845元（本院卷第198頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

三、被告寶竣建設股份有限公司（下稱寶竣公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告寶竣公司委託被告臺億公司擔任小森光社區建物（下稱系爭建物）起造人、委託建築師即被告沈伯卿擔任監造人，並於民國104年12月15日取得使用執照。被告寶竣公司於110年間銷售系爭建物，詎交屋後，原告發現系爭建物有如附表一、二所示之瑕疵，原告已於110年11月12日及15日與被告寶竣公司法定代理人黃濟坤共同會勘上開瑕疵，黃濟坤承諾修繕卻未履行。原告再於111年11月17日以存證信函定期催告被告寶竣公司修繕仍未獲置理，亦未補足10戶6個月的管理費324,331元，原告乃自行修繕如附表一項目並支出356,014元，如附表二項目未修繕經估價需3,107,500元，爰依民法第227條第1項、第231條第1項、消費者保護法第7條第3項規定（擇一），請求被告寶竣公司給付上開金額共計3,787,845元。

㈡被告臺億公司為系爭建物之起造人，依建築法第39條應按規定施工；被告沈伯卿為系爭建物之監造人，依建築師法第18條應監督營造業依規定施工，卻均違反上開保護他人之法律致系爭建物發生滲漏水情形，爰依民法第184條第2項、第18

5條規定，請求被告連帶賠償等語。

㈢並聲明：1.被告應連帶給付原告3,787,845元，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。2.上開請求，於給付之相同範圍內，由其中之一被告已負給付責任，其餘被告即免其給付責任。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告寶竣公司未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場聲明及陳述略以：被告寶竣公司工務人員有幫原告住戶修繕，是原告不願與被告寶竣公司辦理點交等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告臺億公司：被告寶竣公司前與被告臺億公司簽訂建築經理業務委任暨信託契約書，就將來興建之土地及興建中之建物信託於被告臺億公司名下，故於104年5月21日變更起造人為被告臺億公司。惟被告臺億公司僅為行政上起造人，非實際所有權人，系爭建物為被告寶竣公司發包予駿輝營造廠有限公司承攬，與被告臺億公司無關，原告亦未舉證系爭建物有何未按規定施工之情形，故被告臺億公司不負侵權行為損害賠償責任等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行

㈢被告沈伯卿：原告未舉證系爭建物頂樓未施作防水工程，且施工的工法及工法好壞所造成的瑕疵應由營造業負責。按圖施工是指按照設計圖而非施工圖。施工圖是營造廠製作。被告沈伯卿於施工期間負責監造，系爭建物於104年間取得使用執照，即使有侵權行為亦已逾2年時效等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠被告寶竣公司應負不完全給付損害賠償責任。

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人

得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明文。次按債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，其因不可歸責於債務人之事由所致者，債務人雖不負債務不履行責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院103年度台上字第191號民事判決意旨參照）。

2. 原告主張於被告寶竣公司銷售系爭建物交屋後發現有如附表一、二所示之瑕疵，原告於110年11月12日、15日與被告寶竣公司共同會勘上開瑕疵，被告寶竣公司承諾修繕卻未履行等情，業據原告提出買賣契約、社區公設缺失會勘紀錄（本院卷第57至65、211至213頁）、如附表一、二證據欄所示之證據等件為憑，堪信為真實。

3. 被告寶竣公司並未舉證證明如附表一、二所示之瑕疵不可歸責於被告寶竣公司，則原告依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告寶竣公司給付如附表一、二所示之瑕疵修繕費用共3,463,514元，即屬有據。本院已准許原告上開請求，則原告另依消費者保護法第7條第3項規定為同一請求，不再贅述。

4. 惟被告寶竣公司未給付10戶6個月的管理費324,331元部分，並非不完全給付，亦非消費者保護法第7條所定商品或服務有瑕疵，故原告請求被告寶竣公司給付管理費，為無理由。

㈡被告臺億公司不負民法第184條第2項損害賠償責任。

1. 按起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗，建築法第39條定有明文。

2. 被告臺億公司為系爭建物之起造人，有使用執照在卷可參

（本院卷第45、47頁）。但原告並未舉證證明被告臺億公司有何未依照核定工程圖樣及說明書施工之情形，造成如附表一、二所示之瑕疵，則原告依民法第184條第2項、第185條請求被告臺億公司連帶賠償瑕疵修繕費用，為無理由。至於管理費部分，無涉侵權行為，更與被告臺億公司無關。

㈢被告沈伯卿不負民法第184條第2項損害賠償責任。

1.按建築師受委託辦理建築物監造時，應遵守左列各款之規定：一、監督營造業依照前條設計之圖說施工。二、遵守建築法令所規定監造人應辦事項。三、查核建築材料之規格及品質。四、其他約定之監造事項，建築師法第18條定有明文。依本條73年11月28日修正理由謂：「原條文第四款及第五款規定之指導施工方法、檢查施工安全依建築法第十五條規定應由營造業設置之專任工程人員負責，爰予刪除。」。

2.被告沈伯卿為系爭建物之監造人，有使用執照在卷可參（本院卷第45、47頁）。但原告並未舉證證明被告沈伯卿有何未遵守建築師法第18條規定之事由，至於指導施工方法、檢查施工安全等，屬營造業設置之專任工程人員負責事項，因施工方法不佳導致漏水，非建築師監造範圍，故原告依民法第184條第2項、第185條請求被告沈伯卿連帶賠償瑕疵修繕費用，為無理由。至於管理費部分，無涉侵權行為，更與被告沈伯卿無關。

四、末按給付無確定期限者，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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告寶竣公司給

付瑕疵修繕費用，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告寶竣公司自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告寶竣公司之翌日即112年5月17日起（因被告寶竣公司於111年4月30日至112年4月29日辦理停業，則起訴狀繕本於112年4月14日寄公司營業址即屬未合法送達，故應以法定代理人於112年5月16日出庭日為收受催告日，本院卷第185頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告寶竣公司給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

附表一、已修繕之瑕疵

編號	項目	修繕費用（新臺幣）	證據（均為本院卷）
1	B棟150-2號5樓電箱滲水、地磚空心澎貢	12,025元	照片：第77、79頁 發票：第147、149頁
2	C棟頂樓花園漏水	22萬元	照片：第214頁 請款單：第91頁
3	B棟頂樓水表室偵煙式探測器故障、消防栓手動警報壓扣故障	8,190元	照片：第241至245頁 發票、出貨單：第93頁
4	消防栓送水口連結之逆止閥故障	9,975元	照片：第241頁 發票：第95頁上方

（續上頁）

5	污水放流池設計不當易產生異味	22,050元	照片：第253頁 發票、報價單：第95、97頁
6	2具滅火器失壓、消防泵浦進水浮球故障、避難方向燈缺乏與故障共3具、緊急照明燈缺乏共39具、送水口標示牌缺乏共2具	43,849元	照片：第233至253頁 發票、報價單：第99至105頁
7	車道ETC專用卡機無法使用	4,500元	照片：第255頁 報價單：第229頁
8	電梯型、戶外槍型攝影機無法使用	10,800元	照片：第255頁 報價單：第229頁
9	機車格畫設於消防設備前違反消防法規	2,625元	發票：第109頁
10	B、C棟1樓大門故障	22,000元	照片：第257頁 收據：第231頁
	小計	356,014元	

附表二、未修繕之瑕疵

編號	項目	修繕費用（新臺幣）	證據（均為本院卷）
1	門鈴及對講機無法使用	732,500元	報價單：第111頁
2	1樓大廳、B1車位上方、B2污水廢水池滲水溢出、各棟梯間、頂樓滲水	2,152,500元	報價單：第113頁 照片：第215至218頁
3	社區大門故障	222,500元	報價單：第117頁 （備註：537,500元－各棟大門修繕費315,000元＝222,500元）

	小計	3,107,500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　　112　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　龍明珠