民事 支付命令聲請狀

案 號 ：
股 別 ：
訴訟標的金額或價額：新台幣 10,109,220 元

聲 請 人	凡瑞登大樓管理委員會	設高雄市前鎮區瑞隆路 525 號 電話：07-7228433
法定代理人	龔國文	住同上
相 對 人 （即債務人）	晟揚建設股份有限公司	設高雄市鼓山區明誠三路 695 號 19 樓 電話：07-5556888
法定代理人	楊振宗	住同上

為聲請核發支付命令事：

聲請之標的

一、相對人應給付聲請人新台幣(下同)10,109,220 元整，暨自支付命令送達翌日起至清償日止依年利率百分之五計算之利息。

二、督促程序費用由相對人負擔。

請求之原因事實

壹、查，相對人對於其所興建完成之「凡瑞登大樓」(下稱本大樓)，係於 106 年 12 月 1 日就公共設施部分點交予聲請人完成，此有當日雙方簽屬之凡瑞登公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施點交表（聲證 1）可稽，合先敘明。

貳、按，「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條

之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」及「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。（第 1 項）前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。（第 2 項）」我國民法第 354 條及第 365 係分別定有明文，此即起造人對於所銷售房屋負有瑕疵擔保責任及房屋買受人權利行使期間之規定，合先敘明。

參、經查，聲請人於 109 年底係先發現本大樓地下三樓車道旁之外牆有滲水之情形，於是進一步將該滲水處之木板製之複式牆面卸下，竟發現有多處延伸至平頂處之黃褐色滲漏水痕，並發現部分出水處仍有水量不斷滲流出，甚至有數處埋製有抓漏水用之注射器，整個牆面之狀況令人觸目驚心，聲請人驚恐之餘再將其餘之木板製之複式牆面卸下，發現其餘牆面均有類似之情形，由多數滲漏水之蔓延廣泛情況看來，應該已持續經年，而端詳該外牆以全面性埋製抓漏水注射器之情況，顯然相對人除了施工品質不良外，再以複式牆掩蓋滲漏水之情況，且亦完全未告知本大樓有該嚴重施工瑕疵之存在，導致聲請人迄今始發現該問題，相對人之行徑實令人無法接受，對此，聲請人乃於 110 年 3 月 2 日以高雄籬仔內郵局第 000095 號存證信函（聲證 2），函請相對人務必於函達

後十四天內派員進場，與聲請人會同現場勘查並擬定相關處理對策，以免造成損害之擴大及衍生不必要之爭端，然相對人竟以110年3月19日高雄高分院第000072號存證信函回覆表示本大樓已於107年6月11日保固期滿（聲證3），言下之意，即不願負擔保固責任。聲請人對此回復實在無法接受，蓋相對人非但規模頗鉅且持續迄今之興建建案數量眾多，並多次獲頒城市園冶獎等相關獎項，期間亦不乏有代表作之優異建案出現，因此，相對人理應相當愛惜羽毛並重視買方客戶之售後服務等權益，況且，依上開民法之規定，相對人依法仍須負物之瑕疵修繕責任，詎料，相對人對於本大樓非但故意不告知上開瑕疵外，在聲請人發現上開瑕疵並通知修復後，竟以保固期滿屆至為由惡意拒絕負擔保固修繕責任，絲毫未有任何自省，著實令人遺憾。

肆、次查，關於本大樓地下室地坪塗裝剝落部分，聲請人起初係誤認該剝落現象應屬正常情形，並不屬工程瑕疵，然經探詢其他大樓之地下室地坪塗裝現況後，發現本大樓之剝落情形係屬最為嚴重，再檢視本大樓地下室地坪已發生剝落之塗裝層部分，發現塗裝層厚度於車道部分約為1.5mm，其餘地坪部分則約為0.8mm，對此，聲請人再上網查詢一般工程上施作地坪塗裝情況，始發現一般施作於大樓地下室地坪所使用之環氧樹脂（Epoxy）砂漿工法，施作完成之總厚度約有3~5mm，其中施作步驟包含有基面處理、底塗塗佈、中塗塗佈、金鋼砂添加及面塗塗佈等數個步驟，然檢視本大樓已發生剝落之塗裝層部分，非但其厚度遠遠不足，且完全未有上

開數塗層之存在，對此，聲請人認為相對人對於本大樓地下室地坪之施作應屬有瑕疵，迥然明確。

伍、承前，本大樓地下室外牆之滲漏及地坪剝落等瑕疵，相對人依法確實應負擔瑕疵修繕責任，對此，聲請人乃再於 110 年 6 月 17 日以高雄籬仔內郵局第 000200 號存證信函(聲證 4)，催請相對人於函達後七日內派員進場進行修繕，然聲請人隨即接獲相對人回復表示「公設保固期至 107 年 6 月 11 日止」(聲證 5)，換言之，即拒絕負擔瑕疵修繕責任。嗣後，聲請人洽詢上開修繕相關施工廠商進行修繕費用之估價，得知地下二、三樓外牆連續壁滲水修復費用需 1,694,640 元，地下室一~三樓地坪 EPOXY 修復費用需 6,364,580 元，回復原狀之雜項費用需 50,000 元，加上因瑕疵所致房屋價值減損之損失約 2,000,000 元，合計共 10,109,220 元，既然相對人拒絕負擔瑕疵修繕責任，相對人自應給付聲請人上開費用。據此，聲請人為保障已身權益，遂依法提出本件聲請。

陸、末查，本件係請求給付一定數量之金錢，為求簡便，特依民事訴訟法第 508 條之規定，狀請　鈞院鑒核，迅賜對債務人發支付命令，限令如數清償本息，並負擔督促程序之費用，實感德便。

此 致

臺灣高雄地方法院民事庭 公鑒

【附件或證據名稱及數量】

聲證1：凡瑞登公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施點交