臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第4012號

原　　告　濟宏大廈管理委員會
兼
法定代理人　蘇群傑
原　　告　林聖涵
　　郭桂英
　　陳建良
　　陳書怡
　　蘇晏生
　　王科琳
共　　同
訴訟代理人　薛欽峰律師
　　劉又禎律師
被　　告　濟弘建設股份有限公司
法定代理人　趙家賦
訴訟代理人　徐松龍律師
複代理人　蔡沂彤律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國110年2月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告濟宏大廈管理委員會新臺幣壹仟壹佰零玖萬玖仟壹佰壹拾玖元，及其中新臺幣參佰捌拾貳萬參仟貳佰伍拾元自民國一百零七年一月十九日起、其中新臺幣柒佰貳拾柒萬伍仟捌佰陸拾玖萬元自民國一百零九年四月十五日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告濟宏大廈管理委員會以新臺幣參佰柒拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰零玖萬玖仟壹佰壹拾玖元為原告濟宏大廈管理委員會預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按多數有共同利益之人，不合於民事訴訟法第40條第3項非法人團體之要件者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴；訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其他當事人脫離訴訟；訴訟當事人之選定及其更換、增減，應以文書證之，民事訴訟法第41條第1項、第2項、第42條分別定有明文。如附表一所示之人，均為位在新北市○○區○○路及大德路口之濟宏大廈（下稱系爭社區）區分所有權人，為向被告請求系爭社區公共設施（即共用部分）瑕疵之損害賠償，分別選定原告林聖涵、郭桂英、陳建良、陳書怡、蘇晏生、蘇群傑、王科琳（下合稱原告林聖涵等7人），為其等起訴，並提出民事選定訴訟當事人狀為憑，核與前揭規定相符，應予准許。被告雖辯稱上開被選定人就系爭社區共用部分為請求，應得系爭社區全體區分所有權人同意，其等未經全體區分所有權人同意為之，應不合法；另選定人劉梅君、陳靜儀未有任何主張權利之資料文件，難認其訴之權利主張係屬合法等語，然如附表一所示選定人係主張系爭社區公共設施有瑕疵、被告未依債之本旨為給付，依法請求損害賠償，與系爭社區其他區分所有權人間並無合一確定之必要，故如附表一所示選定人選定原告林聖涵等7人提起本件訴訟，於法並無不合；至選定人劉梅君、陳靜儀部分，則屬其訴有無理由之實體範疇，併予指明。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴原聲明：㈠先位聲明：1.被告應將如起訴狀附表所示公設項目修繕至符合法定與契約之無瑕疵狀態，並點交予原告濟宏大廈管理委員會（下稱原告濟宏大廈管委會）或黃光逸等22人。2.被告應給付原告濟宏大廈管委會或黃光逸等22人新臺幣（下同）1,075,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前項所命給付，願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告濟宏大廈管委會或黃光逸等22人3,82

3,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行；嗣於訴狀送達後，變更聲明如後（黃光逸部分則撤回訴訟）。經核原告所為追加，與原訴請求均係源於同一爭議即被告所為給付有無瑕疵、是否合於債之本旨，主要爭點具有共同性，且得援用原訴之訴訟及證據資料，應認前後請求之基礎事實同一，揆之前開說明，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠系爭社區係由被告所建造、廣告並銷售，而原告濟宏大廈管委會係系爭社區全體區分所有權人選任管理委員所設立之組織（民國102年3月20日經新北市三峽區公所同意備查）、原告林聖涵等7人及如附表一所示選定人則均為系爭社區之區分所有權人。

㈡系爭社區於101年1月30日獲核發使用執照後，於同年3月起陸續交屋予各買受人使用，再由原告濟宏大廈管委會處理公共設施點交驗收事宜。嗣於103年6月28日，原告濟宏大廈管委會委請太古華電實業股份有限公司辦理公設全區點交初勘檢測，並於同年7月4日作成建物公設點交初勘檢測報告（下稱太古華電初勘檢測報告），經檢測發現系爭社區之公共設施有高達1,219項瑕疵，可見系爭社區之公共設施不僅不具通常使用之品質，更違反法令與房屋買賣契約書之規定，嚴重危害住戶及用路人之公共安全。

㈢原告濟宏大廈管委會於103年8月間，函送太古華電初勘檢測報告、促請被告儘速修繕，被告雖函覆表示願配合改善缺失，惟修繕緩慢。時至104年4月16日，原告濟宏大廈管委會再與被告進行公設點交協調會，並決議太古華電初勘檢測報告中嚴重缺失者應優先處理，然被告修繕未符合要求；嗣被告雖於104年11月2日函覆修繕進度，仍未將全數瑕疵修繕完畢。嗣於104年11月26日，被告竟函知原告濟宏大廈管委會，片面中止與原告濟宏大廈管委會進行一切點交驗收事宜，強

迫原告濟宏大廈管委會接受被告未完成修繕之結果。原告濟宏大廈管委會乃於105年1月請求新北市工務局介入協調，並於同年10月再次向新北市三峽區調解委員會及新北市政府就本件公設點交爭議申請調解及進行協商，然均未達成共識，被告迄未修繕系爭社區公共設施之瑕疵並點交予原告。

㈣系爭社區公共設施有如附表二原告主張欄所示之缺失，與圖說、相關法規不符，且不具其通常效用或契約預定效用等可歸責於被告之瑕疵存在。其中社區外圍地坪石材龜裂、植栽園藝、泥作土建缺失部分，因嚴重危及住戶安全及社區景觀，原告濟宏大廈管委會已先委請他人進行修繕，並依序代墊修繕費用29,400元、1,000,000元、47,250元；另尚未修繕部分，預估修繕費用為10,023,869元。

㈤爰就原告濟宏大廈管委會已代墊之修繕費用部分，依民法第176條、第179條規定，請求擇一為有利原告濟宏大廈管委會之判決；就預估修繕費用部分，依民法第184條第2項、消費者保護法第7條、民法第354條、第359條、第360條、第179條、民法第226條第1項、第227條規定，請求擇一為有利原告之判決，併以先位聲明給付予原告濟宏大廈管委會，備位聲明依區分所有權比例給付予如附表一所示選定人。

㈥先位聲明：

1.被告應給付原告濟宏大廈管委會11,099,119元，及其中3,823,250元自起訴狀繕本送達翌日起、其中7,275,869元自民事訴之追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

備位聲明：

1.被告應給付原告濟宏大廈管委會1,075,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告應給付如附表一所示選定人如附表一損害賠償金額欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週

年利率5%計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠系爭社區自101年3月起即陸續交屋，原告濟宏大廈管委會亦於102年3月成立，相關公共設施早已由系爭社區住戶及原告濟宏大廈管委會為支配管領及使用，是原告就其主張之瑕疵存在，以及該等瑕疵係因被告施作造成而非因其等使用維護、管理疏失所造成等事實，依法應負舉證之責。

㈡就原告主張尚未修繕之公共設施缺失項目，則抗辯如下：

1.社區外圍地坪石材龜裂部分：

系爭社區於101年3月起即陸續交屋，當時社區外圍地坪石材未有任何龜裂之現象；原告濟宏大廈管委會於102年3月成立，並未反應社區外圍地坪石材有龜裂之情形，太古華電初勘檢測報告亦無社區外圍地坪石材有龜裂情形之記載。我國於104年2月14日、104年4月20日、105年2月6日、105年5月31日、105年10月6日均發生達6級以上之地震，且原告濟宏大廈管委會曾於106年4月間僱工修繕社區外圍地坪高低落差，嗣後於107年2月6日、108年4月18日、108年8月8日復又發生規模達6級以上之地震，顯見系爭社區外圍地坪高低差現象曾經修復後再發生沉陷、擠壓隆起等現象，係因其他原因發生所致，且不排除係因地震所造成，應與被告施工是否存在瑕疵無關。

2.屋頂景觀燈未裝設或無法使用部分：

系爭社區竣工圖說上並無屋頂景觀燈之圖樣或文字記載應裝設之燈具型式、規格、廠牌等，即見屋頂景觀燈非屬買賣契約之一部。

3.避雷針不符法規部分：

系爭社區C、D棟避雷針之接地電阻固大於建築法規規定之10歐姆，然自101年3月間陸續交屋以來，系爭社區避雷針均有承受雷擊之紀錄，亦未發生任何電力或弱電系統因避雷針承受雷擊而損壞之情事，由此可見，系爭社區C、D棟

之避雷針接地電阻雖大於10歐姆，然其通常功能、效用並未因而減少致造成損害。

4.車道寬度不符法規部分：

⑴系爭社區於各樓層出入口之車道寬度均符合5.5公尺以上之規定，係因增設防火鐵捲門始致車道減縮至5.5公尺以下，然防火門窗或防火設備係屬依建築技術規則建築設計施工篇第181條規定增設之設施，是被告此部分之給付並無不符法規。

⑵又依內政部制頒之「不動產說明書應記載及不得記載事項」所示，關於車道寬度問題，並非應記載事項，意即在房地買賣交易過程，車道寬度是否少於法定寬度之規定，在一般房地買賣非屬交易價格考量之條件之一，而「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中第8項固規定應明確填具車道寬度，惟其規範之標的係單獨停車位之預售買賣，與本件係車道淨寬少於5.5公尺對於房地交易價格之減損，並不相同。是縱認車道寬度不符法規，亦難認其價值有所減損。

5.其他缺失部分：

⑴地下三樓廢水池浮球固定不良：

地下三樓廢水池浮球縱固定不良，然僅增加維護作業成本，而維護作業是否即為浮球之通常效用，即有可議；又系爭社區自101年初啟用至今，未曾發生因浮球固定線被束帶固定於廢水泵導桿上致使其通常效用無法運作之情形，顯然非關重要，不得視為瑕疵。

⑵地下一樓電信接地箱電阻值：

地下一樓接地箱接地電阻雖不符法規規定，然系爭社區自101年初啟用以來，多次承受雷擊，並未發生任何電力或弱電系統（包含電信設備）之受損，顯見該電信接地箱亦符合通常之效用。

⑶A棟地下二樓發電機D/G盤總掛負載為913KVA：

系爭社區A棟地下二樓發電機依設計係設置750KVA發電

機，被告已依約提供設置。至D/G盤總掛負載為913KVA，是否即得認該發電機欠缺其通常效用，亦非無疑。

㈢系爭社區公共設施係屬全體區分所有權人所共有，是關於公共設施之修繕，直接受有利益者自係全體區分所有人之區分所有財產，原告濟宏大廈管委會逕為瑕疵修繕而支出費用，就被告而言，係屬間接利益；再者，原告濟宏大廈管委會縱有支出費用，然該費用亦屬系爭社區全體區分所有人所有，管理委員會僅係管理機關，不具有所有權，並無損害可言，是原告濟宏大廈管委會依民法第179條規定訴請被告返還利益，顯無理由。

㈣又原告濟宏大廈管委會主張係依公寓大廈管理條例第36條第2款規定為系爭社區共有及共用部分之修繕及改良，乃盡其法定義務，亦屬管理委員會之法定職務，且係管理該建物全體區分所有人之事務，並非為被告管理事務；再者，被告對於原告主張之瑕疵，向有爭執，益見原告濟宏大廈管委會之管理明顯違反被告明示或可得推知之意思，要無疑義，是原告濟宏大廈管委會依民法第176條規定向被告為請求，亦無理由。

㈤另系爭社區公共設施既非屬原告濟宏大廈管委會所有之財產，則縱有任何瑕疵，亦非對於原告濟宏大廈管委會之財產權或其他權利造成損害；又原告濟宏大廈管委會係屬受委託之管理機關，依法負有管理、維護等責任，非屬系爭社區公共設施之使用者或消費者，所謂瑕疵並未造成原告濟宏大廈管委會因使用或消費而受有損害，是原告濟宏大廈管委會依民法第184條第2項、第191條等規定請求被告賠償其損害，亦無理由。

㈥系爭社區基地係屬蘇枝榮、蘇木枝、王科賢、王科琳（下稱蘇枝榮等4人）為地主與被告簽訂合建契約，並依合建契約約定與合作金庫銀行與其指定合眾建築經理股份有限公司簽署信託契約，而徵諸上開契約規定，被告與蘇枝榮等4人就系爭社區係採「合建分售」之方式，並將建造執照起造人共

同信託，信託受託人則依合建契約約定及受託人之指示，辦理房地所有權之移轉。是被告與蘇枝榮、王科賢、王科琳等人及蘇枝榮指定受分配房地之蘇晉誠、蘇柳蓉、蘇貞菱、蘇晉瑋、蔡金粟、蘇群傑，以及蘇木枝之繼承人蘇芸慧、蘇宣瑜、蘇乃卿、林桂花、蘇晏生、蘇晏右等人間不存在買賣及消費關係。其等固提出與被告間之房屋預定買賣契約書，然該等買賣契約書係為配合地主受分配房地節稅之用，乃被告與蘇枝榮等4人間基於地主節稅之目的而通謀所簽訂，實質上被告與蘇枝榮等4人間並不存在買賣關係，而係「合建分售」，具有合夥之性質，是其等依消費者保護法第7條1、3項、民法第213條、第215條、第184條第2項、第191條之1、第354條、第364條、第226條、第227條第1項規定請求被告賠償系爭社區瑕疵之損害，即屬無據。

㈦退步言之，被告與蘇枝榮等4人間之合建契約並未訂明雙方係互易房屋及土地之所有權，亦未訂明各以自己名義為起造人，而係將起造人信託予信託銀行指定之建經公司，為共同委託人，因此，受託銀行關於興建完成房屋之歸屬，必須有蘇枝榮等4人之指示，始得據以辦理信託事務，非被告可單獨指示受託銀行，其性質與蘇枝榮等4人就分得房屋以自己名義領得建造執照類似，即蘇枝榮等4人就分得房屋在建造期間即具有絕對決定之權利，被告與蘇枝榮等4人之合建契約係屬承攬契約之性質，其等依上開規定請求賠償，亦無理由。另被告已於101年及102年將房屋之工作物交付予蘇枝榮等4人，工作物之交付亦包含原告主張之系爭社區公共設施，則縱有瑕疵，依民法第499條規定，原告蘇晉瑋、蘇晏右、蘇晏生、林桂花、蘇乃卿、蘇宣瑜、蘇芸慧及王科賢、王科琳等人之瑕疵修補請求權，業已罹於5年之消滅時效，被告自得拒絕給付。

㈧聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷七第12至13、35至36頁）：

㈠林聖涵、郭桂英、吳哲元、陳建良與被告成立房屋買賣契約，與地主即蘇枝榮、王科琳、王科賢、蘇木枝另成立土地買賣契約。

㈡原告林聖涵等7人及本件選定人之區分所有權比例，如附表一區分所有權比例欄所示（見本院卷四第85至87頁）。

㈢系爭社區之區分所有權人授權原告濟宏大廈管委員會進行本件訴訟。

㈣蘇晉誠、蘇柳容、蘇貞菱、蘇晉瑋、蔡金粟、蘇群傑、蘇枝榮等之房屋，係被告依與蘇枝榮間之合建契約約定為分配。惟蘇晉誠、蘇柳容、蘇貞菱、蘇晉瑋、蔡金粟、蘇群傑、蘇枝榮亦分別與被告簽署房屋預定買賣契約書（見本院卷六第21至324頁）。

㈤系爭社區自101年3月起陸續交屋予各買受人使用。

㈥系爭社區全體住戶於102年3月20日成立「濟宏大廈管理委員會」（即原告）。

㈦系爭社區之都市設計審議報告書-植栽計畫圖3-10-1及3-10-2如本院卷三第373至375頁所示。

㈧系爭社區之法定竣工圖說如本院卷三第377至395頁所示。

四、本院之判斷：

㈠被告就如附表二原告主張欄所示系爭社區公共設施之給付，為不完全給付：

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，民法第227條第1項定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，同法第226條第1項亦有明定。而所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。

2.原告主張被告就如附表二原告主張欄所示系爭社區公共設施之給付，為不完全給付乙節，經被告以前揭情詞置辯。經查：

⑴社區外圍地坪石材龜裂部分：

①原告此部分之主張，業據提出地坪修繕前後照片為證（見本院卷一第371頁），而被告對系爭社區外圍地坪石材有裂損、高低落差等情亦不爭執。經本院囑託台北市結構工程工業技師公會（下稱台北市結構技師公會）實施鑑定，鑑定結果略以：○○○區○○於○○路○號、學成路285～303號及大德路103～109號路段沿街水平地坪裂損，直線距離總長142m，裂縫寬度約1.5mm～10.9mm間，部分裂損位置有約3～12.6mm的高低落差；大觀路及大德路與鄰地交界地坪有明顯擠壓隆起情況，直線距離約12m。現況地坪裂損位置，經比對使用執照圖說，一樓建築、結構平面圖所標示之地下室外緣線與透地雷達檢測成果，顯示之裂縫位置與地下室外牆線大致相符；另由開挖擋土支撐平面圖及剖面圖顯示，地下室範圍以外斜坡明挖開挖區屬施工後回填區域，由現場裂縫二側高低差情形，可發現建築物側皆高於馬路側之情況，且裂縫位置與地下室範圍大致相符。綜合上述研判，一樓地坪裂縫生成主要原因，應為斜坡明挖區開挖後回填區的壓密沉陷產生的交界裂縫，造成地坪裂損致使地坪產生高低落差的情況等語明確（見鑑定報告第9頁）。

②本院審酌上開地坪裂損、高低落差情形，除外觀、使用效能不符債之本旨外，更有致行人行走不慎受傷之虞，且依上開鑑定意見可知此情係因可歸責於被告之施工瑕疵即地下室範圍以外回填區壓密沉陷所致。被告雖辯稱系爭社區外圍地坪石材裂損、高地落差，不能排除係因地震所造成等語，然系爭社區於100年10月20日申報完工、101年1月30日核發使用執照（見本院卷一第199頁），卻於105年2月間即出現地坪石材裂損、高低落差等現象（見本院卷一第352頁），而該段期間並無其他新建建物因地震或其他不可抗力因

素而出現相類裂損、高低落差狀況，縱令系爭社區外圍地坪石材裂損、高低落差與地震有關，被告施工品質亦有欠缺而屬共同原因，難以脫免其債務不履行之損害賠償責任。

⑵植栽園藝部分：

原告此部分之主張，業據提出修繕前後照片、系爭社區都市設計審議報告書-植栽計畫圖、協調會會議紀錄為證（見本院卷一第352、358至359、377至385頁；不爭執事項㈦），堪認被告所為植栽園藝給付顯與前引植栽計畫圖不符，而屬未依債之本旨之給付，是原告主張被告就此應賠償修繕費用之損害，應為可採。

⑶屋頂景觀燈未裝設或無法使用部分：

①原告此部分之主張，業據提出系爭社區之電氣弱電竣工圖、屋頂景觀燈照片為憑（見本院卷一第389頁；卷三第377至379頁），核與鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘查：系爭社區各棟之屋頂景觀燈照明電線已鋪設完成，各燈具處之接線盒已預留電線，除A棟外牆景觀吸頂燈裝設2盞未亮外，餘均未裝置燈具；四棟屋頂景觀燈照明電源之控制系統均失效，無法作動；每棟景觀燈電源控制盤內有二回路之開關採無熔線開關，計有八回路不符屋外設備其開關須具有漏電斷電之功能，屋頂景觀燈之功能現場會驗為失效狀態等情相符（見鑑定報告第9至10頁）。由上可知，系爭社區屋頂景觀燈確有未裝設或無法使用之情形，不符系爭社區之電氣弱電竣工圖，被告此部分給付，顯不符合債務本旨，被告自應賠償該不完全給付之修繕費用損害。

②被告雖抗辯系爭社區竣工圖說上並無屋頂景觀燈之圖樣或文字記載應裝設之燈具型式、規格、廠牌等，即見屋頂景觀燈非屬買賣契約之一部等語，惟系爭社區之電氣弱電竣工圖既已標示屋頂景觀燈之裝設位置、

數量，且被告亦實際鋪設屋頂景觀燈照明電線、預留燈具接線盒電線、設置特定型式燈具（即A棟吸頂燈型式24盞、外側條狀景觀燈18盞；B棟吸頂燈型式24盞、外側條狀景觀燈18盞；C棟外側條狀景觀燈20盞；D棟外側條狀景觀燈20盞，見鑑定報告第10頁），顯見於系爭社區屋頂裝設可正常使用、特定數量及型式之屋頂景觀燈乙項，當屬被告與系爭社區各區分所有權人間買賣契約內容之一部，被告猶執前詞否認，無足憑採。

⑷避雷針設備不符法規部分：

①原告此部分之主張，業據提出太古華電初勘檢測報告、系爭社區電氣弱電竣工圖為證（見本院卷一第294、320、323頁；卷三第377至379頁），核與台北市結構技師公會鑑定意見認系爭社區之避雷針與電氣弱電竣工圖避雷針詳圖所載相符，惟C、D棟向上至屋突的線路電阻均大於10歐姆，不符合建築技術規則建築設備編第五節避雷設備第19條至第25條避雷接地電阻值應小於10歐姆之規定等語相符（見鑑定報告第11頁），堪認系爭社區C、D棟之避雷針設備，確有不符法規之處，從而原告主張被告此部分之給付為不完全給付，應賠償改善修繕費用損害，當屬可採。

②被告雖辯稱系爭社區C、D棟之避雷針接地電阻雖大於10歐姆，然其通常功能、效用並未因而減少致造成損害，非屬瑕疵等語，然建築技術規則係依建築法第97條之授權，就建築規劃、設計、施工、構造、設備所為規範，於當事人間未明確約定排除外，債務人所為給付（尤以買賣標的為新建建物）當須符合建築技術規則，始符債之本旨，縱令系爭社區最終未因C、D棟之避雷針接地電阻大於10歐姆而生實際損害，仍不得反推被告此部分為合於債之本旨之給付，自不待言。

⑸車道寬度不足不符法規部分：

①原告此部分之主張，業據提出太古華電初勘檢測報告、系爭社區建築平面圖上載汽車車道寬度550cm為憑（見本院卷一第327至328頁、卷三第385頁；不爭執事項㈧），且經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場測量系爭社區一樓至地下一樓汽車車道最小淨寬度（扣除鐵捲門軌道面）為529.7cm、地下一樓至地下二樓汽車車道最小淨寬度為530.9cm、地下二樓至地下三樓汽車車道最小淨寬度為535.8cm等情屬實，堪認系爭社區之一樓至地下三樓汽車車道寬度不符竣工圖車道淨寬度550cm及建築技術規則雙車道寬度應為5.5公尺以上之規定（見鑑定報告第12至13頁），當屬不完全給付而應賠償損害。

②被告雖辯稱系爭社區於各樓層出入口之車道寬度均符合5.5公尺以上之法規規定，係因依法增設防火鐵捲門始致車道減縮至5.5公尺以下，不得以各防火鐵捲門框二邊之淨寬作為車道寬度之認定等語。惟建築技術規則建築設計施工篇第61條規定車道寬度，旨在確保汽車行駛安全，是車道寬度當以汽車行駛空間即淨寬度（即應扣除增建物寬度）為定，始符合立法意旨及當事人真意，是被告前開辯詞，尚難憑採。

⑹泥作土建設備缺失部分：

原告此部分之主張，業據提出太古華電初勘檢測報告、修繕地下二、三樓及D棟頂樓梯廳牆壁前後照片為證（見本院卷一第243至277頁）。觀諸前引太古華電初勘檢測報告所載泥作土建缺失項目及說明，屬外觀清潔者（如污漬、雜物未清等），衡情非屬一般買賣交易常見之約定內容；屬施作品質者（如未收尾、泥作未平、油漆不佳、有色差、大理石缺角或裂痕等），則未見相關佐證，原告亦未提出其他事證以實其說，應認除原告濟宏大廈管委會實際僱工修繕之地下二、三樓及D棟頂樓梯廳牆壁滲水、壁癌部分屬被告施工瑕疵之不完全給付外

，原告其餘泥作土建設備缺失之主張，因未盡其舉證責任而不足採信。

⑺其餘缺失部分：

①原告主張系爭社區A棟1樓之機電設備，圖說NFB第6迴路為SPARE，現場NFB標示為SPARE，但實際NFB有接負載且未標示設備位置，與圖不符乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘查，出具鑑定意見認系爭社區上開機電設備確有與電氣弱電竣工圖不符之情形，且A棟1樓1LA開關箱內設備及配線，NFB第6迴路已作為副梯燈之保護開關用，致原備份預留開關用窘，造成竣工留存在開關箱內之單線圖與現場不符，應增補一預留開關，以利後續操作維護使用及管理等語明確（見鑑定報告第13至14頁、附件15之第7頁）。準此，系爭社區A棟1樓之機電設備NFB第6迴路確有不符債之本旨之情。

②原告主張系爭社區A棟1樓之機電設備，圖說NFB第4、5迴路為SPARE，但現場NFB第4、5迴路均接負載，與圖不符乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘查，出具鑑定意見認B棟1樓有1LI盤設備（與A棟1樓1LI圖說不符，研判為筆誤），其開關箱內設備及配線，NFB第4、5迴路已作為走廊電燈及走廊層板燈之保護開關用，致備份預留開關用窘，造成竣工留存在開關箱內之單線圖與現場不符，應增補一預留開關，以利後續操作維護使用及管理等語明確（見鑑定報告附件15之第7頁）。準此，系爭社區B棟（原告誤載為A棟）1樓之機電設備NFB第4、5迴路確有不符債之本旨之情。

③原告主張地下二樓停車場進風機馬力為15HP實測電流值為8A，積熱電驛與實測電流值不匹配，全區進排風機積熱電驛皆有此情形，且進排風量明顯不足，與圖不符乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場

勘查得知地下二樓停車場進風機實測運轉電流為13.3A，換算馬力為10HP乙情屬實（見鑑定報告附件15之第7至8頁）。按建築技術規則第102條規定，汽車庫樓地板面積每平方公尺所需通風量不得小於25立方公尺/小時，而依系爭社區地下二樓之3311平方公尺樓地板換算，需馬力15HP之進風機始符合前開建築法規通風量之要求。準此，系爭社區地下二樓停車場之進風機確有不符債之本旨之情。

④原告主張32號停車位地下三樓廢水池內、1號停車位地下三樓EB3PW6廢水池內、A棟地下三樓EB3PW2池內，浮球固定不良無法手動測試等節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘測，並研判係因浮球固定線被束帶固定於廢水泵導桿上，造成不易手動拉浮球啟動廢水泵，影響未來維修抽取廢水泵之作業（見鑑定報告附件15之第8至9頁）。被告雖辯稱系爭社區自101年初啟用至今，未曾發生因浮球固定線被束帶固定於廢水泵導桿上致使其通常效用無法運作之情形，應非瑕疵，或縱屬瑕疵亦非重要等語，惟被告固定浮球方式不善，影響未來維修抽取廢水泵作業，增加系爭社區各區分所有權人額外負擔，當屬未依債之本旨而為給付，其前開辯詞尚不足採。

⑤原告主張32號停車位地下三樓EB3PW4廢水泵1、2號機運轉時池內噴水，馬達固定不良乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘測，上開廢水泵運轉時無原告主張之噴水情形（見鑑定報告附件15之第8頁），是其主張即難採信。

⑥原告主張地下一樓177號車位2排水管、地下一樓全區中庭排水管均未施作存水彎等節，固經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘測屬實（見鑑定報告附件15之第9頁）。然本院審酌系爭社區內部各衛生器具排水已設存水彎，故依下水道用戶排水設備第31條第

2項規定可免設存水彎；且中庭排水屬雨水排水設備一環，依下水道用戶排水設備第三章雨水排水設備亦無設置存水彎之規定，應可免設存水彎，因認原告主張被告上開給付有瑕疵，尚難採信。

⑦原告主張地下一樓161號車位上方5"污水立管未施作45度順水灣、160號停車位前2"排水管保溫管包覆不全、195號停車位上方2"排水管未施作順水灣等節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘測屬實（見鑑定報告附件15之第9至10頁），被告就污水立管、排水管未施作順水灣，不合建築物給水排水設備設計技術規範4.2.10之規定，當屬不完全給付；至160號停車位前2"排水管保溫管包覆不全部分，經台北市結構技師公會研判為二次施工，本院審酌原告未能舉證二次施工部分亦屬被告所應為之契約給付，是難採信原告此部分之主張。

⑧原告主張地下三樓32號車位電流13.5～14A、2號機8～8.5A，與額定7.5HP電流10.8A-11A差異過大乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場啟動廢水泵，實測運轉電流為8.44A，換算馬力為5HP屬實（見鑑定報告附件15之第10頁），確與系爭社區竣工圖所載規格不符，是被告此部分係未依債之本旨而給付，應堪認定。

⑨原告主張A棟地下一樓TEL電信室ATS故障無法切換乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員實際操作TEL電信室ATS無切換作動屬實（見鑑定報告附件15之第10頁），是被告此部分給付為不完全給付，亦無疑義。

⑩原告主張地下一樓電信接地箱電阻值∞，量不出數值，不符電信設備工程技術規範應在10歐姆以下之規定乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員現場勘測地下一樓電信接地箱測得接地電阻為23.5歐姆屬實（

見鑑定報告附件15之第10頁），確不符合建築物屋內外電信設備工程技術規範應在10歐姆以下之規定。被告雖辯稱地下一樓電信接地箱電阻雖不符法規規定，然系爭社區自101年初啟用以來，多次承受雷擊，並未發生任何電力或弱電系統（包含電信設備）之受損，顯見該電信接地箱亦符合通常之效用等語，然除當事人間特約排除外，買賣標的為新建建物時，當須符合相關建築技術規範始符債之本旨，前已敘明，是縱系爭社區最終未因地下一樓電信接地箱電阻不符法規規定而生實際損害，仍不得反推被告此部分為合於債之本旨之給付。

⑪原告主張地下二樓全區各ATS切換後之停機時間過短，須全部重設乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員實際操作電力切換，發電機於市電回復供電不到5秒內即停止運轉屬實，並認不符一般至少須延時3分鐘以上之慣例（見鑑定報告附件15之第11至12頁），是原告主張被告此部分為不完全給付，應為可採。

⑫原告主張C、D棟頂樓屋突上去避雷針樓梯未接至人孔口乙節，經鑑定機關台北市結構技師公會派員勘測現場確無專用爬梯至屋突避雷針人孔口屬實（見鑑定報告附件15之第12頁），本院認前開設置不符合勞工安全衛生設施規則第228條「雇主對勞工於高差超過一．五公尺以上之場所作業時，應設置能使勞工安全上下之設備」之規定，影響未來施工作業，增加勞工安全費用，當屬未依債之本旨之給付。

⑬原告主張A棟地下二樓發電機D/G盤總掛入負載為913KVA，但實際設置發電機為750KVA乙節，台北市結構技師公會鑑定意見略以發電機容量為750KVS足於供應平常負載，屬設計上常見之型態，然該發電機設計欠缺消防授信總機連動卸載日常用電功能等語（見鑑定報告附件15之第12頁），本院審酌發電機欠缺消防授信

總機連動卸載日常用電功能，恐有消防安全疑慮，是原告主張此部分亦屬不完全給付，應為可採。

㈡原告濟宏大廈管委會得依無因管理之規定，請求被告償還已支出之修繕費用：

1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；管理事務不合於適法之無因管理之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之，民法第172條、第176條第1項、第177條分別定有明文。

2.原告濟宏大廈管委會主張為被告修繕系爭社區外圍地坪石材龜裂、植栽園藝、泥作土建設備（地下二、三樓及D棟頂樓梯廳牆壁滲水、壁癌部分），支出1,076,650元乙節，業據提出修繕前後照片、維修驗收申請單、估價單、轉帳傳票等件為證（見本院卷一第369至387、393至395頁；卷三第275至295頁）。又系爭社區外圍地坪石材龜裂，以及地下二、三樓及D棟頂樓梯廳牆壁滲水、壁癌，均係因被告施工瑕疵所致；而植栽園藝則係被告未依植栽計畫圖施作，均為被告之不完全給付，業經本院認定如前，被告本應依民法第227條、第226條等規定，賠償債權人修繕費用損害。是以，原告濟宏大廈管委會就被告之前開瑕疵給付所為必要修繕行為，雖為被告所不同意（見本院卷一第347頁），然被告因原告濟宏大廈管委會所為管理而受有無庸支出該等修繕費用之利益，原告濟宏大廈管委會依前揭無因管理之法律規定，請求被告償還此部分之必要費用1,075,250元，即屬有據。

㈢原告濟宏大廈管委會基於區分所有權人會議之授權，得依債務不履行之規定，請求被告賠償修繕費用損害：

1.按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書等，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管理委員會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行，而對他人主張權利時，其本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。查原告濟宏大廈管委會雖非被告出賣系爭社區專有部分及共用部分之契約相對人，然其依法管理維護系爭社區之共用部分，且係依系爭社區區分所有權人會議決議，就系爭社區公共設施之瑕疵問題對被告提起訴訟請求賠償（見本院卷一第363至369頁之系爭社區區分所有權人會議紀錄），依照前開說明，其依債務不履行之規定，訴請被告賠償損害，當事人適格並無欠缺，合先敘明。

2.又被告就系爭社區公共設施有前述不完全給付之情，而前開不完全給付之各項修繕費用，業經鑑定機關台北市結構技師公會預估修繕費用數額，應可參考；另關於車道淨寬不足部分，因受現況空間限制及法規規定，未能修復至符合圖說與法規之狀態，則屬無法補正之瑕疵給付，應有價值減損之損害，亦經鑑定機關台北市結構技師公會複委託元宏不動產估價師聯合事務所出具專業意見在卷（見鑑定報告第12至13頁），爰判准原告如附表二本院判准金額欄所示之損害賠償請求。

3.被告雖辯稱台北市結構技師公會就「屋頂景觀燈未裝設或無法使用」之修繕費用、「車道寬度不足」無法修復部分之價值減損等項鑑定意見不可採，然本院審酌台北市結構技師公會就系爭社區屋頂景觀燈之修繕費用，係依其履勘專業判斷並採「市場大眾化廠牌」為鑑定基礎（見鑑定報告附件15之第4頁），當屬客觀合理。至車道寬度不足之價值減損，則係元宏不動產估價師聯合事務所，依比較法評估系爭社區（含車位）總貶損價值，合於不動產估價技術規則（見鑑定報告第12至13頁，及其附件16第65頁）；至被告指摘比較標的為單車道社區，與系爭社區車道現況不符乙節，亦經元宏不動產估價師聯合事務所指明雙車道或單車道之差異對於建物及車位租賃價格無顯著影響等語明確（見鑑定報告附件16之第65頁），是其估價意見均有所憑據，尚無比較標的錯誤或減損率推估欠缺依據等瑕疵，被告前開辯詞尚難憑採。

㈣綜上所述，原告濟宏大廈管委會依民法第172條、第176條、第177條無因管理之法律規定，請求被告給付1,075,250元；併依民法第227條、第226條第1項不完全給付損害賠償之法律規定，請求被告給付10,023,869元，合計11,099,119元，及其中3,823,250元自起訴狀繕本送達翌日即107年1月19日（見本院卷一第407頁）起、其中7,275,869元自民事訴之追加狀繕本送達翌日即109年4月15日（見本院卷七第253頁）

起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　楊雅萍

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　　110　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　蘇　泠