臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2756號

原　　告　彭秀媛
　　吳宜芳
　　黃郁芳
　　邱紋琦
　　邱柏林
　　吳啟正
　　黃文伶
　　簡淑敏
　　林志亮
　　鄭麗紅
　　張金水
　　林志南
　　郭羿彣
　　陳婉鈺
　　林諭釩
　　林洪暟晢
　　陳佳鳳
　　劉智明
　　施柏安
　　蔡佩娟
　　王在蓮
　　詹孟樺
　　蔡金樺
　　陳玟邑
　　李碧霞
　　梁智凱
　　陳惠珍
　　王俐喬
　　王建忠
　　黃泰原

01	王佰煙
02	周佳瑄
03	劉峻愷
04	馮柏慈
05	王景能
06	黃韻樺
07	林秀美
08	黃志榮
09	呂學榮
10	王建興
11	江佳慧
12	簡國勝
13	林玉萍
14	劉麗君
15	陳秀美
16	簡文齡
17	向季春
18	賴碧虹
19	王勝賢
20	王應能
21	王靜宜
22	王仲儀
23	楊季唐
24	徐四美
25	施俊廷
26	李俊達
27	蔡輝濱
28	楊雅菁
29	王晨馨
30	王絹代
31	王阿敏

林宸銓
林佳甫
張育瑜
施弘文
王淑莉
賴秀怡
王怡然
王佰誠
鄭宇翔
王修遠
王銘凱
上72人共同
訴訟代理人　張祐齊律師
張宜斌律師
王琇慧律師
參　加　人　皇冠公寓大廈管理委員會
法定代理人　馮柏慈
訴訟代理人　許維麟
被　　告　昌慶開發建設股份有限公司
法定代理人　鄒文欽
訴訟代理人　劉宇哲律師
上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣153萬9,455元，及其中新台幣50萬0,001元自107年10月16日起，其餘新台幣103萬9,454元自108年12月20日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應將鑑定項目項次27即附表一項次27之公設漏水部分，修復至不漏水之狀態。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之十四，餘由原告負擔。

五、本判決第1項，於原告以新臺幣52萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣153萬9,455元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項，於原告以新臺幣3萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣9萬2,057元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序上事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為薛宗賢，於民國108年9月2日變更法定代理人為丁○○；參加人之法定代理人原為甲○○，於109年3月1日變更法定代理人為丙○○，業據被告及參加人分別具狀陳報本院，並聲明承受訴訟，有被告公司變更登記事項表（見本院卷三第133頁）、新北市板橋區公所函影本（見本院卷三第255頁）附卷可證，核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：(一)被告至少應給付原告新台幣（下同）50萬0,001元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。嗣變更為：(一）被告應給付原告1200萬9,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。(二)被告應將鑑定項目項

次27之公設漏水部分，修復至不漏水之狀態。(三)如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。經核原告請求之基礎事實同一，且屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

三、依民事訴訟法第58條第1項規定，就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。經查，參加人於107年9月10日具狀陳稱其與兩造間就本件訴訟有法律上利害關係，為輔助原告起見，聲請參加本件訴訟等語（見本院卷一第17頁），則揆諸前揭法條規定，於法尚無不合，應予准許。

貳、原告主張：

一、原告為向被告購買新北市板橋區「皇冠the king」社區(下稱系爭社區)房地之區分所有權人，被告為該社區之建商，參加人為該社區區分所有權人成立之管理委員會。依房屋預定買賣契約書(下稱系爭契約)第18條第3項約定及公寓大廈管理條例第57條第1項規定，被告應於系爭社區推選管理委員會之管理負責人後7日內，完成點交系爭社區之公共設施。參加人於推選管理負責人後，欲辦理系爭社區公設之點交及驗收，參加人即委請第三公正單位真禾機電股份有限公司（下稱真禾機電公司），在被告之陪同下，於104年6月16日至17日、104年10月13日至14日、105年1月13日、105年9月13日，分別辦理系爭社區公設之初檢及三次複檢，詎檢驗結果皆為有瑕疵，故參加人於每次檢驗後皆發函通知被告並請被告修繕。惟遲至第三次複檢時，被告之公設缺失（包含與法規不符、有安全疑慮、與圖說不符等情形）計758項，另參加人自行查驗之被告公設缺失計104項，合計862項被告公設施工之瑕疵（詳見原證1）。又上開公設缺失部分，管理委員會已多次行文要求被告修繕，惟被告未予處理、怠於修繕，為顧及系爭社區住戶權益及安全，迫於無奈，住戶即原告始先自費修繕。系爭社區之公共設施至今仍存有諸多缺失，致無法依系爭契約完成點交。為此提起本件訴訟，依系爭

契約第18條第3項、第4項、民法第354條、第360條、第359條、第227條準用第231條（可修繕之瑕疵部分準用給付遲延規定請求賠償）及第226條（無法修繕之瑕疵部分準用給付不能之規定請求賠償），請求被告給付系爭社區公設瑕疵所需修繕費用（含自費修繕之費用）及修復漏水。請鈞院擇一為有利之判決。

二、就鑑定項目部分，除項次27以請求被告修復漏水之方式為之外，其餘瑕疵項目請求金錢賠償（詳如附表一所示）。就系爭社區各項公設自行修繕之費用，共計504,900元（詳如附表二所示）。

三、訴之聲明：(一)被告應給付原告1200萬9,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。(二)被告應將鑑定項目項次27之公設漏水部分，修復至不漏水之狀態。(三)如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

參、參加人方面：訴之聲明及事實理由陳述如原告。

肆、被告則以：

一、本件原告不論請求給付修繕費用、抑或請求減少價金，無非係以公設瑕疵存在為基本前提事實，始能就該瑕疵予以請求。

二、第三人真禾機電公司於訴訟外所做報告以及原告逾越鑑定報告內容之片面主張，不得做為本件判斷瑕疵存否之依據：本件訴訟中，原告多次主張歷經初驗及三次複驗，檢驗結果皆有瑕疵云云，被告否認之，此部分原告所憑乃第三人真禾機電公司於訴訟外所做之報告，要非本件訴訟程序中所為鑑定內容，尚無足採。原告既於訴訟中聲請由台灣省土木技師公會就本件情形為鑑定，是鈞院至多應僅能以該公會鑑定報告為憑，認定原告所稱瑕疵存否、以及相關費用多寡之疑義，至於第三人真禾機電公司於訴訟外所做報告，則不得做為本件判斷依據。

三、原告逾越鑑定報告內容所為請求之金額，並無准許之理，應

予駁回：

(一)原告雖提出鈞院103年度訴字第1982號判決，主張案例事實與本件相似，然查：

1、該判決亦指出「原告僅提出遠高於系爭鑑定報告所載修復費用之報價單為憑，未能就增設強制排煙設備可通過消防檢查，且已無其他費用較低之可行方式可達到相同排煙效果乙節舉證以實其說，尚難遽採。」等語，足見如原告僅另外提出第三人出具之報價單，而未舉證鑑定報告內容所載有何不應採信之理由，即不應以第三人出具之報價單為判決依據。

2、本件鑑定為原告聲請，且鑑定機關台灣省土木技師公會亦為原告108年1月14日聲請調查證據狀所列「第一順位」之鑑定機關，而原告針對鑑定報告項次1、3、4、11至15、20至24、26、27、31等部分，並未具體指摘有何不應採納鑑定報告內容之情事，僅以所謂「價值偏低」為由，提出其另尋廠商之報價資料，而據以請求被告給付，依據原告援引之鈞院103年度訴字第1982號判決，反而可徵此等逾鑑定報告金額部分之請求，無足遽採。

(二)原告逾越鑑定報告內容所為請求金額，並無理由：

1、關於鑑定項目請求部分：

(1) 同前所述，本件鑑定為原告聲請，且鑑定機關台灣省土木技師公會亦為原告108年1月14日聲請調查證據狀所列「第一順位」之鑑定機關，而原告針對鑑定報告並未具體指摘有何不應採納鑑定報告內容之情事，僅以所謂「價值偏低」為由，提出其另尋廠商之報價資料，而據以請求被告給付，依據原告援引之鈞院103年度訴字第1982號判決，反而可徵此等逾鑑定報告金額部分之請求，無足遽採。

(2) 鑑定報告項次1，鑑定報告既已認原告請求無理由，原告並未具體說明鑑定報告有關項次1「無修繕費用」之鑑定結果有何不應採信之理，原告逕列自行暫估金額為請求，尚無足採。

(3) 鑑定報告項次3、4、11至15、20至24、26、27、31，原告自

尋廠商報價或自行暫估金額，均無可採：
關於修繕費用，鑑定報告已考量相關因素而為估算（包括增加廢料清理及運什費、稅捐及管理費、營業稅、甚或原告非施工專業廠商須另行發包加計之費用等），並提出單價分析等資料；關於減少之價值，鑑定報告亦已詳列其認定依據與計算方式等。原告並未具體說明鑑定報告有何不應採信之理，逕為自尋廠商報價或自行暫估金額，自無足採。
(4) 至於原告提出原證3至6之報價單，被告均否認文書真正，亦且該等報價單與本件並無關聯性，性質上亦非原告本件請求所應准許之必要費用。
2、關於原告主張自行修繕請求部分：
(1) 原告主張其自費修繕云云，被告否認有瑕疵，且此部分項目均未經台灣省土木技師公會鑑定，自難單憑原告主張遽認為可採。
(2) 況且，原告進行施作原因為何，亦無從查知，自不能逕認原告得請求被告給付，甚且，原告提出原證7至12所附支出傳票與匯款單可知，支出者係皇冠公寓大廈管理委員會，而非原告乙○○等72人，是此部分亦非原告所能請求之。
3、另關於清洗外牆部分：證人黃敏華前已證述被告確有派人清洗外牆，要無原告所稱並未清洗外牆之情形，應無庸疑，而被告提出發票資料買受人雖載勝隆開發工程股份有限公司，乃因此建案營造廠為勝隆開發工程公司（被告昌慶公司發包予勝隆開發工程公司承攬），是以，清洗外牆即由勝隆開發工程公司委請威龍國際公司處理，自無礙被告確有清洗外牆之認定，亦有威龍國際公司出具之說明函可稽。
四、答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如為不利被告之判決，請准被告提供擔保，宣告免為假執行。
伍、本院之判斷：
一、原告主張系爭社區之各項公共設施瑕疵是否存在？若有，該原因是否出於可歸責於被告之事由？修復費用為何？
(一)原告主張其等為向被告購買系爭社區房地之區分所有權人，

而被告為該社區之建商，參加人為該社區區分所有權人成立之管理委員會等情，有系爭契約附卷可證（見本院卷一第239至292頁原證2)，且為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)原告主張被告交付系爭社區公用設施有如皇冠社區共用共有區域設備設施真禾機電公司第三次複檢查核報告所示之瑕疵（見本院卷一第175至236頁），本院依原告聲請就其所指瑕疵，囑託台灣省土木技師公會鑑定後，業已出具鑑定報告書（見本院卷二第351至791頁），鑑定結果認為：

1、項次1「下水池水箱底部無檢視孔」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

原先已有施作檢視孔，符合自來水公司要求，但因原告前管委會要求被告填封，被告亦配合施作，尚有填封之痕跡可見。故被告已善盡其責任，原告請求無理由。

(2) 修繕可能性：有修繕可能性，被告已善盡其責任，原告之請求無理由，故被告無須再修繕。

(3) 修繕費用：無。

2、項次2「住戶端浴室天花板上排水管；均未使用不燃材料依建築技術規則建築設計施工編第247條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查高層建築物配管應符合建築技術規則建築設計施工編第247條有關「各種配管管材均以不耐燃管材製成或使用具有同等效能之防火措施」之規定，但另內政部營建署營屬建管字第1060004600號函及營屬建管字第1022912361號函檢送之會議紀錄內容「各種配管均應以不燃材料製成…之規定」，其以非不燃材料製成之配管，得以不燃材料包覆後，可視為「使用具有同等效能之防火措施」之規定。現場勘查，本項浴室天花板採用耐燃一級之矽酸鈣板施作，包覆管材於天花板內，已符合上開第247條「使用具有同等效能之防火措施」之規定，故無與法規不符情事。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。但被告之施作方式，已符合法規之規定，故無須修繕。

(3) 修繕費用：無。

3、項次3「住戶端熱水器進水口應加裝閘閥及逆止閥、現場未尋獲」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查圖說W-01施工說明第2點「熱水器進出口應加裝3/4閘門凡及逆止凡」，經現場查證，未加裝閘閥及逆止閥，與圖說不符。被告應加裝。經本會估算本項修繕費用約700元(詳附表一項次單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付每戶修繕費300元，由原告自行修復。被告比本會估算較低，則本項修繕費用每戶採取700元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用每戶為875元(700元x 125%＝875元)。數量共計103戶，則被告應給付修繕費用90,125元(103戶x 875元/戶＝90,125元)，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：90,125元。

4、項次4「全棟管道間內排水管、B1垃圾儲藏內部管材部份、未使用耐燃管材依建築技術規則建築設計施工編第247條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查高層建築物配管應符合建築技術規則建築設計施工編第247條有關「各種配管管材均以不耐燃管材製成或使用具有同等效能之防火措施」之規定，另內政部營建署營屬建管字第1060004600號函及營屬建管字第1022912361號函檢送之會議紀錄內容「各種配管均應以不燃材料製成…之規定」，其以非不燃材料製成之配管，得以不燃材料包覆後，可視為「使用具有同等效能之防火措施」之規定。

再查本項全棟管道間內排水管，因全棟管道間皆以混凝土、紅磚等不燃材料包覆，已符合上開第247條「使用具有同等

效能之防火措施」之規定。

惟查B1F垃圾間等部分管材外露約有25處，須以不燃材料包覆方式修復。經本會估算本項修復費用約5,600元(詳附表一項次4單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付每處修繕費5,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用每戶採取5,600元計算。

但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用每處為5,600元x 125%＝7,000元。數量共25處，則被告給付修繕費用175,000元(25× 7000＝175,000元)，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：175,000元。

5、項次5「1F KTV室(大和小)偵煙探測器與風口過近，少於1.5M，共3只依各類場所消防安全設備設置標準第115條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

現場查證「1F KTV室(大和小)偵煙探測器與風口過近一間有2支其中一支距出風口60cm；另一間有一支距離出風80cm」與消防安全設備設置標準第115條「天花板設排氣口或回風口時，偵煙式探測器應裝置於排氣口或回風口周圍一公尺範圍內」不符，故被告需要修繕。經本會估算本項修繕費用約6,600元(詳附表一項次5單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費3,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採取6,600元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為8250元(6,600元x 125%＝8250元)。則被告應給付修繕費用8,250元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。
(3) 修繕費用：8,250元（按鑑定報告誤載為8,725元）。
6、項次6「中央監控(BA)系統螢幕電源及發電機監控模組電源未接至UPS不斷電系統導致功能不符」：
(1) 鑑定分析及鑑定意見：
現場查證未接至UPS不斷電系統，但查「原圖說設計；螢幕電源並未連接USP」之說明，故無與圖說不符之情形。
(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。但被告之施作方式，並無與圖說不符之情形，故被告無須修繕。
(3) 修繕費用：無。
7、項次7「中央監控系統未設備應設於防災中心與法規不符依建築技術規則建築設計施工編第259條」：
(1) 鑑定分析及鑑定意見：
查建築設計施工編第259條「高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備」之規定(被證附件二)。係規定各種防災設備其顯示器裝置應設置於防災中心，但並未規定中央監控設備應設於防災中心。但查本項中央監控設備，係屬於防盜設備並不屬於防災設備。又因本大樓總樓層21層，建築物加屋頂總高度79公尺，未達90公尺之法規規定，可免安裝，與法規並無不符。故被告無須修繕。
(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。但被告之施作方式，並無與法規不符之情事，故被告無須修繕。
(3) 修繕費用：無。
8、項次8「B1F至B4F排風機均未設置於機房內依建築技術規則建築設備編第91、97條」：
(1) 鑑定分析及鑑定意見：
查按建築設備編第91條「建築物內設置空氣調節及通風設備之風管、風口、空氣過濾器、鼓風機、冷卻或加熱等設備，構造應依本節規定」及建築設備編第97條第3點「鼓風機及

所連接之過濾器、加熱或冷卻等調節設備，應設置於與其他使用空間隔離之機房內，該機房應為防火構造。機房開向室外之開口，應裝置堅固之金屬網或欄柵。」之規定(被證附件三)，係指鼓風機應設置與其他使用空間隔離之機房內。然查本項設置於B1F至B4F係為排風機，非為鼓風機，勿須設置於「與其他使用空間隔離之機房內，該機房應為防火構造。機房開向室外之開口，應裝置堅固之金屬網或欄柵。」故本項被告無「與法規不符」之缺失情事。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。但被告之施作方式，並無與於「法規不符」之情事，被告無須修繕。

(3) 修繕費用：無。

9、項次9「1F排風墩(排風管道間出口)距地面之高度僅約6公分依建築技術規則建築設備編第95條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查現場查證，因排風墩(排風管道間出口)緊臨庭園，日久淤積又欠缺維修，致出風口距地面之高度僅約2公分，與建築設備編第95條第3點「送風口、排風口及回風口距離樓板面之高度不得小於七.五公分，但戲院、集會堂等觀眾席座位下設有保護裝置之送風口，不在此限」之規定不符(附件六)。被告應負責改善，施作排水溝或混凝土設施隔絕。經本會估算本項修繕費用約9,800元(詳附表一項次9單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費5,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採取9,800元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為12250元(9,800元x125%＝12,250元)。則被告給付修繕費用12,250元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：12,250元。

10、項次10「圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，有2台全熱交換器(VAM-800)現場未設置」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

本項次原告主張「圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，有2台全熱交換器(VAM-800)現場未設置。」經查現場未設置，與圖說不符，被告應給付2台全熱交換器之減少價值。經查被告之報價單並無熱交換器(VAM-800)之價格，就網路可查出熱交換器(VAM-800)每台52,300元，安裝4,500元/台，則每台為56,800元/台計算，則減少價值為113,600元(2台x 56,800元/台＝113,600元)。

(2) 修繕可能性：本項列為無法修繕之瑕疵減少價值項次。

(3) 減少之價值：113,600元。

11、項次11「圖面(AC-01及AC-02)1F、2F空調平面圖標示，所有室內送風機均為VRV(變頻多聯系統)(冷暖氣)，現場僅1F大廳處為VRV系統，其他均為分離式冷氣系統(僅有冷氣)」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

被告主張保有變更之權利，但原告主張依據之圖說是被告所提送，「所有室內送風機均為VRV(變頻多聯系統)(冷暖氣)，現場僅1F大廳處為VRV系統，其他均為分離式冷氣系統(僅有冷氣)」，本於誠信原則，被告應給付室內送風機冷暖氣型與冷氣型之價差。經查本項施作在104年間，冷暖氣型與冷氣型之價差約差15%，按此原則估計減少價值。

(2) 修繕可能性：本項列為無法修繕之瑕疵之項次。被告應給付冷暖氣型與冷氣型之價差及大金與松下廠牌價差。參照日松公司松下[項次二：426,450元]，再以冷暖氣型與冷氣型之價差約差15%，計算出減少之價值63,968元(426,450× 115 %＝63,968元)。

(3) 減少之價值：63,968元。

12、項次12「圖面(AC-01及AC-02)1F、2F空調平面圖標示，所有空調系統機型均為Daikin(大金)機型，現場均裝設Panasonic(松下電器)之設備」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

被告主張冷氣空調設備松下與大金廠牌屬同級品，又保有變更之權利。但原告主張現場設置圖面(AC-01及AC-02)1F、2F空調平面圖標示，所有空調系統機型均為Daikin(大金)機型，現場均裝設Panasonic(松下電器)之設備。經現場勘查確實為松下設備。

查就被告提出之報價單，大金高於松下。兩者之價差即為其價值減少。雖被告又主張保有變更之權利，但原告主張依據圖說是被告所提送，本於誠信原則，被告應給付松下與大金兩者之價差，即補足價值減少。價差之計算；參酌被告所提出日松電器公司之松下報價單(以下簡稱松下)及和泰興業公司之大金報價單(以下簡稱大金)作為計算基準。就被告之報價單(附件七被證八)，室外機一台對室內機三台冷氣機之價格比較如下：日松公司松下，項次二之2：78,450元。和泰公司大金約84875元；[(86000＋83750)/2＝84875元]。和泰公司，項次三之2：86000元[(50500＋14500＋10500＋10500＝86000)]和泰公司，項次五之2：83750元[(50500＋14500＋10500＋10500＝83750)]兩者之價格比較；大金比松下高108%。(84,875/78,450＝1.08＝108%)。故採用大金比松下價格高出10%，作為價值減少計算基準應為合理。

(2) 修繕可能性：本項列為無法修繕之瑕疵之項次；被告現場裝設松下空調之設備，與設計圖說大金空調之設備不符，被告應給付松下與大金兩者之價差10%，以補足其價值減少。參照被告之報價單(附件七被證八)；日松公司松下[項次一：398,990元，及項次二：426,450元；合計825,440元]之價差約差10%，計算出減少之價值82,544元(398,990＋426,450)× 10%＝82,544元。

(3) 減少之價值：82,544元。

13、項次13「圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，1F所有室內送風機機型均與現場室內送風機型號不同」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

被告主張冷氣空調設備松下與大金廠牌屬同級品，又保有變更之權利。但原告主張本項次13「圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，1F所有室內送風機機型均與現場室內送風機型號不同」。查被告主張整體設計，即是採取功能設計，雖然1F所有室內送風機機型均與現場室內送風機型號不同，應是可行。但是原告告訴鑑定人會議室及休息區，人多時冷氣量不足，即是功能不足。故建議應再增設一對三冷氣一組，參照日松公司松下[項次二之2；78,450元]，以補足其價值減少。

(2) 修繕可能性：本項列為無法修繕之瑕疵之項次。查被告主張整體設計，即是採功能設計，雖然1F所有室內送風機機型均與現場室內送風機型號不同，應是可行。會議室及休息區，人多時冷氣量不足，即是功能不足。故建議應再增設一對三冷氣一組，參照被告之報價單(附件七被證八)；日松公司松下[項次二之2：78,450元]，被告以78,450元補足其價值損失。

(3) 減少之價值：78,450元。

14、項次14「圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，1F電梯廳排煙室有FXDG-50室內送風機，1F梯廳(靠信箱區)有FXMG-80室內送風機，現場未設置」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

被告主張冷氣空調設備松下與大金廠牌屬同級品，又保有變更之權利。但原告主張[圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，1F電梯廳排煙室有FXDG-50室內送風機，1F梯廳(靠信箱區)有FXMG-80室內送風機，現場未設置]。雖然被告主張保有變更之權利，但原告主張應依據圖說。查圖說是被告所提送，本於誠信原則，被告應增設室內送風機一台；參照被告之報價單(附件七被證八)和泰報價單項次一之1，送風機16,500元/台、安裝工資4,500元/台，合計21,000元，以補足其價值損失。

(2) 修繕可能性：本項列為無法修繕之瑕疵之項次。

(3) 減少之價值：2,1000元。

15、項次15「1F大廳室內送風機，圖面(AC-01)標示有5台，經冷氣保養時進入察看，現場僅有3台」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

被告主張冷氣空調設備松下與大金廠牌屬同級品，又保有變更之權利。但原告主張[1F大廳室內送風機，圖面(AC-01)標示有5台，經冷氣保養時進入察看，現場僅有3台]。雖然被告主張保有變更之權利，但原告主張應依據設計圖說有室內送風機5台。查設計圖說是被告所提送，設計圖說室內送風機有5台，現場僅有3台，即是少施作2台。本於誠信原則，被告應補以室內送風機2 台之減少價值。參照被告之報價單(附件七被證八)和泰報價單(大金)項次一之1[送風機16,500元/台、安裝工資4,500元/台，合計21,000元/台]，則2台為42,000元(21,000元/台x 2台＝42,000元)，以補足其價值減少。

(2) 修繕可能性：本項列為減少之價值項次。

(3) 減少之價值：42,000元。

16、項次16「1F KTV室x 2間內，未設置換氣設備，且未開設窗戶依建築技術規則建築設計施工篇第1、43條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查原告主張「1F KTV室x 2間內，未設置換氣設備，且未開設窗戶」與建築技術規則建築設計施工篇第43條之法規不符；但查建築設計施工篇第43條第1點「一般居室及浴廁之窗戶或開口之有效通風面積，不得小於該室樓地板面積百分之五，但設置符合規定之自然或機械通風設備者不在此限」，即是有「設置符合規定之自然或機械通風設備者不在此限」，即如被告主張「現場2間KTV室內皆有裝設空調冷氣系統可供換氣」。現場查證雖未開設窗戶；但有設置空調系統，已符合法規之規定。原告主張為無理由。(附件五)

(2) 修繕可能性：本項列為減少之價值項次。但被告之施作方式，已設置空調系統，符合法規之規定。原告主張之主張無理由。

(3) 減少之價值：無。

17、項次17「圖面(AC-02)2F空調平面圖標示，2F防災中心室內送風機為吊隱式風機(FXMQ-125)，現場為壁掛式風機」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

經查證圖面(AC-02)，詳附件五項次17圖說顯示為壁掛式風機，而現場查證亦為壁掛式風機(松下電器)，非為原告主張之吊隱式風機，與圖說相符。僅是使用廠牌不同而已。

(2) 修繕可能性：本項列為減少之價值項次；原告主張[圖面(AC-02)2F空調平面圖標示，2F防災中心室內送風機為吊隱式風機(FXMQ-125)，現場為壁掛式風機。]。經查證圖面(AC-02)，詳附件五項次17圖說顯示為壁掛式風機，而現場查證亦為壁掛式風機(松下電器)，非為原告之主張之吊隱式風機，與圖說相符。僅是使用廠牌不同而已。廠牌差價之減少價值已在項次11計列，本項不另計。

(3) 減少之價值：無。

18、項次18「#1，2、#3未設置降溫設備，依升降機升降階梯及升降送貨機檢查標準第4.1.1(3)條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查升降機升降階梯及升降送貨機檢查標準第4.1.1(3)「機械室內應設有照明及通風設備，以利管理檢查，照度應在100 lx（米燭光）以上，通風設備應能使室內溫度保持在40C以下」之規定。但經現場查證「#2、#3機械室雖然未設置降溫設備，但有開窗140× 100cm二樘；貨梯機械室雖未設置降溫設備，但有開窗140× 80cm二樘。」通風設備應已能使室內溫度保持在40C以下。原告主張與圖說不符，為無理由。(附件五相關法規)。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。但被告之施作方式於#2、#3電梯及貨梯機械室，兩側均有裝設窗戶可供自然通風，應屬無瑕疵。

(3) 修繕費用：無。

19、項次19「B1F區域51至53號機車位現況測量淨高為：172cm不

足210cm依建築技術規則建築設計施工篇第62條」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查按建築設計施工篇第62條第3點「供停車空間之樓層淨高，不得小於二點一公尺。」之規定，但經現場查證B1F區域51至53號機車位現況測量後方淨高為210cm，前方淨高230cm，前後高度皆大於210cm之規定。原告主張施工品質不良，為無理由。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。被告之施作方式B1F區域51至53號機車位前後高度皆大於210cm之規定符合法規之規定，無施工品質不良，應屬無瑕疵。

(3) 修繕費用：無。

20、項次20「1F大廳石材地面全面性有裂痕及刮傷，並有掉水，白華及髒污染色汙染」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查一樓大廳鋼琴放置周圍地面石材部分有裂痕、刮傷、掉水、白華及髒污現象，面積約8M2，大門口約5M2。確實有石材部分有裂痕、刮傷、掉水、白華及髒污現象，有施工品質不良之瑕疵。建請被告修繕。經本會估算本項修復費用約24,675元(詳附表一項次20單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費10,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採取24,675元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為30,844元(24,675元x 125%＝30,844元)。則被告給付修繕費用30,844元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：30,844元。

21、項次21「1F交誼廳會議室木質地面未貼平整下方有空洞」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查一樓交誼廳會議室之木質地坪，經敲打下方有空洞，顯示

有未貼平整，施工品質不良之瑕疵，估計面積約2.5m2。建請被告修繕。經本會估算本項修復費用約10,600元(詳附表一項次21單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費8,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採10,600元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為13,250元(10,600元x 125%＝13,250元)。則被告給付修繕費用13,250元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：13,250元。

22、項次22「1F交誼廳南面落地窗前方黑色石材地面全面性有水漬掉水汙染，運動器材旁大理石滲水有白華現象」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查1F交誼廳踢腳板有凸起及裂紋估計長度約0.6m、桌球室踢腳板有白華現象估計長度約0.8m。建請被告修繕。經本會估算本項修復費用約11,025元(詳附表一項次21價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費5,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採11,025元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為13,782元(11,025元x 125 %＝13,782元)。則被告給付修繕費用13,782元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：13,782元。

23、項次23「羅馬柱應為實柱，結構與圖不符，且建商修繕後色差明顯，極不美觀」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查建築圖說(附件五圖說項次23)羅馬柱原設計為空心無誤，且結構圖說並無標示。又查如為實柱，增加載重，不利於結構行為，研判與圖說相符，故原告主張「羅馬柱應為實柱，結構與圖不符」為無理由。

但現場查證部分接頭有裂縫應加以修繕(2支)，已修繕後之處難免有色差(4)。經本會估算本項修復費用每支約6,000元(詳附表一項次23單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會能安排施工，被告願給付修繕費每支5,000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用平均每支採取6,000元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為7,500元(6,000元x 125%＝7,500元)。則被告給付修繕費用7,500元，由原告自行修復。數量為24支，則共支付144,000元(24支x 6,000元/支＝144,000元)，另計其他費用25%，則修繕費用為180,000元(144,000元x 125 %＝180,000元)

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：180,000元。

24、項次24「86、98號車位後牆牆面裂痕」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

現場查證86號車位後方牆面裂痕h＝2.5m及98號車位後牆牆面裂痕h＝2.5m皆由平頂至底版。明顯是施工品質不良。被告應加以修繕。經本會估算本項修復費用約11,845元(詳附表一項次24單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費8000元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採11,845元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為14,806元(11,845元x 125%＝14,806元)。被告給付修繕

費用14,806元由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：14,806元。

25、項次25「B4消防機房地面及截水溝積水」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

經現場勘查B4消防機房地面及截水溝，無積水，但有積水痕跡。經清理後無積水，故被告無須加以修繕。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。經清理後無積水，故被告無須加以修繕。

(3) 修繕費用：無。

26、項次5「全棟鋁包板積水」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

經現場勘查部份住戶鋁窗外之鋁包板，確實有洩水不良情事，係屬施工品質不良。被告應加以修繕。查被告已於105.12月中修繕完成東側及西側住戶。並於105.12.16.發函昌皇字第1051216002號函請原告管委會與住戶協商，以利施作。惟查因南北兩側洗窗機受限建築物退縮，須於15F露臺搭施工架後，方能架設洗窗機進行修繕，迄今原告管委會尚未答覆是否可進場修繕施作，故未能施作完成。經查施作南北向住戶建築物退縮，「須於15F露臺搭施工架後，方能架設洗窗機進行修繕」。經查屬實，非被告不為不能為也。因被告主張「若管委會不方便安排公司施作，公司願以每戶新台幣2,000元作為修繕補償。因東西側被告已修繕完成，故剩餘數量按全部103戶1/2數量計算共計52戶。」經本會估算本項修復費用每戶約3,500元(詳附表一項次26單價分析)。比本會估算較低，則本項修繕費用採取每戶約3,500元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為3,500元x 125%＝4,375元。則被告給付修繕費用4,375元，由原告自行修復。數量因被告已修繕東西側，故主張剩有52戶

未修，因原告主張未盡完善。查原告申請人為72戶，故以72戶計。則共支付修繕費252,000元(72戶x 3,500元/戶＝252,000元)，另計其他費用25%，則修繕費用為315,000元(252,000元x 12 5%＝315,000元)。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：315,000元。

27、項次27「4、5、6、7、8、9、10、11、39、40、42、55、74、74、89、94、105、112、113、114汽車位及56、100機車位、B4雨水機房、B3儲藏室等處有漏水情況」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

本項漏水情事，屬施工品質不良，被告應負責修繕。現勘時大部分已修繕，僅少部分尚未處理完成。查本會鑑定初勘(108年5月21日)後被告進行修繕處理，至會勘(108年8月23日)時，共3個月漏水情況大部分已改善，僅少部分尚未處理完成。足見被告有誠意修繕，且修繕工法有效。

尚未處理完成「39、40、55、89有漏水跡象。114車位，平頂及牆面有漏水情況，平頂粉刷層剝落。B3儲藏室尚有漏水跡象。」及新增72車位及變電室等。因漏水處理須假以時日，本會建議被告就如原告主張「採修復方式」，繼續處理。經本會估算繼續處理費用為73,645(詳附表一項次27單價分析)。則本項修繕費用約73,645元計算。

但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為92,057元(73,645元x 125%＝92,057元)。則被告給付修繕費用92 ,057元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：92,057元。

28、項次28「客梯房安全梯4-5樓漏水，貨梯旁安全梯19-20樓漏水」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

本項漏水情事，屬施工品質不良，被告應負責修繕。現勘時4-5樓漏水原告已自行修繕，19-20樓漏水原告自行修繕。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。原告已自行修復。

(3) 修繕費用：無。

29、項次29「垃圾間沒有地排，只有一個水槽排水」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

經勘查現場前方有一個水槽排水，後方有兩個地排。原告主張「垃圾間沒有地排，只有一個水槽排水」，係屬誤解。被告並無施工品質不良情事。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。原告主張「垃圾間沒有地排，只有一個水槽排水」，係屬誤解。被告並無施工品質不良情事。故無修繕費用。

(3) 修繕費用：無。

30、項次30「本棟大樓申請綠建築時，全棟使用茶色離線反色玻璃TG-CLBR，與現況不符，請建商改善」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查原告主張「本棟大樓申請綠建築時，全棟使用茶色離線反色玻璃TG-CLBR，與現況不符，請建商改善」；然查被告說明「因綠建築標章申請時，審查委員認為基於室內節能，採用清玻璃較能符合照明節能，故最終核定版為清玻璃。」；經查本社區大樓獲得「綠建築標章」，對大樓效益是屬正面，得來不易。審查委員基於室內節能，清玻璃採光良好，較能符合照明節能，故最終核定版為清玻璃。綠建築申請時用茶色，但核准是8mm清玻璃，查被告並非審查委員，只能按最終核定版為清玻璃施作，無可歸責於被告。(附件七被證七)

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。被告係綠建築標章申請人，綠建築標章審查委員會，基於室內節能，清玻璃較能符合照明節能，最終核定清8mm玻璃。被告只能按核定清玻璃施作。無可歸責於被告。故被告無需修繕。

(3) 修繕費用：無。

31、項次31「社區多處地磚空心隆起」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查本項「社區多處地磚空心隆起」；屬施工品質不良，被告應負責修繕。現勘時大部分已修繕，僅位於1F跑步區出入口旁及廁所出入口門旁尚有兩處未處理。經本會估算本項修復費用約15,750元(詳附表一項次31單價分析)。但被告願意再派員處理，若原告管委會不方便安排施工，被告願給付修繕費15,750元由原告自行修復。比本會估算較低，則本項修繕費用採15,750元計算。但原告非施工專業廠商，需另行發包，故本會建議應再增加其他費用包括[廢料清理及運什費(5%)、安全衛生管理及其他(5%)、稅捐及管理費及營業稅(15%)]共計25%，則修繕費用為19,688元(15,750元x 125%＝19,688元)。則被告給付修繕費用19,688元，由原告自行修復。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。

(3) 修繕費用：19,688元。

32、項次32「洩水坡度量測：B1F 11號機車位至116號車位，兩段距離10公尺，管路落差2公分、B1F 16號機車位至21號機車位，兩段距離6公尺，管路落差2公分，與規定不符(依建照核發或使照核發日期，所適用法令不同)依建築技術規則建築設備編第32條(101.11.07年法令)、建築物給水排水設備設計技術規範(自103.01.01施行)」：

(1) 鑑定分析及鑑定意見：

查建築技術規則建築設備編第32條「(排水管管徑及坡度，應依下列規定:一、橫支管及橫主管管徑小於75公釐（包括75公釐）時，其坡度不得小於1/50，管徑超過75公釐時，不得小於1/100之規定。二、因情形特殊，橫管坡度無法達到前款規定時，得以減小，但其流速每秒不得小於60公分。但查建築技術規則建築設備編第32條已於102.11.28刪除，本案使用執照於103.08.07取得，可不必適用，故無與法規不符情事。且第32條之2「因情形特殊，橫管坡度無法達到前款規定時，得以減小」。經鑑定人核算流速大於每秒60公分

，故標的管徑20cm，坡度雖小於1/100之規定，仍符合規定。故原告主張施工品質不良，無理由。

(2) 修繕可能性：本項屬於可修繕瑕疵項目。但原告主張施工品質不良，無理由。故被告無須修繕。

(3) 修繕費用：無。

(三)綜上鑑定報告，系爭社區公設瑕疵，原告原向本院聲請鑑定事項有31項次，於鑑定會勘後另提一項，則鑑定事項共有32項次。台灣省土木技師公會鑑定會勘，逐項現場查證，再先請被告就現場查證結果及原告主張，提出答辯說明，交付原告。之後，由原告再提出答辯意見。經台灣省土木技師公會綜合兩造意見及現場查證結果，逐項分析提出鑑定意見。就鑑定事項共有32項次，分為可修繕項次(表一)及減少價值項次(表二)分別論述。

1、可修繕項次(表一)共計24項：由現場查證結果，與圖說比對，再查證相關法規核對；被告無需修繕項次計有12項次（項次1、2、6、7、8、18、19、25、28、29、30、32）。被告需要支付修繕項次(鑑定報告附表一)計有12項次(項次3、4、5、9、20、21、22、23、24、26、27、31)；經單價分析及數量核對計算出修繕費用772,040元，另需增計其他費用193,010元(25%)。則被告需要支付修繕費用共計965,050元。惟項次23羅馬柱修繕、項次26全棟鋁包板積水、因修繕需要專業廠商施作，建議原告應請專業廠商施作，項次27漏水修繕，因修繕需要專業廠商施作，被告已施作大部分且有績效，建議修繕費用扣除，交由被告繼續修繕完成。

2、減少之價值項次(附表二)共有8項(項次10、11、12、13、14、15、16、17)，多屬空調系統項次。查系爭空調系統設備，於雙方買賣合約，並無載明使用廠牌，被告使用性能設計，固有調整權利，但被告有提出圖說供參，基於誠信原則，採用大金為原則，雖然大金與松下屬同級品，一般報價互有上下。但就被告提出當年施作之報價單，作為減少之價值計算參考依據，廠牌價差約10 %，及大金比松下高10%，冷暖

型與冷氣型之價差15%，估計減少之價值，則減少之價值共401,562元。

3、綜上，修繕費用及減少之價值，合計金額為1,366,612元（計算式：965,050＋401,562＝1,366,612）。

二、原告請求被告給付1200萬9,952元，及被告應將鑑定項目項次27之公設漏水部分，修復至不漏水之狀態，是否有理由：

(一)原告主張鑑定項目項次27即附表一項次27「4、5、6、7、8、9、10、11、39、40、42、55、74、74、89、94、105、112、113、114汽車位及56、100機車位、B4雨水機房、B3儲藏室等處有漏水情況」，經台灣省土木技師公會結果，本項漏水情事，屬施工品質不良，被告應負責修繕。現勘時大部分已修繕，僅少部分尚未處理完成。足見被告有誠意修繕，且修繕工法有效。是原告請求被告應將此項次修復至不漏水狀態，洵屬有據。

(二)原告主張鑑定項目項次1即附表一項次1有「下水池水箱底部無檢視孔」之瑕疵，請求修繕費用。惟查，據台灣省土木技師公會鑑定結果，被告原先已有施作檢視孔，符合自來水公司要求，但因原告前管委會要求被告填封，被告亦配合施作，尚有填封之痕跡可見。故認被告已善盡其責任，原告請求無理由。原告並未具體說明鑑定報告有關項次1之鑑定結果有何不應採信之理，其逕自請求修繕費用，自無足採。

(三)原告主張鑑定項目項次即附表一項次3至5、9至15、20至24、26、27、31有如附表「缺失內容」所載之瑕疵，此部分業據台灣省土木技師公會鑑定屬實。該等瑕疵足使建築物設備功能受損，或影響住民居住品質，致物之價值、通常效用或契約預定效用有所減少，並有可歸責於被告之處，是原告請求修繕費用及減少之價值，自有理由。關於修繕費用，鑑定報告已考量相關因素而為估算，包括增加廢料清理及運什費、稅捐及管理費、營業稅、甚或原告非施工專業廠商須另行發包加計之費用等，並提出單價分析等資料；關於減少之價值，鑑定報告亦已詳列其認定依據與計算方式。應可作為本

件修繕費用及減少價值之依據。依前所述，原告得請求之金額，合計為1,366,612元。又因前開鑑定項目項次27部分，原告係請求被告應將此項次修復至不漏水狀態，則此項次之修繕費用92,057元，應予扣除。是原告得請求之金額為1,274,555元（計算式：1,366,612－92,057＝1,274,555）。原告並未具體說明鑑定報告有何不應採信之理，就有關鑑定項目即附表一項次3、4、11至15、20、23、26、31，原告自尋廠商報價或自行估算金額，連同項次1之部分，合計請求被告應給付1150萬5,052元（見本院卷三第291頁），尚難遽採。

(四)原告另主張系爭社區另有附表二所示「缺失內容」之瑕疵，管委會已多次行文要求被告修繕，惟被告怠於修繕，為顧及系爭社區住戶權益及安全，住戶即原告即自費修繕，共計支出504,900元等語。有關附表二項次1至5部分，業據原告提出催告函、原告支出費用之請款單代現金、票據支出傳票，暨所附勝基防水工程、真禾機電公司、精鈁工程行等各家廠商之報價單、請款單等為證（見本院卷三第197至203頁原證15、第65至97頁原證7至11），經核與原告所述相符，自堪採信。此部分費用合計為264,900元（計算式：63,000＋16,500＋1,600＋38,200＋13,600＋16,000＋36,000＋22,500＋57,500＝264,900），應予准許。被告空言否認瑕疵存在云云，尚非可採。

(五)原告另主張系爭社區外牆髒污，被告之黃敏華主任口頭允諾大樓建好後要清洗外牆一次再點交給管委會，惟被告未履行承諾，致原告自行請人清洗，而支出附表二項次6「洗外牆」之費用240,000元。固據原告提出支出費用之請款單代現金、票據支出傳票暨所附好澄外牆美容股份有限公司之請款單為證（見本院卷三第99至101頁原證12）。惟為被告所否認。經查，原告所提出之清洗外牆之請款單，係108年2月22日，乃系爭社區完工多時之後，該外牆之髒污是否大樓興建完成時所造成，已非無疑。而證人黃敏華證稱：伊為被告公

司之工地主任，伊並未答應原告在大樓蓋好後要清洗外牆，惟業界習慣大樓蓋好後都會清洗外牆，伊公司有清洗外牆等語。並據被告提出統一發票影本1件為證（見本院卷三第169頁），該統一發票為103年10月間派工至系爭社區清洗外牆之費用，亦據威龍國際實業有限公司出具說明函證述在卷（見本院卷三第273頁）。足見被告應已於103年10月間派工清洗外牆，則原告於大樓興建完成多時之後，另行請人清洗外牆之費用，自應自行負擔，其請求被告給付此項費用，委無足取。

(六)綜上所述，原告得請求被告給付之金額為1,539,455元（計算式：1,274,555＋264,900＝1,539,455），及請求被告應將鑑定項目項次27之公設漏水部分，修復至不漏水之狀態，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由。

三、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373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，民法第354條第1項前段定有明文。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判例意旨參照）。次按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責任。二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實體法上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴訟標的之法律關係定其成立要件。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不

完全給付之債務不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行使之（最高法院100年度台上字第1468號民事判決要旨參照）。查系爭社區為甫建造竣工不久之新成屋，即因設計不良或設備未完足，而有上述缺失，已如前述，此係可歸責於被告之事由，堪認被告未依債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給付，並經原告促請被告修繕或為完全給付，惟迄仍未補正，是原告主張被告應依民法第227條規定，負不完全給付之損害賠償責任，即為可採。又原告主張系爭社區公用設備有上開瑕疵，被告應依民法第227條規定，負損害賠償責任，已屬有據，則原告另依系爭契約第18條第3項、第4項、民法第354條、第360條、第359條之規定為同一之請求，既係就同一原因事實之數個請求權為客觀選擇合併，即無庸再予審酌，併此敘明。

四、從而，原告依據民法第227條準用民法第231條、226條之規定，請求被告給付153萬9,455元及其中50萬0,001元，自107年10月16日起（見本院卷一第311頁），其餘103萬9,454元自108年12月20日起（見本院卷三第41頁）均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及請求被告應將鑑定項目項次27即附表一項次27之公設漏水部分，修復至不漏水之狀態，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　28　　日

民事第三庭　　法　官　毛崑山

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　　109　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　喻誠德

附表一：

項次	缺失內容	公會鑑定金額(新台幣)	原告求償金額(新台幣)	說　　明	報價單
1	下水池水箱底部無檢視孔	無	37,800元	管委會並未要求被告填封，鑑定報告所載僅係被告片面之詞。據廣穎工程有限公司報價，開孔整修之含稅費用為37,800元〈計算式：（10,000元＋18,000元＋8,000元）× 1.05＝37,800元〉。	原證13之項次4-1、4-2、4-3
2	住戶端浴室天花板上排水管均未使用不燃管材（依建築技術規則建築設計施工編第247條）	無	無	同鑑定意見	
3	住戶端電熱水器進水口應加裝閘閥及逆止閥、現場未尋獲	90,125元	185,400元	據得滿企業有限公司報價，閘門凡而及逆止凡而之單價皆為900元，以103戶計算，金額應為185,400元（計算式：900元× 103戶＋900元× 103戶＝	原證3之項目三、四

（續上頁）

				185,400元）。	
4	全棟管道間內排水管、B1垃圾儲藏內部管材部份、未使用耐燃管材（依建築技術規則建築設計施工編第247條）	175,000元	1,618,050元	被告主張管材外露部分數量約為25處，惟未提供圖說為憑，爰請被告提供之。據廣穎工程有限公司報價，整修費用為1,618,050元。	
5	1F KTV室(大和小)偵煙探測器與出風口過近，低於1.5M，共3只（依各類場所消防安全設備設置標準第115條）	8,725元	8,725元	同鑑定意見	
6	中央監控(BA)系統螢幕電源及發電機監控模組電源未接至UPS不斷電系統導致功能不符	無	無	同鑑定意見	
7	中央監控系統設備未設置於防災中心與法規不符（依建築技術規則建築設計施工編第259條）	無	無	同鑑定意見	
8	B1F至B4F排風機均未設置於機房內（依建築技術規則建築設備編	無	無	同鑑定意見	

（續上頁）

	第91、97條）				
9	1F排風墩(排風管道間出口)距地面之高度僅約6公分（依建築技術規則建築設備編第95條）	12,250元	12,250元	同鑑定意見	
10	圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，有2台全熱交換器(VAM-800)，現場未設置	113,600元	113,600元	同鑑定意見	
11	圖面(AC-01及AC-02)1F、2F空調平面圖標示，所有室內送風機均為VRV(變頻多聯系統)(冷暖氣)，現場僅1F大廳處為VRV系統，其他均為分離式冷氣系統(僅有冷氣)	63,968元	797,449元	1.大廳部分，被告裝設松下牌VRV空調之報價為398,990元（詳見鈞院卷二第743頁，即原證4），鑑定報告估算與大金牌VRV空調之差價為10%，故此部分減少之價值為39,899元（計算式：398,990元× 10%＝39,899元）。 2.其他公設部分，被告裝設非VRV之松下牌空調，共七台一對一機型、一台一對三機型，費用共426,450元（見鈞院卷二第743頁，即原證4 ）；	原證3之項目一、1、3、原證4
12	圖面(AC-01及AC-02)1F、2F空調平面圖標示，所有空調系統機型均為Daikin(大金)之機型，現場均裝設Panasonic(松下電器)之設備	82,544元			
13	圖面(AC-01)1F	78,450元			

（續上頁）

	空調平面圖標示，1F所有室內送風機機型均與現場室內送風機型號不同			惟據得滿企業有限公司報價，七台一對一機型、一台一對三機型之大金牌VRV空調費用為1,184,000元（計算式：110,000元x 7＋414,000元＝1,184,000元）。差價為757,550元（計算式：1,184,000元－426,450元＝757,550元）。 3.基上，空調之差價共計797,449元（計算式：39,899元＋757,550元＝797,449元）	
14	圖面(AC-01)1F空調平面圖標示，1F電梯廳排煙室有FXDG-50室內送風機，1F梯廳(靠信箱區)有FXMG-80室內送風機，現場未設置	21,000元	425,100元	1.鑑定報告內容記載現場缺少兩台室內機，惟計算金額時誤以一台計之。 2.據得滿企業有限公司報價，一台一對二機型之大金牌空調費用、室外機及室內機安裝費用為425,100元（計算式350,100元＋25,000元＋25,000元x 2＝425,10元）。	原證3之項目一、2、項目二、1、2

（續上頁）

15	1F大廳室內送風機，圖面(AC-01)標示有5台，經冷氣保養時進入察看，現場僅有3台。	42,000元	142,000元	現場缺少兩台室內機，據得滿企業有限公司報價，室內機及安裝費用為142,000元(計算式：46,000元× 2＋25,000元× 2＝142,000元）。	原證3之項目一、4及項目二、2
16	1F KTV室× 2間內，未設置換氣設備，且未開設窗戶（依建築技術規則建築設計施工編第1、43條）	無	無	同鑑定意見	
17	圖面(AC-02)2F空調平面圖標示，2F防災中心室內送風機為吊隱式風機(FXMQ-125)，現場為壁掛式風機	無	無	防災中心送風機實際上為吊隱式，而非壁掛式，鑑定報告記載有誤。	
18	#1.2、#3未設置降溫設備（依升降機升降階梯及升降送貨機檢查標準第4.1.1(3)條）	無	無	同鑑定意見	
19	B1F區域51至53號機車位現況測量淨高為：172cm不足210cm（依建築技術規則	無	無	同鑑定意見	

（續上頁）

	建築設計施工編第62條）				
20	1F大廳石材地面全面性有裂痕及刮傷，並有掉水、白華及髒污染色汙染	30,844元	214,305元	據廣穎工程有限公司報價，本項瑕疵修復之費用為214,305元。	原證5
21	1F交誼廳會議室木質地面未貼平整下方有空洞	13,250元	13,250元	同鑑定意見	
22	1F交誼廳南面落地窗前方黑色石材地面全面性有水漬掉水汙染，運動器材旁大理石滲水有白華現象	13,782元	13,782元	同鑑定意見	
23	羅馬柱應為實柱，結構與圖不符，且建商修繕後色差明顯，極不美觀	180,000元	870,730元	據元創國際實業股份有限公司報價，修復本項瑕疵之方案有二，其中費用較低者為870,730元。	原證6方案1
24	86、98號車位後牆牆面裂痕	14,806元	14,806元	同鑑定意見	
25	B4消防機房地面及截水溝積水	無	無	同鑑定意見	
26	全棟鋁包板積水	315,000元	6,797,805元	據元創國際實業股份有限公司報價，修復本項瑕疵之費用為6,797,805元	原證6之項次一、項次二

（續上頁）

				。	
27	4、5、6、7、8、9、10、11、39、40、42、55、73、74、89、94、105、112、113、114汽車位及56、100機車位、B4雨水機房、B3儲藏室等處有漏水情況	92,057元建議由被告進行修繕	無	同鑑定意見，由被告修復漏水部分。	
28	客梯旁安全梯4-5樓漏水、貨梯旁安全梯19-20樓漏水	無	無	同鑑定意見	
29	垃圾間沒有地排，只有一個水槽排水	無	無	同鑑定意見	
30	本棟大樓申請綠建築時，全棟使用茶色離線反色玻璃TG-CLBR，與現況不符，請建商改善	無	無	同鑑定意見	
31	社區多處地磚空心隆起	19,688元	240,000元	地磚舖設施工品質不良空心隆起事件頻傳，經專業修繕廠商評估，約有300片地磚會發生空心隆起問題，每片修復之單價為800元，故求償修繕費用240,000元（計	

（續上頁）

				算式：800元x 300片＝240,000元）。	
32	洩水坡度量測：B1F 11號機車位至116號車位，兩段距離10公尺，管路落差2公分、B1F 16號機車位至21號機車位，兩段距離6公尺，管路落差2公分，與規定不符(依建照核發或使照核發日期，所適用法令不同)依建築技術規則建築設備編第32條(101.11.07年法令)、建築物給水排水設備設計技術規範(自103.01.01施行)	無	無	鑑定報告僅表示「鑑定人核算流速大於每秒60公分」，惟並未表明核算依據，爰請鑑定機關提出流速計算式，以佐該項目符合法規規定。	
金額		1,367,089元	11,505,052元		

附表二：

項次	缺失內容	修繕金額(新台幣)	備註
1	1F兒童戲水池池邊牆壁磁磚滲水白華嚴重	63,000元	原證7

（續上頁）

2	全棟梯廳電燈感應器，感應範圍不足	18,100元（16,500＋1,600＝18,100）	原證8
3	社區多處地磚空心隆起	103,800元（38,200＋13,600＋16,000＋36,000＝103,800）	原證9
4	大門地絞鍊為荷重不足之次級品，故障頻傳	22,500元	原證10
5	KTV包廂隔音效果差，影響低樓層住戶安寧	57,500元	原證11
6	洗外牆	240,000元	原證12
小計		504,900元	