

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第301號

原告 曹佑龍

原告 黃麗卿

共同

訴訟代理人 方伯勳律師

李建慶律師

被告 頂高建設股份有限公司

法定代理人 陳楊鳳霖

訴訟代理人 楊智綸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)頂高I-Life社區（下稱系爭社區）為被告所興建，原告於民國99年12月1日向被告購買系爭社區門牌號碼新北市○○區○○路○○號1樓、2樓建物（下稱系爭房屋）及地下室1、2樓1-46號停車位（停車位均屬機械式（下稱系爭停車設備），地下室1、2樓空間（下稱系爭地下室）含系爭停車設備（下合稱系爭停車場）），價金共新臺幣（下同）6,985萬元（下稱系爭買賣契約）。再加計向訴外人陳碧耀購買坐落土地價金1億5,015萬元後，總價金共2億2,000元。肇於被告將系爭停車場出售予原告時，表示系爭停車場已出租予原廠商管理，原告僅增加一出租物業為由，說服原告購買，原告才同意連系爭停車場及其坐落基地一同購買。

(二)系爭停車場於原告買受後繼續交由莒鋁開發股份有限公司（下稱莒鋁公司）承租管理，自原告買受時起，系爭停車設備即時而有運作不靈敏問題。被告表示原告應與莒鋁公司溝通，莒鋁公司指出因地下室溼氣較重，致影響系爭停車設備運

01 作。原告因信任被告信譽，且原告長期旅居美國，每年僅返
02 台2至3次，停留時間短暫，而系爭停車場仍繼續由莒鋁公司
03 承租使用，運作及維護問題均由其負責，不會向原告回報。
04 加以因其構造設計係供機械停車設備運轉使用，一般人難入
05 內部查看，致原告始終無法知悉系爭停車場之情況。嗣於10
06 3年12月間，因莒鋁公司要求原告調降租金後，仍未能排除
07 系爭停車設備運作時有故障情形而解約。解約後原告改與訴
08 外人宏達經營管理顧問公司（下稱宏達公司）續約。豈料於
09 106年7月間，系爭停車設備發生掉落意外，雖僅有財損，但
10 仍使車輛受困1個月餘，並無法再供停車及出入，至今仍停
11 用中。至此原告始覺系爭停車設備恐無法藉由簡單零件維修
12 或更換解決，為確實掌握情況，原告委請專業人員至內部查
13 看，發現連續壁滲水面積甚廣，且人孔蓋設置於系爭停車設
14 備下方且已鏽蝕，致系爭停車設備包含機電因潮溼及沼氣溢
15 出嚴重幾乎損壞殆盡。經向系爭社區管委會詢問，始知系爭
16 停車場使用之初，即有購買戶反應停車場潮溼及停車設備運
17 作故障問題，被告更一度將停車位全數回購，顯見被告於將
18 系爭停車場出售予原告當下，即知悉系爭停車場因大樓連續
19 壁滲漏水因素，造成系爭停車設備已有部分故障毀損之瑕疵
20 。此一交易重要事項，被告隱瞞未告知，且於現況明書就是
21 否有滲漏水情形勾選否，故意不告知瑕疵致原告誤以系爭停
22 車場狀況正常同意買受。

23 (二)106年7月意外事故發生後，被告表示應以連續壁及人孔蓋問
24 題為優先，並108年8月就系爭地下室之修繕部分與系爭社區
25 管委會作成調解協議（下稱原證7協議），然被告並未於約
26 定期限內履行完成修繕義務。原告於109年3月5日寄發存信
27 函予被告，要求被告對於系爭停車設備提出具體修繕或更新
28 方案，未獲回應。原告為瞭解系爭停車場損壞情形，委請訴
29 外人懋佳實業股份有限公司（下稱懋佳公司）到場進行評估
30 ，經表示系爭停車設備已經損壞必需整體更新，費用計1,98
31 0萬元。系爭社區為被告所興建，因系爭地下室發生連續壁

01 滲水及人孔蓋鏽蝕問題，造成系爭停車設備因潮溼及沼氣而
02 損壞，爰依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項規
03 定提起本訴，請求被告賠償原告所受損害1,980萬元，及自
04 起訴狀繕本送達翌日（即109年5月26日）起至清償日止，按
05 年息5%計算之利息。

06 (四)又原告本於系爭買賣契約向被告購買機械停車位共46個（指
07 實際可使用數量，非技術上可使用數量。），但被告實際交
08 付機械停車位共42位，且因原告係承接其與莒鋁公司租賃契
09 約，均未記載停車位數量，故原告並不知悉被告交付停車位
10 數量不足。因被告未依約交付46個停車位，且屬不能補正，
11 被告自應賠償相當於4個機械停車位價值予原告，爰以每個
12 車位100萬元計算其價額，本於民法第227條第1項、第226條
13 第1項及第179條規定，請求被告返還相當於4個停車位之價
14 額400萬元，及自109年5月26日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息。

16 (五)併為聲明：被告應給付原告2,380萬元（1,980萬元+400萬元
17 ），及自109年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息
18 ；原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告抗辯：

20 (一)系爭社區為被告於96年間所興建，系爭停車設備則係委由專
21 業商莒鋁公司負責製造、安裝。竣工後機械停車位本已對外
22 銷售，但嗣考量系爭停車設備需委由專業廠商維護，以管理
23 與產權合一為妥適。故於97年間由被告將已銷售機械停車位
24 全數買回，使其產權歸被告所有後，再由被告與莒鋁公司簽
25 署租賃契約，委由莒鋁公司承租、管理系爭停車場，並負責
26 保養維護系爭停車設備。非如原告所指，被告係因機械停車
27 位有瑕疵之故才向原購住戶買回。原告2人為不動產投資者
28 ，於99年12月1日簽署系爭買賣契約向被告購買系爭房屋及
29 系爭停車場，並於99年12月24日簽訂增補契約，承諾自99年
30 12月25日起無條件承受被告與莒鋁公司間就系爭停車場之權
31 利義務，系爭停車場則亦於99年12月24日交付原告占有。自

01 原告承受被告與莒鋁公司間契約關係後，直至103年12月止
02 系爭停車場均無任何問題。嗣原告將系爭停車場交由宏達
03 公司承租，經莒鋁公司將系爭停車場點交予宏達公司，由宏
04 達公司接手管理維護事宜。

05 (二)本件被告直迄107年中才知悉系爭社區住戶因管委會未能修
06 繕地下室及污水管問題，發生內部糾紛。被告為釐清責任，
07 除與系爭社區管委會進行調解外，並派員會同管委會進入系
08 爭停車場查看。發見系爭社區管委會未善盡系爭社區共用部
09 分維護修繕之責，有連續壁排水孔堵塞、車台板堆置雜物、
10 地下室照明損害、通風設備未開啟等明顯維護管理疏失情事
11 故調解未成立（聲請人為系爭社區管委會）。被告為維商
12 譽及住戶權益，於108年4月19日向新北市中和區調解委員會
13 申請調解，經雙方成立調解（下稱被證5調解），並簽署協
14 議書（即原證7協議）作為調解依據，原告曹佑龍亦曾以系
15 爭社區管委會委員身份於107年10月17日簽署協商備忘錄（
16 下稱被證6備忘錄），期間並未提出系爭停車設備故障毀損
17 請求被告賠償。

18 (三)被告自99年12月24日將系爭停車場交付原告迄今，系爭停車
19 設備均由原告自行維護，被告並未介入。系爭地下室連續壁
20 施作並無瑕疵，污水管線系統亦屬合法設置，由被證5調解
21 及原證7協議內容可悉，地下室潮溼是肇於系爭社區管委會
22 未負擔連續壁周邊排水溝及排水孔疏通、廢棄物清理所致，
23 與被告無關。系爭停車設備之維護則屬原告之責，倘因系爭
24 地下室潮溼或自身管理維護不當，造成系爭停車設備損壞，
25 亦與被告無涉。實則於原告委託莒鋁公司管理系爭停車設備
26 之4年間（99年至103年），系爭停車設備均良好運作。103
27 年底以後原告另委請宏達公司，宏達公司是否具保養維護系
28 爭停車設備專業能力，猶未可知，原告所指106年7月間停車
29 設備故障或肇宏達公司管理不良所致。

30 (四)況原告於99年12月向被告買受系爭停車場後，歷經被告對原
31 告、原告對莒鋁公司、莒鋁公司對原告、原告對宏達公司及

01 宏達公司對原告等多次點交，倘系爭停車設備確有運轉瑕疵
02 ，原告本應當場要求被告提出修繕方案。系爭停車場於被告
03 交付原告長達10年後，原告才向被告提出瑕疵主張，顯然怠
04 於檢查通知，故不能再對被告為瑕疵之主張。

05 (五)系爭停車場依法至多可設置46個機械停車位，被告出售予原
06 告之標的，亦符系爭買賣契約所載可設置46個機械停車位空
07 間及設備，並無原告所指短付4個車位之情。本件僅為使機
08 械停車位運轉迅速，便利使用者停車、取車，因此將系爭停
09 車設備其中4個車盤拆除，餘42個車位運轉，前開情事於99
10 年12月間被告將系爭停車場出售予原告時，即為其所明知，
11 此參原告與莒鋁公司間移交清單及原告與宏達公司間租賃契
12 約可悉。是倘原告認暫拆除4個車盤影響其權益，本當於99
13 年12月系爭買賣契約成立後，被告將系爭停車設備點交於原
14 告時，向被告要求裝回（非不可補正事項），或至遲於103
15 年莒鋁公司移交42個車位時，要求被告裝回，但原告於提起
16 本訴前，均未曾對此一暫時拆除4個車盤以加速運轉措施為
17 質疑，任由系爭停車設備以此形式運轉迄今，顯見其明知並
18 同意此暫拆車盤加速調度之措施為妥當，不能執此認被告交
19 付之系爭停車設備有車位數量短少之瑕疵。況系爭停車設備
20 實際使用數量未達46個車位，屬依通常檢查可即知事項，原
21 告於99年12月間收受交付後至提起本訴止，均未就此事項通
22 知被告，依民法第356條第1、2項規定視同承認所受領之物
23 ，不能再對被告為賠償之主張。

24 (六)併為答辯聲明：如主文所示。

25 三、兩造不爭執之事項：

26 (一)原告提出原證1至20書證形式為真正。

27 (二)被告提出被證1至9書證形式為真正。

28 (三)系爭社區為被告於96年間所興建，系爭停車設備則係被告委
29 由莒鋁公司負責製造、安裝。原告於99年12月1日向被告購
30 買系爭房屋及系爭停車場，價金共6,985萬元。加計向訴外
31 人陳碧耀購買坐落土地價金1億5,015萬元，價金共2億2,000

元。因被告將系爭停車場出售予原告前，已與莒鋁公司就系爭停車場簽署租賃契約（自99年2月1日起至100年1月31日止），委由莒鋁公司承租、管理系爭停車場，並負責保養維護系爭停車設備。故除系爭買賣契約外，兩造及莒鋁公司另於99年12月24日簽訂增補契約，原告承諾自99年12月25日起無條件承受被告與莒鋁公司間就系爭停車場之權利義務，系爭停車場亦於99年12月24日點交予原告等情。並有系爭買賣契約（詳原證2）、土地買賣契約（詳原證1）、車位租賃契約書（詳原證13）、增補契約（詳被證2）、點交單（詳被證7）附卷可佐。

(四)原告自103年12月1日起改將系爭停車場出租予宏達公司，並有租賃契約書（詳本院卷第339至347頁）附卷可佐。

(五)被告（乙方、聲請人）與系爭社區管理委員會（甲方、相對人）就系爭社區地下1、2樓連續壁週邊滲水及污水管線糾紛，於108年8月12日簽署原證7協議書（詳本院卷第51至55頁）及成立被證5調解（詳本院卷第119、120頁）。內容略以：

(1)依原證7協議第3條約定：原證7協議為原證5調解共識，雙方同意共遵守，後續甲方對於原證7協議範圍所及系爭社區連續壁以及污水管線，不得再以之對抗乙方，或對乙方為任何原證7協議範圍外之請求。原證7協議效力及於甲、乙雙方之受讓人、繼承人、管理人、承租人及使用人。

(2)依原證7協議第1條第1項及原證5調解第3、4條約定：甲方（相對人）同意負擔23萬元費用包含系爭社區連續壁周邊排水溝及排水孔疏通清理、堵塞廢棄物清運之責任（施工委由乙方辦理）。另於乙方進場施作連續壁止漏工程前，甲方應負責修繕地下室燈光及排風設備，使其維持正當運作。於乙方完成連續壁止漏工程後，甲方同意建立連續壁定期保修機制，由專業廠商辦理後續地下室連續壁、連續壁排水溝、排水孔巡檢（至少每月2次），並於地下室裝設濕度計，管制地下室排風設備，使地下室各項設備可正

常運作狀態。乙方（聲請人）應負擔事項，則為於甲方確實執行上開應負擔事項後，同意無償施作系爭社區地下1、2樓連續壁本體止漏工程。

(3) 另於原證7協議第1條第3項中確認：甲方了解前項乙方應負擔事項（即同意無償施作系爭社區地下1、2樓連續壁本體止漏工程），為乙方於保固外，額外執行之善意方案。

(4) 依原證7協議第1條第2項及原證5調解第3條約定：因系爭社區現有部分化糞池維修孔設置於停車設備軌道下，而有無法開啟情事，由乙方無償負責評估適當位置，於地下2樓另行開設3處化糞池維修孔。

(5) 另於原證7協議第2條第2項中確認：甲方了解系爭社區污水管線系爭為合法設置無任何爭議，並同意社區部分生活廢水及污水須經由社區化糞池以抽水馬達抽出至衛生下水道，且不得以社區化糞池無法廢除為由對抗乙方或對乙方為任何請求。

四、關於原告本於民法第227條第1項、第226條第1項規定請求被告賠償原告1,980萬元及法定遲延利息部分：

(一) 按債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給付」，是項債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之；若於契約成立前即自始存在以不能之給付為標的者，即屬同法第246條第1項或第247條第1項、第2項所定「契約因以不能之給付為標的而全部或一部無效」之範疇，初不生不完全給付之問題，亦無適用同法第227條規定之餘地（最高法院99年度台上字第2033號裁判意旨參照）。次按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不

履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院87年度台上字第575號裁判、98年度台上字第1691號裁判意旨參照）。申言之，出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，固同時構成不完全給付之債務不履行責任。然其瑕疵係於契約成立前即存在者，不問究否係可歸責出賣人事由所致，或出賣人究否故意不告知瑕疵，按諸前開裁判意旨，均難責令出賣人依民法第227條、第226條規定負不完全給付損害賠償之責。

(二)關於1,980萬元損害部分，依原告起訴主張買賣標的物之瑕疵，既為發生於系爭買賣契約成立前之系爭地下室連續壁滲漏水瑕疵（關於原告主張其所購買系爭停車設備因連續壁長期滲漏水造成故障等損害，僅係加害給付造成損害之結果，非瑕疵本身。）或非因連續壁滲水造成系爭停車設備運轉瑕疵（參原證6），按諸前開判意旨，此部分瑕疵損害之請求，自無民法第227條、第226條適用餘地，故不贅論。

五、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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號裁判意旨參照）。關於原告本於民法第360條規定請求被告賠償原告1,980萬元及法定遲延利息部分：

(一)原告主張：原告99年間向被告購入系爭停車設備時，系爭停車設備即具有非因連續壁滲水造成之運轉瑕疵一事，為被告所否認，應由原告就前述利己主張負舉證之責。關此部分，

01 固據原告提出被告公司97年10月6日函（下稱原證6函）及聲
02 請傳證人戴士軒到庭為證。惟

03 (1)經依聲請傳訊證人戴士軒到庭證稱：（當初退車位的原因
04 為何？）因為故障率比較高，因為是單一出入口，不知道
05 什麼原因不容易出車。（就證人理解收回全部的機械停車
06 位之後，委託專人管理還有無出現故障的問題？）我實際
07 上沒有住在那個社區，所以不清楚。（提示原證10，上面
08 是否有你的簽名？）是我的簽名，當初會開會的原因是機
09 械停車位故障率高，要退回給建設公司。（據證人所知系
10 爭地下室有無發生連續壁滲水問題？）有聽管委會講過，
11 時間日期不記得，只記得當初討論連續壁滲水可能影響機
12 械停車位，但實際是否如此我不知道。（證人是在擔任管
13 理委員時聽到的還是何時聽到？）退機械停車位時並不清
14 楚連續壁的事情，我從第二屆開始擔任了八屆的管理委員
15 ，我退還車位後擔任管理委員期間聽到連續壁的問題等語
16 。即由證人戴士軒證述內容，僅能證明97年間系爭停車設
17 備確曾發生「非因連續壁滲水」造成運轉不順暢，出車不
18 易情事（至原告提出原證6函所載被告收回車位原因及97
19 年9月20日簽到表（詳原證10）所載會議，均僅涉車位所有
20 人因車位運轉不順協議由被告回收之事所召集會議，自與
21 原告提出97年6月1日會議紀錄（詳原證12）所載地下室連續
22 壁滲水無涉，附此敘明。）。然並不能進步證明於99年12
23 月25日被告將系爭停車設備點交予原告時，原證6函所稱
24 被告回購前系爭停車設備運轉不順暢情況仍繼續存在。此
25 由原證6函所載「雖然目前車位情況已經保持穩定並運轉
26 正常，但本公司（即被告）仍願以原合約售價收回全數車位
27 …。」等語，反足佐被告於97年間回購時，系爭停車設備
28 原存運轉不穩定瑕疵，已獲改善。

29 (2)遑論，被告早於99年12月24日即將系爭停車設備點交原告
30 ，倘系爭停車設備於被告交付原告時確具運轉不順瑕疵，
31 亦屬買受人（含其使用人）收受系爭停車設備後可輕易發

見之瑕疵（兩造與莒鋁公司簽署增補契約，約定由原告承受被告與莒鋁公司就系爭停車場管理租賃契約關係後，莒鋁公司就系爭停車場之管理，即屬原告之使用人，附此敘明。）。而本件原告遲至109年3月5日才以存證信函（詳原證8）對被告為前開瑕疵之通知，依民法第356條第1、2項規定亦視同承認所受領之系爭停車設備，不得再對被告為前述瑕疵之主張。

(3) 基上，本件原告以其於99年間向被告購入系爭停車設備時，系爭停車設備即具有非因連續壁滲水造成之運轉瑕疵為由，請求被告負民法第360條瑕疵擔保損害賠償之責，難認有理由。

(二) 按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號裁判意旨參照）。本件原告主張：系爭社區污水管線設置不當，被告於興建系爭社區時將化糞池人孔蓋設置於系爭停車設備下方，致人孔蓋因地下室積水嚴重鏽蝕一事，不問究否屬實。肇於人孔蓋設置於系爭停車設備下方之結果，衡情，或使化糞池維修難度較高，但不致使其無法維修（以將系爭停車設備暫停使用，或至多需再配合車盤暫時拆除，即可達維修目的。）。參酌沼氣溢出結果，則因未定期抽水肥所致（此觀原告提出101年3月13日會議紀錄（詳本院卷第325頁）記載「因沼氣重已影響停車場機械安全運作，部分設備已產生鏽蝕現象。決議：盡速請抽水肥車廠商處理…價格比照前年價格。」可明。），亦與系爭社區化糞池維修孔道設置位置及人孔蓋鏽蝕難認有直關聯等情。認原告主張前述瑕疵，與其所主張系爭停車設備受毀損需重置之損害，二者間，並未具相當因果關係，故原告難執前開事由請求被告賠償系爭停車設備重置之損害。況由財政部公告固定資產耐用年數表可知，機械停車設備耐用年數為15年，系爭機械停車設備乃於96年4月13日即

設置完成（詳本院卷第419頁）迄111年4月12日即屆耐用年數，本件原告逕以新置系爭停車設備價額（詳原證9，報價日期109年4月17日）作為損害計算基準，恣置系爭停車設備已經使用年數不論，亦非無疑，併此敘明。

(四)原告主張：原告99年間向被告購買系爭停車場時，系爭停車場即具有地下室連續壁滲漏水瑕疵一節，為被告所否認，抗辯：系爭地下室連續壁施作並無瑕疵，由被證5調解及原證7協議內容可悉，地下室潮溼肇於管委會未負擔連續壁周邊排水溝及排水孔疏通、廢棄物清理所致，與被告無關。系爭停車設備於交付原告後，維護即屬原告之責，倘因地下室潮溼或自身管理維護不當，造成系爭停車設備損壞，亦與被告無涉等語。此部分自應由原告就被告於99年12月24日交付予原告系爭地下室具未符當時通常交易觀念的連續壁滲漏水瑕疵之利己主張，先負舉證之責。關此部分，業據原告提出照片（詳原證4）、原證7協議、107年4月26日初勘紀錄表（詳本院卷第353頁；會勘結果：地下室外牆有長期漏水現象，建議維修處理）、107年10月25日開會紀錄（詳本院卷第355頁）、107年10月7日協商備忘錄（詳本院卷第357頁，即被證6）、調解書（即被證5調解）、LINE對話紀錄（詳本院卷第363頁）、會議紀錄（詳原證12；97年6月1日議案：茗鋁公司反應連續壁滲水請陳副總儘速改善以免住戶停車造成恐慌…。）、97年9月20日簽到表（詳原證10）、被告公司97年10月6日函（詳原證6）、管委會會議資料（詳本院卷第269至271頁、第325至327頁、第335頁；時間各為100年3月8日、101年3月13日、101年7月10日、103年2月13日）、及聲請傳訊證人王台生、戴士軒為證。經查：

(1)連續壁在營建工程中原係充作地下室開挖時之臨時擋土措施使用，且連續壁壁體在打設時，混凝土本身之品質很難控制，故其本身之水密度性並不好，再加上每一單元打設之端部接縫部位之防水困難，幾乎所有的連續壁都會有滲水問題。系爭社區因將連續壁當作永久結構之外牆使用（

在臺灣屬常見現象，且法律並未禁止此行為。）），本身構造即難達完全不滲水程度，故需設置排水溝、排水孔將滲水排出（導水設計），以防免滲水淤積於系爭地下室。基此，原告指摘系爭地下室連續壁滲水情況，依通常交易觀念，需達逾越系爭社區建築時，以連續壁充作永久結構之外牆使用專業水準可合理期待程度（含防水設計及荷重影響等）時，才能認被告所出售交付予原告系爭系爭地下室具有物之瑕疵。非得單執地下室連續壁有滲水狀況，恣置其導水設置不論，逕謂系爭系爭地下室連續壁其要有滲水不問其情節輕重即當然具有物之瑕疵，先此敘明。

(2) 承前述，由證人戴士軒前述到庭證述內容（即97年間住戶辦理車位退回事宜時，其並不知悉地下室連續壁滲水之事，此部分係因車位運轉不順、出車不易，才由被告回收車位。）可悉，是原告提出97年9月20日簽到表（詳原證10）、原證6函均與系爭地下室連續壁是否滲水無涉，故不贅論。

(3) 關於依原告提出97年6月1日會議紀錄（原證12），固載有茗鋁公司反應連續壁滲水一事。然由證人王台生，到庭證稱：（（提示原證12）97年的時候，在會議紀錄有提到你們有反應連續壁有漏水的問題，是否還記得當時的情況？）我們從承接到移交給原告，漏水是有的，被告公司都有派人處理，但是處理結果不清楚。…故障率，下雨天受潮就會嚴重。從一開始接手就有這個問題，天氣不好，從97年開始只要天氣不好，有滲水情形，外面下大雨，裡面滲漏的情形，就會比較嚴重一點。（關於滲漏的事情，有無告訴原告？）我們在經營，應該是沒有，到要整修，才告訴原告。才有協商的文件出來。（就此事有無跟被告反應？）我不記得了。我們有跟管理委員會反應。地下室滲水或漏水，在大部分的案場，多多少少都會有滲水、漏水的問題，只是有無處理的問題。（急電軌受潮是否因為連續壁漏水所造成？）會受潮是因為環境潮濕，漏水是可能的原

01 因之一，但是空氣潮濕也會影響。（滲水是指什麼樣的狀
02 況？）我不是很清楚，只是因為地面上有水，導致集電軌
03 受潮，才向管理委員會反應。（滲水是否有可能車輛進進
04 出出帶雨水進來及可能雨水從地面順1樓的停車門處往下
05 流？）有可能等語。及證人戴士軒到庭證稱：（（提示原
06 證12），證人是否看過這份資料？）沒有看過。（據證人
07 所知系爭地下室有無發生連續壁滲水問題？）有聽管委會
08 講過，時間日期不記得，只記得當初討論連續壁滲水可能
09 影響機械停車位，但實際是否如此我不知道。（證人是在
10 擔任管理委員時聽到的還是何時聽到？）退機械停車位時
11 並不清楚連續壁的事情，我從第二屆開始擔任了八屆的管
12 理委員，我退還車位後擔任管理委員期間聽到連續壁的問題。
13 （後來地下室停車場連續壁的事情有無改善？）建商
14 應該有承諾要改善，但實際上有無施作或改善我不清楚等
15 語。參酌原告曹佑龍自承：原告與莒鋁公司簽約後至101
16 年1月31日止，莒鋁公司並未向原告提出任何問題及抱怨
17 ，僅在100年3月8日系爭社區管理委員會會議提及「地下
18 室停車場空間較潮溼，為維護機械設備，莒鋁公司認為必
19 需常起動抽風設備」（辦法：停車場抽風設備由莒鋁公司
20 改由停車場供電，不能由大樓公電分攤。被告委任陳星合
21 、原告委任許芳津出席。）等情及原告提出系爭管委會會
22 議資料（詳本院卷第269至271頁、第325至327頁、第335
23 頁；時間各為100年3月8日、101年3月13日、101年7月10
24 日、103年2月13日），經本院審酌結果，認單由原告提出
25 97年6月1日會議紀錄（原證12）所載內容，尚無足推謂於
26 99年12月25日被告將系爭停車場點交予原告時，原證12所
27 稱連續壁異常滲水狀況仍未據被告改善而繼續存在。蓋由
28 證人王台生證述內容可悉，97年滲水狀況反應後，被告已
29 有派員處理。證人王台生雖進步陳稱：處理結果並不清楚
30 。然證人王台生既另證稱：關於滲漏之事莒鋁公司直至10
31 3年協商（詳原證11）前才向原告反應，不記得有無向被

告反應，但有向管委會反應等語。佐以原告提出系爭管委會會議資料，於97年6月1日（原證12）以後，最早為100年3月8日會議紀錄，且係載「說明：地下室停車場空間較潮溼，為維護機械設備，莒鋁公司認為必需常起動抽風設備。辦法：停車場抽風設備由莒鋁公司改由停車場供電，不能由大樓公電分攤。」等語（除未直接言及地下室連續壁之滲水已逾越一般正常狀況外，關於潮溼現況，又言及得以常啟動抽風設施排除（啟動排風設施屬必要管理行為），自難認該會議紀錄所稱地下室較潮溼，與連續壁「異常」滲水有直接關聯。）；其後101年3月13日會議紀錄則載「因沼氣重已影響停車場機械安全運作，部分設備已產生鏽蝕現象。決議：盡速請抽水肥車廠商處理…價格比照前年價格。」（除未言及連續壁異常滲水狀況外，關於沼氣重，則與未抽水肥有關。）；101年7月10日會議紀錄則僅涉系爭社區污水排放水管銜接衛生下水道工之事；延至103年2月13日會議紀錄始提及「系爭停車場地下室連續壁滲水事宜，涉結構安全，請建商前來說明並提供後續改善方案。決議：已和建商達成共識，將於今年停車場大保養期間一併修繕。」。衡諸一般社會經驗法則，倘97年6月1日莒鋁公司反應連續壁異常滲水狀況，經被告處理後並未獲改善，莒鋁公司豈有延至100年3月8日才有向系爭社區管委會反應系爭停車場太潮溼一事，甚且於100年3月8日向管委會反應時，並未質疑潮溼與97年間發見連續壁異常滲水一事具關聯性。基上，由97年6月1日會議紀錄（即原證12）提出，佐以證人王台生之證詞及系爭管委會會議資料（詳本院卷第269至271頁、第325至327頁、第335頁），難認原告主張：系爭地下室於99年12月24日由被告交付原告時，即具連續壁異常滲水瑕疵一事，為可採信。

- (4) 再觀諸原告提出系爭管委會會議資料（詳本院卷335頁）、照片（詳原證4）、原證7協議、107年4月26日初勘紀錄表（詳本院卷第353頁；會勘結果：地下室外牆有長期漏

水現象，建議維修處理）、107年10月25日開會紀錄（詳本院卷第355頁）、107年10月7日協商備忘錄（詳本院卷第357頁，即被證6）、調解書（即被證5調解）、LINE對話紀錄（詳本院卷第363頁），固可認系爭停車場連續壁於103年間，已有發生滲水異常情況。然系爭停車場既早於96年間興建完成，並於99年12月24日交付原告。關於系爭停車場之管理維護，本應責由原告及系爭社區管委會（就公共設施部分）自行負擔。參酌卷附原證7協議書及被證5調解可悉，系爭社區管委會同意負擔23萬元費用包含系爭社區連續壁周邊排水溝及排水孔疏通清理、堵塞廢棄物清運之責任。系爭社區管委會並承諾於被告進場施作連續壁止漏工程前，負責修繕地下室燈光及「排風設備」，使其維持正當運作；及於被告完成連續壁止漏工程後，同意建立連續壁定期保修機制，由專業廠商辦理後續地下室連續壁、連續壁排水溝、排水孔巡檢（至少每月2次），並於地下室裝設濕度計，管制地下室排風設備，使地下室各項設備可正常運作狀態。雖被告同意於系爭社區管委會確實執行上開應負擔事項後，無償施作系爭地下1、2樓連續壁本體止漏工程。但其等另於原證7協議第1條第3項中特別再確認：前述被告同意無償施作系爭社區地下1、2樓連續壁本體止漏工程，為被告於保固外，額外執行之善意方案等情。反足認被告抗辯：地下室潮溼肇於建物興建完成後，系爭社區管委會未負擔連續壁周邊排水溝及排水孔疏通、廢棄物清理所致，或系爭停車場之承租人未盡管理維護之責（如定期起動排風設備等），與被告其興建系爭地下室連續壁本體無涉等語，非無可採。

- (5) 此外，原告又未再提出其餘證據證明被告於99年12月25日交付原告系爭地下室之連續壁滲水情況，已逾越系爭社區建築時，將連續壁充作永久結構外牆使用之專業水準可合理期待程度，則其以系爭地下室具連續壁滲水瑕疵為由，請求被告依民法第360條規定負瑕疵擔保損害賠償之責，

01 難認有理由。

02 (五)基上，原告本於民法第360條規定請求被告賠償原告1,980萬
03 元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

04 六、原告主張：原告本於系爭買賣契約向被告購買機械停車位共
05 46個（指實際可使用數量，非技術上可使用數量。），但被
06 告實際交付機械停車位共42位，且因原告係承接其與莒鋁公
07 司租賃契約，均未記載停車位數量，故原告並不知悉被告交
08 付停車位數量不足。因被告未依約交付46個停車位，且屬不
09 能補正，被告自應賠償相當於4個機械停車位價值予原告，
10 爰以每個車位100萬元計算其價額，本於民法第227條第1項
11 、第226條第1項及第179條規定，請求被告返還相當於4個停
12 車位之價額400萬元及法定遲延利息一節。經查：

13 (一)被告抗辯：系爭停車場依法至多可設置46個機械停車位，被
14 告出售予原告之標的，亦符系爭買賣契約所載可設置46個機
15 械停車位空間及設備，並無原告所指短付4個車位之情。本
16 件僅為使機械停車位運轉迅速，便利使用者停車、取車，因
17 此將系爭停車設備其中4個車盤拆除，餘42個車位運轉，前
18 開情事於99年12月間被告將系爭停車場出售予原告時即存等
19 情，業據提出使用執照、中華民國昇降設備檢查員協會函及系
20 爭停車設備使用許可證及系爭社區地下層平面圖（詳被證8
21 、9，依法設置共46個車位）為佐。並核與原告提出建物所
22 有權狀（詳原證18，共登記46個車位）、98年11月車位收費
23 明細表（詳原證19，實際使用42個車位）相符，應可認為真
24 正。

25 (二)所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以
26 間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易
27 上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認
28 為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最
29 高法院21年上字第1598號及29年上字第762號裁判意旨參照
30 ）。查系爭停車場於97年間由被告向原住戶全數回購後，既
31 即由被告委託莒鋁公司管理，並至遲於98年11月間即由莒鋁

公司以將系爭停車設備拆除4個車盤，實際出租42個車位狀態使用。且於99年12月1日兩造簽署買賣契約時，因尚存被告與莒鋁公司就系爭停車場簽署租賃契約（自99年2月1日起至100年1月31日止），故除系爭買賣契約外，兩造及莒鋁公司另於99年12月24日簽訂增補契約，原告承諾自99年12月25日起無條件承受被告與莒鋁公司間就系爭停車場之權利義務。而由莒鋁公司自99年12月25日起仍按98年間狀態（即以將系爭停車設備拆除4個車盤，實際出租42個車位狀態使用），延至103年原告與莒鋁公司終止租約，再延至103年12月1日原告另與宏達公司續約（契約註明42個車位；詳本院卷第339頁），系爭停車設備均仍依該形式運轉。直迄原告提起本件追加訴訟前，原告均未就系爭停車設備以暫時拆除4個車盤，實際使用42個車位以加速系爭停車設備運轉措施為質疑等情，有98年11月車位收費明細表（詳原證19）、系爭買賣契約及增補契約、103年客戶資料（詳本院卷第331至333頁）、租賃契約（詳本院卷第339頁），實際使用42個車位）相符，應可認為真正。經本院調查結果，認系爭停車設備既早於被告出售予原告前，即委由莒鋁公司以暫拆4個車盤，實際出租使用42個車位方式運轉經營使用，原告又於簽約時同意承受被告與莒鋁公司間就系爭停車場出租經營方式，應認原告縱未明示，亦可認已默示同意被告按系爭停車設備現狀（即暫拆4個車盤以利運轉）為買賣標的之交付。此由原告103年與宏達公司締約時，亦仍延續暫拆4個車盤，實際出租使用42個車位方式運轉經營使用，且未曾以實際使用車位數不足向被告表達異議可明。

(三)另原告於99年12月1日以6,985萬元向被告購買者，包含系爭房屋及系爭停車場，其中不動產部分（含系爭房屋及系爭地下室）均已經被告依約給付，被告短付者，僅系爭停車設備（動產）其中4個車盤。故本件被告縱有短付，至多亦僅能以4個車盤價額計其損害，原告逕以機械車位市售價格（含停車空間坐落建物、土地及停車設備設置之價格；詳原證14

01) 為此部分債務不履行損害計算基準，於法亦有未合。

02 (四) 基上，被告於99年12月24日係本於兩造間合意交付暫拆4個
03 車盤之系爭停車設備予原告，並無原告所主張短付情事，故
04 原告本於民法第227條第1項、第226條第1項及第179條規定
05 提起本訴，請求被告返還相當於4個停車位之價額400萬元及
06 法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

07 七、綜上所述，原告本於民法第360條、第227條第1項、第226條
08 第1項規定提起本訴，請求被告賠償原告所受損害1,980萬元
09 ，及自109年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
10 本於民法第227條第1項、第226條第1項及第179條規定提起
11 本訴，請求被告給付400萬元，及自109年5月26日起至清償
12 日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之
13 訴既經駁回，其假執行之聲請自失依據，應併駁回。

14 八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
15 逐一論列說明。

16 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 110 年 6 月 3 日
18 民事第五庭 法官 黃信滿

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 6 月 3 日
23 書記官 黃曉奴