臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第53號

原　　告　林育慶
　　張淑惠
　　周雅萍
　　林見信
　　王慧靜
　　王墩溢
　　周志哲
　　蔡明怡
　　夏德殷
　　陳斐筠
　　林珮慈
　　鄭恩仁
　　王俊堯
　　曾當貴
共　　同
訴訟代理人　江慧敏律師
　　洪大明律師
複代理　人　張智程律師
被　　告　岱倫建設有限公司
法定代理人　楊晴嵐
訴訟代理人　謝崇浯律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國108 年8 月6 日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應各給付原告張淑惠、周雅萍、林見信、王慧靜、王墩溢、周志哲、蔡明怡、林珮慈、鄭恩仁、王俊堯、曾當貴新台幣壹拾萬貳仟陸佰陸拾捌元。

二、被告應各給付原告夏德殷、陳斐筠新台幣伍萬壹仟參佰參拾肆元。

三、被告應給付原告林育慶新台幣柒萬貳仟零玖拾元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告張淑惠、周雅萍、林見信、王慧靜、王墩溢、周志哲、蔡明怡、林珮慈、鄭恩仁、王俊堯、曾當貴，各以新台幣參萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新台幣壹拾萬貳仟陸佰陸拾捌元，各為原告張淑惠、周雅萍、林見信、王慧靜、王墩溢、周志哲、蔡明怡、林珮慈、鄭恩仁、王俊堯、曾當貴供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告夏德殷、陳斐筠，各以新台幣壹萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新台幣伍萬壹仟參佰參拾肆元為原告夏德殷、陳斐筠供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告林育慶，以新台幣貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣柒萬貳仟零玖拾元為原告林育慶供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，同法第262條第1項亦有規定。本件原告起訴時原聲明：㈠、被告應自民國（下同）105年6月26日起至岱嵐iLAND社區公寓大廈之共用部分點交予岱嵐iLAND社區管理委員會時止，按日分別給付新臺幣（下同）225元予起訴狀之附表一所載之原告等人。㈡、被告應移交無瑕疵之坐落新竹縣○○市○○段○○○○號土地上房屋之共用部分（同段4104建號）與其附屬設施設備予岱嵐iLAND社區管理委員會。㈢、原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第8頁）。嗣原告於被告為言詞辯論之前，撤回上開聲明第㈡項之請求（見本院卷

二第9、18頁）；另就上開聲明第㈠項之請求，為數次之變更，最後變更為：㈠、被告應分別給付218,250元予原告更正聲明暨準備（一）狀附表二所載之原告。㈡、被告應分別給付109,125元予原告夏德殷、陳斐筠。㈢、被告應給付116,325元予原告林育慶（見本院卷二第437、442、451頁）。經核原告上開聲明之撤回，核與民事訴訟法第262條第1項之規定相符，另其聲明請求金額之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，亦無不合，程序上均應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠、原告張淑惠、周雅萍、林見信、王慧靜、王墩溢、周志哲、夏德殷、陳斐筠、林珮慈、鄭恩仁、曾當貴、王俊堯及訴外人林良敏、訴外人劉昱伶及彭歆茹、朱智瑋，分別於101年至104年間，與被告訂立房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約書），分別向被告購買被告所興建坐落新竹縣○○市○○段○○○○號土地上之「岱嵐I-LAND」建案如附表房屋編號欄所示之預售屋建物，及一併購買建物配賦之上開地號基地之持分，其中原告夏德殷、陳斐筠係共同購買一戶，權利各二分之一。嗣劉昱伶、彭歆茹於104年9月4日，將其等向被告購買之上開建案A棟3樓建物，以及基地之契約權利義務轉讓予原告林育慶，原告林育慶再於106年11月24日將其買受取得該建物及基地之所有權，出售並移轉登記予第三人；朱智瑋於104年8月1日將其向被告購買之該建案B棟3樓建物，以及基地持分之契約權利義務，轉讓予原告蔡明怡；林良敏則將向被告購買之該建案B棟16樓建物，以及基地持分之契約權利義務轉讓予原告王俊堯，於原告林育慶轉讓前，上開建物之所有權人，亦如附表所示。依據系爭契約書第3條及第5條所約定之房屋出售面積及總價，亦包含上開建物如買賣契約第4條所約定之共用部分（即公共設施）及各戶建物該部分45萬元之價款，且該共用部分價款，原告等人已於各戶專

有部分交屋前均支付予被告，因岱嵐I-LAND社區之管理委員會（下簡稱管理委員會）於105年6月18日成立，是依民法第348條第1項及系爭契約書第16條第2項暨公寓大廈管理條例（下簡稱大廈條例）第57條第1、2項之規定，被告就系爭建物之共用部分，至遲應於105年6月25日前，與管理委員會進行功能檢測並移交予管理委員會，然被告卻遲延給付，經原告及管理委員會一再催促後，僅先於105年8月15日，移交地下室一至三層空間予管理委員會，於106年11月24日，經新竹縣政府之介入，始移交閱覽室、健身房、一樓大廳（含廁所、垃圾間）、戶外庭園（水池除外）、監控系統予管理委員會，其餘之共用部分及公共設施、設備，包括客梯、消防及電器、給排水、發電機設備及戶外水池等，被告係迄至108年2月20日，才在另案之承審法官主持並到場督促下，始移交予管理委員會，而完成全部共用部分之移交，且於全部移交予管理委員會之前，亦將部分之公共設施上鎖，而拒絕原告等住戶之使用。是自105年6月25日起至108年2月20日止，被告就點交共用部分業已遲延970日之久，且點交共用部分之義務在於被告，然被告卻假藉各種理由，無故拒絕並拖延點交，且未以誠實、信用方法履行其交付共用部分之義務，該等遲延給付顯係可歸責於被告，此從主管機關即新竹竹縣政府，連續四次以被告未依大廈條例第57條之規定，辦理共用部分之檢測及移交予管理委員會，且經要求改善仍未改善等而裁罰被告，及另案台北高等行政法院、最高行政法院之確定判決之認定結果，亦可佐證，是被告就系爭共用部分之交付，對原告確已構成不完全給付及給付遲延之債務不履行。

㈡、本件原告為系爭建案之社區住戶，因被告上開之遲延交付共用部分及不完全給付之債務不履行，已致原告受有長期無法使用該等共用部分及設施之損害，亦無法確保原告共有之系爭共用部分及公共設施，有經合理、妥善之保養，如此亦造成原告等人居住安全上之疑慮，原告所受之損害已屬嚴重。

且原告有是否使用系爭共用部分之自由決定權，被告亦不得以原告未使用共用部分，即謂原告未因被告未交付共用部分而受損。又就原告所受之損害額部分，應得類推適用內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條、15條，及系爭契約第11條第2項、第15條第1項第5款，所約定之「每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息」之標準，則以每戶就共用部分之價金為45萬元，經計算結果因被告給付遲延，所致原告每戶住戶之損害每日各為225元，因就林育慶以外之原告，被告總計遲延970日，則原告每戶住戶所受之損害額為218,250元（即225元x 970日＝218,250元）。另因原告林育慶係於106年11月24日將其建物（含共用部分）及基地所有權移轉登記予訴外人，故原告林育慶所得請求之遲延損害，自105年6月25日起，經計算至106年11月24日為止，被告共遲延517日，故原告林育慶所受之損害額為116,325元（即225元x 517日＝116,325元）。況縱認不能類推適用上開之約定，以認定原告之損害額，亦請本院依民事訴訟法第222條第2項之規定，酌定原告之損害額。是原告爰依民法第227條第1項不完全給付債務不履行及同法第231條第1項給付遲延損害賠償之法律關係，為本件之請求，並聲明：如前述最後變更後之聲明所載，併願供擔保聲請准予宣告假執行。

二、被告之答辯：

㈠、被告就系爭共用部分，之所以會延後移交予管理委員會，係因管理委員會就該共用部分之檢測及移交，在過程中對被告百般刁難、惡意阻撓被告之進行，且怠於協力辦理點交期程而受領遲延，復因管理委員會組織合法性有問題所導致，被告並無可歸責之事由存在，自不負遲延責任：

1、被告於管理委員會105年6月18日成立後，即積極安排相關公設之測試及移交事宜，無奈管理委員會受到其委任之代驗機電公司影響，不斷惡意阻撓公設移交，被告亦曾主動於105年7月25日邀集全體住戶召開協調會議希望化解歧見，被告

並依照該次會議所約定之事項積極進行公設驗收、點交，而兩造雖一開始無法就移交日期達成協議，後來達成協議後，被告即依照計畫，分別於105年8月12、15、24日三日，與管理委員會進行功能測試，且於上開12、15日兩天的移交期日，被告亦有測試燈具、電動捲簾等性能，而有進行功能測試，非如原告所稱僅作外觀及數量之清點，至於105年8月24日所進行之功能檢測及點交，被告除當場交付消防機電補充資料外，並有安排被告委託之機電設備顧問至現場協助測試，於被告依約進行檢測並完成部分公設移交後，管理委員會卻驟然以部分電梯及梯廳，因有住戶施作裝潢並貼有保護隔板或物件有刮痕等，非屬大廈條例第57條第1項所定事宜為由，拒絕移交，並錯認雙方先前就當日所約定應檢測之範圍及內容，被告雖試圖與管理委員會溝通卻遭拒，致當日所排定之驗收、點交作業被迫中止，是當日未能完成全部共用部分之點交，乃不可歸責於被告。

2、自105年8月24日之後，管理委員會開始未經協商，片面多次指定檢測及移交之日期，且完全不給予被告合理作業時間，致被告無法配合辦理檢測及移交，被告並無拖延、拒絕進行公設點交之情事，嗣因當時之管理委員會主委原告蔡明怡在公設移交事務上不稱職，遭部分住戶於105年9月21日，依社區規約之規定，予以連署罷免通過，被告因管理委員會之組成不合法，倘繼續進行公設移交，日後恐被認定移交不合法而損及住戶權益，乃暫且擱置先前進行到一半之點交作業，且被告所提確認主委即原告蔡明怡與管理委員會間之委任關係不存在訴訟，乃被告正當法律權利之行使，縱嗣後受敗訴確定，難因此反推被告當時有故意或過失不移交公設之情事，且期間被告亦有多次發函要求管理委員會盡速補選管理委員而遭拒，嗣被告亦試圖突破僵局，於105年12月12日向本院聲請證據保全，以便進行共用部分設施之功能測試，其後被告亦主動發函通知並要約管理委員會，於106年9月22日賡續辦理未完成之點交事宜，然當天被告於依大廈條例第57條

規定，欲與管理委員會進行共用部分之檢測及移交事宜時，管理委員會人員卻片面拒絕，並離開現場而不受領，且當天被告亦非單方檢測，之後經被告通知管理委員會於同月29日進行測試之複驗及剩餘公設之移交，然為管理委員會所拒，可見顯係管理委員會怠於履行就共用部分，會同起造人進行測試及受領移交之協力義務，反而其已受領遲延。

㈡、又縱使（假設語氣）被告構成給付遲延，然原告迄今未能舉證其因被告之遲延給付而受有何損害，自不能為本件之請求。且原告林育慶係屬投資客，其於出售房地予他人前，並未實際入住該建物，自無因共用部分點交之延後，受到任何之損害。況是否每一位原告均會使用到社區「閱讀室」與「健身房」，已非無疑，且每位原告就「閱讀室」與「健身房」等之使用頻率及情形亦不同，基於「有損害才有賠償」之原則，個別原告均應先證明各自所受未能使用共用部分之損害及其內容，而非率予一體主張均受有相同之損害。且對照系爭契約書第16條與內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載記載事項第16條約定，關於「共有部分之點交」，均未約定違約金，顯係出於有意為之，而非漏未規定，是於本件之情形，自無類推適用上開約定，按買賣金額以每日萬分之五計算原告損害額之餘地，而應回歸民法之規定，原告應舉證其實際所受之損害額。又本件系爭社區共用部分之面積總計為8182.21平方公尺，其中地下一至三層空間為4067.18平方公尺，占共用部分總面積比例為0.4971、閱讀室為67.47平方公尺，所占比例為0.0082、健身房為98.68平方公尺，比例為0.0121，因地下一至三層空間占共用部分之面積比例約為0.5，而健身房、閱讀室合計僅占約0.02，故在105年8月15日被告交付地下一至三層空間予管理委員會後，縱使原告受有損害，則在該日之後，至106年11月24日被告移交健身房、閱讀室之前，該段期間原告應僅能就占共用部分面積比例約0.02之健身房、閱讀室之未移交而未能使用，計算其等之損害，其餘就消防設備、給排水設備、升降設備、發電機

設備，因一直在被告之代管運作中，另戶外空間、服務台、廁所、垃圾間等共用部分，亦未因被告之移交時間不同，影響到原告之使用權益。

㈢、新竹縣政府純係以結果論，且偏袒管理委員會，無視於管理委會員本身之阻撓等因素，始為導致本件共用部分移交期程延後之原因，其所為之行政處分結果，不足以參考。又被告於本件所提出之事證，已較另案行政訴訟多出至少40個，致另案行政訴訟因未及審酌該等證物，而作出不利於被告之認定，可見本件訴訟與該另案行政訴訟，在本質上差異很大，不能直接移植行政法院判決內容到本件民事訴訟。並答辯聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、原告張淑惠、周雅萍、林見信、王慧靜、王墩溢、周志哲、夏德殷、陳斐筠、林珮慈、鄭恩仁、曾當貴、王俊堯及訴外人林良敏、訴外人劉昱伶及彭歆茹、朱智瑋，分別於101年至104年間，與被告訂立系爭契約書，分別向被告購買被告所興建坐落新竹縣○○市○○段○○○○號土地上之「岱嵐I-LAND」建案如附表房屋編號欄所示之預售屋建物，及一併購買建物配賦之上開地號基地之持分。嗣劉昱伶、彭歆茹於104年9月4日，將其等向被告購買之上開建案A棟3樓建物，以及基地之契約權利義務轉讓予原告林育慶，原告林育慶再於106年11月24日將其買受取得該建物及基地之所有權，出售並移轉登記予第三人；朱智瑋於104年8月1日將其向被告購買之該建案B棟3樓建物，以及基地持分之契約權利義務，轉讓予原告蔡明怡；林良敏則將向被告購買之該建案B棟16樓建物，以及基地持分之契約權利義務轉讓予原告王俊堯，且系爭契約書第5條中，均約明系爭共用部分之價金為45萬元，此亦有系爭契約書、系爭建案預售承購戶讓售申請書、原證10原告林育慶原所有之建物所有權，移轉登記予他人之該建物登記謄本影本一份在卷為憑（見本院卷一第25-334頁、

卷二第457頁）。

㈡、系爭社區第一屆管理委員會於105年6月18日成立，此亦有系爭社區區分所有權人會議紀錄在卷為憑（見本院卷一第336-337頁）。

㈢、被告移交共用部分予管委會之時間如下：於105年8月15日，移交系爭社區地下室一至三層空間；於106年11月24日，移交閱覽室、健身房、一樓大廳（含廁所、垃圾間）、戶外庭園（水池除外）、監控系統；於108年2月20日，移交消防設備、電器設備、給排水設備、昇降設備、發電機設備、戶外水池等其餘之公共設施，至此被告將共用部分全部移交予管理委員會完畢。

㈣、被告因經主管機關新竹縣政府，認定其未依大廈條例第57條規定移交共用部分予管理委員會等事宜，遭新竹縣政府先後以105年10月18日府工使字第1050129994號處分書、105年11月30日府工使字第1050129997號處分書及106年4月28日府工使字第1060003728號處分書連續裁罰三次，被告對該等行政處分皆表示不服，提起行政救濟後，分別經內政部106年2月20日台內訴字第1062200062號、同年5月25日台內訴字第1060031623號及同年7月25日台內訴字第1060053207號訴願決定駁回；臺北高等行政法院以106年度訴字第268號、第779號及第1370號判決駁回被告之訴；及最高行政法院以108年判字第252號判決駁回被告上訴並已確定。另，新竹縣政府再於106年11月24日以府工使字第1060119861號處分書，就上開事項對被告裁罰，被告提起訴願，亦經內政部0000000000號訴願決定駁回。

㈤、本件被告及其他住戶於105年9月間，進行罷免第一屆管理委員會主任委員即原告蔡明怡之行為，被告並提起確認原告蔡明怡與第一屆管理委員會間之管理委員及主任委員之委任關係不存在之訴訟，已經本院以106年度訴字第83號判決、台灣高等法院106年度上字第1089號判決、最高法院107年度台上字第1575號裁定，駁回被告之請求並確定在案。

㈥、被告之前法定代理人楊棓淵前於106年間，以系爭社區之區分所有權人會議，所決議選任第二屆管理委員之決議無效等，對管理委員會提起確認選舉無效等事件，先後經本院以106年度訴字第714號判決、台灣高等法院107年度上字第273號判決駁回楊棓淵之訴訟，目前楊棓淵仍上訴至最高法院審理中。

㈦、兩造各自對對方所提出之證物之形式真正不爭執。

四、兩造間爭執事項及本院之判斷：

茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：㈠、被告就系爭社區共用部分之交付予原告，是否有遲延給付之債務不履行之情事？被告抗辯係因管理委員會不配合並阻撓被告之移交，且怠於協力辦理點交期程而受領遲延，復因管理委員會組織合法性有問題所導致，不可歸責於被告，是否有據？㈡、原告是否因被告移交共用部分之遲延而受有損害？如被告應對原告負給付遲延之債務不履行損害賠償責任，原告得請求被告賠償之數額為多少？茲分述如下。

㈠、被告就系爭社區共用部分之交付予原告，是否有遲延給付之債務不履行之情形？被告抗辯係因管理委員會不配合並阻撓被告之移交，且怠於協力辦理點交期程而受領遲延，復因管理委員會組織合法性有問題所導致，不可歸責於被告，是否有據？

1、按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條定有明文，又系爭契約書第16條第2項已約定：賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已

否移交。」；又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、231條第1項亦分別有所規定。再按「債務人原有給付之責任，僅於有特別情事，始得免責，乃債法之大原則。我民法係以不可歸責於債務人之事由為免給付之原因，此觀民法第二百三十條、第二百二十五條第一項之規定自明。故債務人欲免為給付者，應就歸責事由之不存在即無故意或過失負舉證責任。」，亦有最高法院87年度台上字第1480號裁判意旨可參。

2、經查，原告為系爭契約之買受人或系爭契約權利義務之繼受人，且系爭社區之共用部分，其範圍係約定如系爭契約書之第4條第1項所示，亦屬系爭契約之買賣標的，而系爭社區之管理委員會，已於105年6月18日成立，此均為兩造所不爭執，並有系爭契約書影本等在卷可憑，堪信為實。又兩造買賣雙方之所以為上開契約書第16條第2項之約定，乃係考量買受人與起造人即賣方間之各別房屋買賣法律關係具有集體性，為免買受人各自與出賣人就共用部分進行移交之繁瑣，故於契約中約定統由管理委員會代表買受人與出賣人進行移交，俾免出賣人與買受人之各自辦理易生混亂，從而，系爭契約之買受人即原告，自得依上開契約第16條第2項約定及民法第348條之規定，要求出賣人方即被告，需於管理委員會成立後七日內，會同管理委員會進行共用部分之檢測，並確認功能無誤後，將共用部分及相關之使用維護手冊、廠商、圖說等資料（資料部分下簡稱相關資料）移交予管理委員會，以盡出賣人對買受人所買受共用部分之交付義務。是倘出賣人即被告，逾上開期限，遲未將共用部分在經會同管理委員會檢測並確定其具備正常功能下，將全部之共用部分連同相關資料等，交付予管理委員會，以履行其對原告等買受人之義務，並造成買受人之損害，而出賣人就此之遲延，又未能舉證非不可歸責於己時，此時，即難謂被告一方不需對原

告之損害，負給付遲延之債務不履行損害賠償責任。雖系爭契約書第十六條就共用部分之點交，未如同契約第十五條就專有建物之交付，有為賣方逾期交屋時，應賠償買方以逾期日每日按已繳房屋款萬分之五計算遲延利息之約定，然此僅係就共用部分賣方之交付遲延時，契約未類如專有建物之交屋遲延般，有事先以契約約定賣方應賠償買方遲延交屋所受損害之金額，即損害額之預定而已，倘買方確因賣方就共用部分買賣標的之移交遲延而受有損害，自不能排除買方即原告依前述之不完全給付、給付遲延損害賠償之民法規定，訴請賣方即被告賠償其等所受損害之權利，被告以系爭契約書第十六條之約定，與第十五條約定之上開不同處，辯稱原告不得依民法不完全給付、給付遲延之規定，為本件請求云云，洵非可取。

3、就共用部分移交予管理委員會前之上開檢測責任，係由賣方即被告所應負責，檢測方式亦應由賣方即被告與管理委員會雙方協議為之，此亦有系爭契約書第16條第2項之約定可憑，是依上開約定之文義，再參以被告本負有移交共用部分予管理委員會，以履行其對買方即原告，所負交付共用部分買賣標的之義務以觀，可知被告就共用部分及相關資料之與管理委員會進行檢測及移交乙事，負有積極主動之義務，其應於期限內提出檢測時間及檢測項目建議，並應主動聯絡管理委員會，以啟動檢測之作業，否則，即難認其已盡到此部分之契約義務。且按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第2項已有規定。是於債務人履行其義務時，應從其履行行為之整體作觀察，倘其雖有履行行為之外觀，但從其行為之整體內涵及全貌觀之，實質上並無欲履行其所負義務之意願等情，即難認債務人係以誠實、信用之方法為義務之履行，而該當義務之履行行為。

4、原告主張就其等在系爭社區之專有建物，被告係自104年9月至105年4月間陸續交付予原告乙節，為被告所不爭執。又系爭社區之管理委員會，係於105年6月18日成立，而就共用部

分（含公共設施等），被告係於105年8月15日，先移交社區地下室一至三層空間，於106年11月24日，移交閱覽室、健身房、一樓大廳（含廁所、垃圾間）、戶外庭園（水池除外）、監控系統；於108年2月20日，將其餘之公共設施，包括消防設備、電器設備、給排水設備、昇降設備、發電機設備、戶外水池等，移交予管理委員會，即至108年2月20日時，被告始將全部之共用部分（含公共設施），移交予管理委員會完畢，亦如前述，此距前述被告就共用部分，應移交予管理委員會之期限即105年6月25日，已遲延甚久。又原告主張於管理委員會成立後，管理委員會先後於105年6月23日、105年7月4日，105年7月15日、105年7月22日、105年8月6日、105年8月25日、105年8月27日、105年9月7日、105年9月19日、105年10月3日、105年10月20日，多次函請被告進行共用部分之檢測及移交，遭被告先後以管理委員會未向主管機關報備成立及主任委員之選任有問題、管理委員會片面指定檢測及點交期日，未事先與被告協商，且未給與被告作業期間、主任委員即原告蔡明怡已經被告等合法罷免，不再具管理委員及主委資格，管理委員會組織不合法，被告無從進行點交，並要求補選管理委員以進行點交、第二屆管理委員會之組織亦不合法，被告無從進行移交等為由，加以拒絕等情，有原告提出之管理委員會、被告公司之函文影本在卷在憑（見本院卷二第39-82、87-109、115-121、125-128、133-141、145-147、169、173頁），亦有被告所提其公司之多份函文影本在卷可佐（見本院卷二第247-264），是應加以審究者，即被告執上開事由，拒與管理委員會進行共用部分之檢測及移交，是否有據。經查：

⑴、管理委員會既於105年6月18日即合法有效成立，其是否已向主管機關報備，與其已合法成立一事無涉，是被告執此拒與管理委員會進行共用部分移交等事項，於法無據，且有故意或過失之可歸責事由。又依前所述，本件共用部分之移交義務在於被告，其負有積極主動之作為義務，並應主動與管理

委員會聯絡，以與管理委員會協調進行檢測及移交之時間及檢測方式等事項，以便啟動及進行檢測、移交事項，而管理委員會則須與被告進行上開事項之協調，並會同及受領被告之檢測及移交，是管理委員會所負者，僅係協力之義務。查，被告自其與管理委理會於105年8月24日進行移交事項，當日雙方因意見不同而終止進行，並翌日移交一樓辦公室儲藏室後，迄至其於同年9月26日發函表示主任委員已遭罷免，管理委員會無主委等，而無法進行點交之前，已有一個月之期間，均未再與管理委員會作欲進行移交事宜之聯絡，也未進行移交事宜（見卷一第400頁），已與前述其應盡之積極主動作為義務有所不合，且本院考量於105年8月24日進行公設移交而因故中斷，並被告於翌日再移交一樓辦公室儲藏室之時，當時距管理委員會成立之日，已逾二個月，距前述原告等住戶陸續交屋之日，亦已將近四個月至近一年之久，是管理委員會基於其職責，並為維護已交屋住戶，得以使用社區共用部分公共設施之權益，在被告方面消極，且未再主動與原告連絡，進行移交、檢測等事項之情況下，管理委員會不得已因而主動發函被告，並單方訂定檢測及移交日期，難謂有所失當，且衡以當時距契約所定被告應移交之日期（即105年6月25日），已有二個月之久，被告亦早已知悉管理委理會方面，亟希望早日與被告辦妥檢測及移交等事項，是倘被告當時真有心儘速辦理檢測及移交事宜，以履行其契約義務，其公司方面，當不難事先安排、連繫好配合之多家廠商，以共同會同管理委員會進行移交、檢測事宜。是被告以管理委員會片面指定移交、檢測之日期，且時間倉促，未給予其合理作業時間，其未能配合進行移交等，係不可歸責於被告云云，亦難採認。

⑵、又查，被告及其法定代理人、前任法定代理人及其親屬之系爭社區住戶，於105年9月間，以管理委員會當時之主任委員即原告蔡明怡，於執行相關工作時，未能照顧全體住戶之利益，依系爭社區住戶規約第13條第7款所約定之方式，主動

罷免原告蔡明怡管理委員之職務，因管委會及原告蔡明怡均認被告等人所為之罷免，不符合上開規約之約定而無效，故未補選管理委員，原告蔡明怡亦繼續執行管理委員會主任委員之職責，嗣被告乃對管委會及原告蔡明怡提出確認主任委員身分不存在之訴訟，然該訴訟事件已經本院106年度訴字第83號判決、台灣高等法院106年度上字第1089號判決、最高法院107年度台上字第1575號裁定，駁回被告之請求並確定在案，並認定該罷免案未能有效成立等節，已如前述，且為兩造所不爭執，則被告以不符合系爭社區規約之方式，主動發起罷免管理委員會之主委，並於長達相當之期間內，以此作為拒絕與管理委員會進行移交共用部分之理由，就此言之，被告主動以罷免及提出訴訟之方式，遲延共用部分之移交，縱使無故意，亦難謂無過失。且其後被告之前任法定代理人楊棓淵，就第二屆管理委員會，亦爭執其合法性並提起訴訟，被告並以此為由而拒絕移交，然該等訴訟亦經本院以106年度訴字第714號判決、台灣高等法院107年度上字第273號判決駁回楊棓淵之訴訟，目前楊棓淵仍上訴至最高法院審理中，已如前述，參諸前述被告前已提出罷免案及訴訟事件之情形，被告非無再度藉該後一訴訟案件之提出，作為其延後移交共用部分之手段，即難謂其係不可歸責。

⑶、被告雖辯稱：該等罷免案及訴訟事件之提出，乃被告及其前任法定代理人本於系爭社區住戶地位，所為正當法律權利之行使，且當時因此未進行移交，係因恐移交予不合法之管理委員會，不生移交效力而損及住戶權益，不能因訴訟敗訴之結果，反推被告有故意或過失之可歸責事由云云。惟查，被告及其前任法定代理人居於系爭社區住戶之地位，固然享有對管理委員會主任委員即原告蔡明怡，行使其住戶之罷免權及訴訟權，並對第二屆管理委員會之合法性，予以爭執並提起訴訟之權利，然被告乃係身兼起造人身分，無論本於民法第348條規定或系爭契約書第16條之規定，其應已認知係負有自管理委員會成立後7日內，積極主動會同管理委員會，

就共用部分實施檢測確認功能正常無誤後，移交予管理委員會之義務，且被告當時應亦可預見其自身及其之前任法定代理人，一再以住戶之身分，爭執管委會及主委之合法性，並為上開訴訟權之行使，將使得被告立於起造人身分，就系爭共用部分之點交事宜延宕更久，兩者勢有衝突，惟被告竟仍選擇行使住戶之權利，而爭執管委會之合法性及提起訴訟，致產生延後點交公共設施之結果，復再以此作為其係不可歸責之理由及藉口，以此觀之，難認被告就其移交共用部分義務之履行，已以合於誠實及信用之方法為之，就移交履行之遲延，自具有可歸責性，其之所辯並不可採。

⑷、至就106年9月22日當天，就共用部分設施之功能檢測部分，原告主張當天管理委員會與被告間，就設施功能檢測之範圍及檢測方式並未達成協議，被告即逕行以其自己決定之方式進行測試，經管理委員會人員提出質疑，並要求先行協議出檢測方式及範圍後，再進行檢測，然為被告所拒，難認被告當天之檢測合於契約之約定；被告則辯稱：其於事前已通知管理委員會要在當天進行功能檢測，管理委員會亦已回函表示當天會協同機電公司配合辦理檢測，然當天在被告進行檢測，並有二位建築師見證情況下，管委會人員卻又中途離開，拒絕會同被告進行功能檢測，係未盡其協力義務而受領遲延，被告自不負遲延責任等語。經查，依系爭契約書第16條之約定，共用部分之檢測方式，需由管理委員會與起造人即本件被告雙方先行協議之，然就106年9月22日當天之檢測，被告未能舉證雙方就檢測之方式等已達成協議，是縱然當天被告有進行功能之檢測，並有二名建築師在場會同見證，此固有原證十一之106年9月22日功能測試及移交紀錄影本乙份在卷可參（見本院卷二第450-464頁），然當天管委會於檢測過程中，既已就被告單方面所決定之檢測方式及進行之功能檢測內容，提出質疑並表示不認同，被告當天所採之檢測方式等，既未經雙方協議後所同意採行，則其當天所為之功能檢測作為，即與系爭契約書第16條之約定不合，管委會未

因此繼續會同被告為檢測及移交共用設施，難認有未盡協力義務及受領遲延可言，是被告此部分所辯，亦不足採。

5、依上所述，從被告未主動積極與管委會協議及進行共用部分之檢測及移交，且先後一再以管委會未經報備成立、管委會組織不合法而無從有效移交等與事實不符之理由，拒絕與管委會進行移交事宜等情形，予以整體觀察結果，堪認被告就共用部分交付義務之履行，已有未依誠實、信用之方法而為之情事，且依被告所舉之事證，亦未能證明其就共用部分之遲延交付，係屬不可歸責，而係因代理原告等人與被告進行移交事宜之管委會，加以阻撓不配合，怠於協力辦理點交期程，及管委會組織不合法所導致；又從主管機關即新竹竹縣政府，連續多次以被告未依大廈條例第57條之規定，辦理共用部分之檢測及移交予管理委員會而予裁罰被告，及前述之另案台北高等行政法院、最高行政法院之確定判決之認定結果，亦可佐證被告就共用部分移交之遲延，確有可歸責事由，準此，被告就共用部分交付予原告之遲延，縱使無故意，亦具有過失之可歸責事由，其辯稱係不可歸責被告云云，應不可採。

㈡、原告是否因被告移交共用部分之遲延而受有損害？如被告應對原告負給付遲延之債務不履行損害賠償責任，原告得請求被告賠償之數額為多少？

1、經查，系爭共用部分屬兩造之買賣標的，且其價金均各為45萬元，有系爭契約書影本可憑，且為兩造所不爭執。而被告就共用部分，既未依約於管委會成立後7日內，即在105年6月25日前，會同管委會進行功能檢測正常後，移交予管委會，以盡其交付予原告之義務，而係遲至108年2月20日，始全部完成移交予管委會而交付給原告，並致原告等人就共用部分，即系爭契約書第4條所約定，包括：門廳、走道、交誼廳、健身房、會客室、樓梯間、電梯間、管理員室、地下室一至三樓（但扣除停車位之專用部分，停車位此專用部分，原告已於另案對被告為請求）、電梯機房、電氣室、機械室

、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、中繼水箱設備室等，未能在被告依約定時間移交予管委會後，即能加以使用及管理，且造成原告林珮慈、蔡明怡、陳斐筠等人，因無法使用共用部分之健身房，而需另行花費在外成為健身中心會員以健身，此亦有原告原告林珮慈、蔡明怡、陳斐筠所提出之健身會員證及健身服務契約影本在卷可稽（見本院卷三第45-55頁），是原告主張其等因被告之遲延交付共用部分而受有財產上之損害，即非無據。被告雖稱：並非每位原告均會使用共用部分包括健身房及閱覽室等，且原告林育慶係屬投資客，其並未搬入所購買之建物，既無使用共用部分之需求及必要，難認原告受有損害等語。惟查，系爭共用部分，既屬原告依系爭契約書，向被告所購入財產標的之一部分，且系爭共用部分與原告所購得之專有建物之間，不論在使用上及移轉處分上，均具有整體而不可分離之關係，就共用部分之使用，亦屬完備原告就專有建物之利用，所不可欠缺者，是衡情論理，原告等住戶，仍應有使用健身房、閱覽室之需求，其中就共用部分之門廳、走道、樓梯間、電梯間、管理員室、地下室一至三樓等尤然。且起造人即被告於當初興建系爭社區時，既已規劃設置該健身房、閱覽室之設施，並與其他共用部分共同以45萬元計價，作為出售予原告等買受人買賣標的之一部分，並與原告等買受人，約定其應於管委會成立後一定期間內，交付予管委員，以讓原告等人除獲得共用部分之所有權外，亦能取得其使用權，被告亦早已收取原告等人交付共用部分之上開價金，則被告嗣後在遲延交付共用部分予原告等住戶使用之情況下，又截取該共用部分中之健身房、閱覽室，並以原告不見得會使用健身房及閱覽室，被告林育慶為投資客未搬入系爭建物，無使用共用部分之需求，而謂原告未因其遲延交付共用部分而受有損害云云，被告此等之抗辯，實有違誠信而難以採信。又依被告所提出之被證47原告林育慶於106年7月18日，向被告公司申請裝修之申請書影本（見本院卷三第25-27頁），固堪認原告林

育慶於106年11月24日將其向被告購入之建物及基地，出售予他人之前，有裝潢該專有建物，然仍難據此即認原告林育慶於出售該建物予他人前，均未曾使用該專有建物，而無使用共用部分之需求。況原告等買受人就共用部分之使用權能，並不以需已入住其專有建物為要件，是縱使原告林育慶於出售其建物予他人前，未入住其專有建物，亦不表示其一定不會使用共用部分，致其不會因被告遲延交付共用部分而權益受到損害。從而，被告辯稱原告等人，未因其遲延交付共用部分而受有損害云云，並不可採，原告主張其等因被告遲延給付而受有損害乙節，應堪信實。

2、至就原告等人所受之損害數額部分，原告固主張應類推適用系爭契約書第11條第2項、第15條第1項第5款，有關出賣人遲延交付專有建物，以逾期日數每日按專有建物已繳之價金，以萬分之五計算遲延利息之約定，而計算其等之損害額，然此為被告所否認。經查，因原告依系爭契約書向被告買受者，係區分包括有專有建物、停車位、共用部分等，並已列出其所占整體一建物中之各自不同之面積及價金數額，而能區分出其各自之範圍等情，此有系爭契約書第2、3、4、5條之約定內容可參。又固然買受人即原告，就其向被告買受之共用部分及專有建物部分等，在使用及處分上，具有整體不可分之關係，已如前述，然畢竟原告就專有建物與共用部分，在所有權及使用權之擁有及行使上，仍然有所不同，就前者，原告係單獨享有所有權及使用權，就後者，原告則僅係共同擁有所有權及使用權，是原告就兩者，在所有權及使用權之權能上之享有、使用程度上，已有明顯之不同，則於原告就專有建物及共用部分之使用權，因可歸責於被告之原因，致未能行使時，原告因此所受到損害之程度，即應會有所差異，亦即就專有建物部分，應會較共用部分之損害程度較為嚴重，此所以系爭契約書第十五條，雖就賣方即被告對專有建物之遲延交屋，約定有要賠付如前述計算金額之損害額予買方即原告，然就共用部分，則全然未予以約定，即可明

悉。準此，應認系爭契約書就共用部分被告之遲延交付，未有如專有建物般之損害賠償數額之預先約定，應非屬無意疏忽之漏洞，自無類推適用系爭契約書第11條第2項、第15條第1項第5款之約定標準，作為認定原告所受損害額之餘地，是原告主張應得類推適用內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條、15條，及系爭契約第11條第2項、第15條第1項第5款所定之損害額計算標準，作為原告之損害額乙節，即難憑採。

3、惟按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦定有明文。又當事人已證明受有損害而不能證明損害之數額時，法院應斟酌損害之原因及其他一切情事，作自由心證定其數額，不得以其數額未能證明，即駁回其請求（最高法院21年上字第972號判例參照）。本件依原告所舉之事證及前開之所述，應認原告確因被告之遲延交付共用部分而受有損害，惟原告不得主張類推適用而援引系爭契約書第11條第2項、第15條第1項第5款，就專有建物遲延交付受損害額所約定之標準，據以認定其此部分之損害，已如前述，然以本件被告就共用部分交付予管委會之時間，其中就地下室一至三層空間，係於105年8月15日，就閱覽室、健身房、一樓大廳（含廁所、垃圾間）、戶外庭園（水池除外）、監控系統，係於106年11月24日，就其餘之公共設施，包括消防設備、電器設備、給排水設備、昇降設備、發電機設備、戶外水池等，係遲至108年2月20日時，是被告就上開不同範圍之共用部分，距合約所定應交付之時間即105年6月25日，被告所遲延之日數及其遲延之期間，已各有不同，且距今均已有相當之時日，如要求原告要在本件訴訟中，一一就此各不同範圍之共用部分，因被告之遲延交付致原告未能使用等所受到之具體損害數額，予以舉證證明，事實上亦顯有重大之困難，是原告請求本院依民事訴訟法第222條第2項之規定，予以認定其所受之損害額，即非無據。本

院審酌被告就共用部分遲延交付之範圍，於不同期間，已有所不同，已如前述，範圍較大時，對原告所造成之損害程度通常應會較大，並參酌被告所述：系爭社區共用部分之面積總計為8182.21平方公尺，其中地下一至三層空間為4067.18平方公尺，占共用部分總面積比例為0.4971、閱讀室為67.47平方公尺，所占比例為0.0082、健身房為98.68平方公尺，比例為0.0121等語，暨其餘共用部分之面積，所占共用部分之比例等節，綜合予以考量之後，認為：⑴、於105年8月15日被告移交地下室一至三層空間之共用部分之日前，被告遲延交付「全部共用部分」之期間共計51天（即105年6月25日起至105年8月15日止），此期間原告每一建物之住戶，其每日所受被告就「全部共用部分」給付遲延之損害額，應以共用部分之價金45萬元，按萬分之4計算之金額為準，即為180元（計算式：450000元x 4÷10000＝180元），是於此51日之期間，原告夏德殷與陳斐筠共有之該一戶，所受之損害額合計為9180元（即180元x 51），其每人各受之損害額為4590元（即9180元÷ 2），其餘之原告各受有9180元（即180元x 51）之損害；⑵於106年11月24日被告移交閱覽室、健身房、一樓大廳（含廁所、垃圾間）、戶外庭園（水池除外）、監控系統之日前，被告遲延交付除地下室一至三層空間以外之共用部分，其遲延期間共計466天（即105年8月15日起至106年11月24日止），此期間原告每一建物之住戶，其每日所受被告就扣除地下室一至三層空間以外之共用部分給付遲延之損害額，應以共用部分之價金45萬元，按萬分之3計算之金額為準，即為135元（計算式：450000元x 3÷10000＝135元），是於此466日之期間，原告夏德殷與陳斐筠共有之該一戶，所受之損害額合計為62,910元（即135元x 466），其每人各受之損害額為31,455元（即62,910元÷ 2），其餘之原告各受有62,910元（即135元x 466）之損害；⑶於108年2月20日被告移交包括消防設備、電器設備、給排水設備、昇降設備、發電機設備、戶外水池等設施之日前，被告遲

延交付此部分共用部分，其遲延期間共計453天（即106年11月24日起至108年2月20日止），此期間原告每一建物之住戶（不含原告林育慶），其每日所受被告遲延交付此部分共用部分之損害額，應以共用部分之價金45萬元，按萬分之1.5元計算之金額為準，即為67.5元（計算式：450000元x 1.5÷10000＝67.5元）。是於此453日之期間，原告夏德殷與陳斐筠共有之該一戶，所受之損害額合計為30,578元（即67.5元x 453），其每人各受之損害額為15,289元（即30,578元÷2），其餘除林育慶以外之原告，各受有30,578元（即67.5元x 453）之損害，至原告林育慶於此期間，因其已非建物所有權人，即無受有何損害。則經計算結果，原告夏德殷與陳斐筠所受之損害額，係各為51334元（即4590元加31455元加15289元），而原告林育慶所受之損害額合計為72090元（即9180元加62910元），其餘各原告之損害額為102,668元（即9180元加62910元加30578元）。

㈢、綜上所述，被告就共用部分之遲延交付予原告，確有可歸責之事由，並致原告林育慶受有72,090元之損害，致原告夏德殷與陳斐筠各受有51334元之損害，致其餘之原告各受有102668元之損害，從而，原告依民法第227條第1項、231條第1項之不完全給付債務不履行及給付遲延之規定，請求被告賠償原告林育慶72090元，賠償原告夏德殷與陳斐筠各51334元，賠償其餘之原告各102668元，於法即屬有據，應予准許，逾此部分，則無理由，應予以駁回。

㈣、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，均核於法均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，皆准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

㈤、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。至被告雖聲請本院向管理委員會，調閱系爭社區108年3、4月份之健身房、閱覽室門禁卡紀錄，及所拍攝到之出入人員

之監視器影像紀錄，並主張用以瞭解原告等人使用健身房、閱覽室之情形，作為認定原告所受損害之依據等情。惟查，被告就本件共用部分中，其中之健身房及閱覽室之遲延交付之時間，係自105年6月25日起至106年11月24日止，已如前述，而被告聲請調閱之時間為108年3、4月間者，兩者前後已相差2、3年之久，則得否以原告就108年3、4月間使用健身房、閱覽室之頻率及情形，反推被告如未遲延交付，原告於105年6月25日起至106年11月24日止該期間之使用頻率及情形，已有疑義；何況原告林育慶於108年3、4月間，已非系爭社區建物之所有權人及住戶，自無從查得其於此段期間之使用情形，並藉以反推其於出售建物前之使用頻率。又系爭社區共計38戶（見本院卷二第439頁之言詞辯論筆錄所載），惟本件訴訟之原告僅為其中之12戶（原告夏德殷、陳斐筠為共同之一戶，另原告林育慶目前已非住戶），則向管委會調閱上開門禁刷卡紀錄及監視器影像等，將可能查得其他非本案訴訟當事人之住戶，使用健身房及閱覽室之情形，恐有涉及並影響該等人使用健身房及閱覽室之個人隱私之虞。是本院審酌上情，並考量依前開之所述，已足以認定原告之損害額，是本院認此部分無調查證據之必要，亦附此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項本文、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　6　　日

民事第二庭　　法　官　鄭政宗

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　　108　　年　　9　　月　　6　　日

書記官　楊嘉惠

附表：

姓名	房屋編號
林育慶	A棟3樓（原為訴外人劉昱伶、彭歆茹向被告所購買，嗣其二人轉讓權利予林育慶）
張淑惠	A棟6樓
周雅萍	A棟8樓
林見信	A棟9樓
王慧靜	A棟10樓
王墩溢	A棟11樓
周志哲	A棟19樓
蔡明怡	B棟3樓（原為訴外人朱智瑋向被告所購買，嗣朱智瑋轉讓其權利予蔡明怡）
夏德殷 陳斐筠	B棟7樓（夏德殷與陳斐筠所共同向被告購買，權利各二分之一）
林珮慈	B棟9樓

（續上頁）

鄭恩仁	B棟10樓
王俊堯	B棟16樓（原為訴外人林良敏與原告王俊堯所共同向被告購買，嗣林良敏將其之權利轉讓予王俊堯）
曾當貴	B棟18樓