臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2324號

原　　告　林毅旻
訴訟代理人　簡長輝律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109 年8 月10日辯論終結，本院判決如下：

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

壹、原告起訴主張略以：原告於民國104 年1 月1 日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總盈公司）、楊碧玲各簽訂系爭不動產合約，買受坐落桃園市○○區○○段地號6 土地上之「湯城世紀」甲區編號D 棟3 號房屋及其座落土地（下分別稱系爭房屋及系爭土地，合稱系爭不動產），總價為新臺幣（下同）14,210,000元。被告係於106 年1 月3 日通知原告於106 年1 月10日交屋，並於該日完成交屋。然被告迄今仍未依係爭房屋合約附件4 第16條第3 項規定「戶戶有溫泉到主浴室內（並附儲存式電能加熱溫水器）」提供溫泉水予原告，被告實有違反係爭房屋合約之給付遲延之情事。另案經估價師鑑定若無提供溫泉，系爭房地應減價13.62%，依此本案不動產無溫泉效用減價1,935,402 元。故買方得依民法第227 條第1 項、第231 條第項等規定及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第15條第1 項第4 款規定之方式計算，請求被告賠償遲延損害，請求自交屋翌日即106 年1 月11日起至起訴日即108 年10月28日止（共10

21日）共988,023 元之遲延損害（1,935,402 元x 5 ／1000 0 × 1021日），並自108 年10月29日起至提供溫泉予原告使用日止，按日給付之遲延損害968 元。原告依民法第227 條第項、第231 條1 項等不完全給付之規定，如鈞院認無適用之餘地，請依民法第354 條、360 條負損害賠償責任。另依照系爭合約書第22條，被告應負擔律師費50,000元。本件給付遲延之債務不履行責任固源自被告總瑩公司，然系爭房屋合約與系爭土地合約具有連帶性及不可分性，任何一部分違約，視同被告總瑩公司與被告楊碧玲均違約，故被告二人依不真正連帶債務之適用等語。並聲明：被告總瑩公司應給付原告1,038,023 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。並自108 年10月29日起至提供溫泉水源日止，按日給付原告968 元；被告楊碧玲應給付原告1,038,023 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。並自108 年10月29日起至提供溫泉水源日止，按日給付原告968 元。前兩項給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。訴訟費用由被告負擔。願供擔保准宣告假執行。

貳、被告答辯略以：原告主張被告未依債務本旨通知原告交屋，故主張遲延交屋之違約金，於前案鈞院106 年度簡上字第262 號主張債務不履行法律關係，與本案均是基於同一契約、同一請求權基礎所生，本案原告受前案既判力中遮斷效之影響，原告不得再行起訴請求。即使認為原告未違反一事不再理，然原告未即時於前案提出主張，或已主張之爭點，依辯論結果已為判斷時，亦受失權效或爭點效所拘束。被告總盈公司依照規定，共用部分及附屬設施（包含公共設施），係由管理委員會負責點收，建商無須向個別區分所有人逐一點交。所以原告無法向被告請求點交溫泉設施。因此原告主張被告應於106 年1 月10日交屋時，溫泉設施一併點交顯與契約文義不符。再者法院前往履勘時，係爭房屋有溫泉設施；現場測試時亦有溫泉水流出，而湯城世紀社區管理委員會（

下稱湯城世紀管委會）於107 年6 月13日始成立，原告迄今尚未提出管理委員會向總盈公司催告履行資料外，被告並未構成給付遲延，原告主張被告不完成給付或瑕疵給付顯無理由。原告之請求無理由，應予駁回等語。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利益之判決，願供擔保免為假執行。

叁、兩造不爭執行事項：

一、兩造於104 年1 月1 日簽立房地預定買賣契約，房地總價為1421萬元。

二、被告總盈公司於106 年1 月3 日通知交屋，嗣於106 年1 月10日完成交屋。

三、原告曾經就被告遲延交屋向被告提起給付遲延利息之訴，經本院以106 年度壢簡字第514 號判決被告應給付1,076, 660元，被告提起上訴，經本院以106 年度簡上字第262 號判決駁回上訴確定。

四、原告曾經就被告遲延交屋向被告提起給付遲延利息之訴，經本院以105 年度壢簡字第881 號判決被告應給付497,950 元，被告提起上訴，經本院以106 年度簡上字第11號判決駁回上訴確定。

五、被告總瑩公司於系爭社區確實取得提供溫泉水水源權利。

六、原告所有系爭建物，總盈公司依買賣契約提供供應溫泉水設備，本院於109 年5 月18日前往履勘時，經總盈公司所屬員工打開屬於公共設施之抽水馬達後，原告屋內可以使用溫泉水。

肆、本案應審酌之爭點：

一、本案是否有既判力之適用：

被告雖辯稱：原告就本件起訴業經本院前案105 年度壢簡字第881 號判決確定，而有起訴不合法云云。惟按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言（最高法院19年上字第278 號、20年上字第563 號民事判例參照）。所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標

的而為訴之同一聲明，若此三者有一不同，自不得謂為同一事件。又民事訴訟法第244 條第1 項第2 款於89年修正時，在通常訴訟程序起訴狀應記載事項中，就訴訟標的部分增訂「及其原因事實」，揆其立法理由載明：「原條款僅規定為訴訟標的，惟訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，故參照德國民事訴訟法第253 條及日本（舊）民事訴訟法第224 條之規定，於『訴訟標的』下增加『及其原因事實』，以使訴狀所表明之事項更加明確」等語，足見上開修法之目的，係為使訴狀所表明之事項更加明確，規定在判斷訴訟標的時，須結合原因事實而為觀察。經查，原告前案105 年度壢簡字第881 號係以被告取得使用執照後未依契約約定六個月內通知原告進行交屋之給付遲延利息，與本案被告交屋後未提供溫泉水未具備雙方約定之品質之所生價值減損之損害賠償，自無從認定訴訟標的之法律關係同一，被告辯稱原告請求有起訴不合法等語，容有誤會，原告起訴不受前案所及。

二、系爭社區住戶無法使用溫泉水之原因？

（一）本院訊問證人李兆基即現任社區湯城世紀管委會主委：「現在擔任社區湯城世紀管理委員會主委」，答「是，從今年3 月28日開始。」；問「你們社區的溫泉設備，被告公司有無交接給你們？」，答「沒有。」；問「為何沒有？」，答「因為我交接的時候，沒有交接清冊，沒有交接清冊，我認為就沒有點交，因為我們其他公設鐵門、公園的設備有交接清冊，大概在6 月初的時候公園有點交一半。」；問「在你接手主委之前，前任管理委員會有無辦理點交？」，答「我不知道。」；問「前任管理委員會有無接手點交的資料，交接給本屆管理委員會？」，答「完成的沒有。有些是在進行中。」；問「當初溫泉設備為何沒有辦法進行點交？」，答「我也不清楚，我在查證中。」；問「你們社區有無溫泉可以使用？」，答「目前沒有。因為公設有溫泉池，但公設都沒有點交，所以我也不知道有沒有溫泉。」；問「有無去了解真正的原因？」，答：「

想去了解，所以我進入管理委員會，了解公設如何點交。」；問：「進去了解後，知道溫泉設備為何沒有點交？」，答：「目前了解中。」；問「社區的公設溫泉池有無溫泉水？」，答「沒有水，我有下去看，下面完全沒有啟用。」；問「你們總共幾個公用的社區溫泉蓄水池？」，答「我不知道，因為沒有清冊。」；問「大廈區的住戶溫泉設備，要如何進行測試？」，答「我們尚未與第三方約定，因為公共設施那些東西都尚未點交，所以不可能進行測試。」；問「所以也沒有跟被告進行，水塔有無溫泉水測試？」，答「是。因為被告沒有將公的設施交給我們，所以各住戶也無法進行測試。」；問「管理委員會已經決定，住戶使用溫泉如何收費？」，答「以前我是住戶的時候，規約有一個公告，但公告內容我也不太清楚。」（109年6月29日言詞辯論筆錄）。另一證人羅忠怡對於本院詢問：「何時至何時擔任湯城世紀社區管理委員會主委？」，答「107年3月至108年3月。」；問「社區的溫泉是否已經提供？」，答「目前我不太清楚，因為社區有分七個區，每區提供的溫泉都是獨立的，總來源在丙區的溫泉會館裡面的設備，有六區是透天，一區是大樓區，丙區抽上來後透天區會直接送到各戶去，大樓抽到大樓的地下室，再打到頂樓的溫泉儲水搭。我不知道透天區現在有沒有，我是住大樓區，但我現在不清楚，因為我自己那一戶設備有問題，所以沒有。」；問「在你擔任主委的時候，被告建設公司有無將溫泉水的設備交付給你們？」，答「還沒有。」；問「提示本院卷第149頁，當初社區會公告這個資料？」，答「因為我們已經制訂好溫泉的收費標準，我們就去函給建商，建商說可以提供溫泉，在還沒有制訂收費標準之前，建商說他們的設備是好的，所以沒有還沒有提供溫泉，建商說我們制訂好收費標準後，就可以提供溫泉，所以我們制訂好後，就去函建商，所以107年8月1日起建商開始供應。當時確實大樓區有開始供應溫泉，

但是因為大樓區的設備有地下室及頂樓水池的問題，供應後，因為大樓的水泉的水溢出來，就將大樓淹了，所以建商有關閉，有住戶反應怎麼沒有溫泉了後，建商又有提供了，開了幾天後，頂樓又有淹水的問題，建商又關閉了溫泉，當時我的任期已經到了，後續我就不知道了。」；問「你們的住戶有收過溫泉費？」，答「還沒有收過，因為沒有正常供應。」；問「溫泉會館是誰管理的？」，答「目前尚未點交，應該是建商。尚未開放使用。」；問「當初大樓已經提供溫泉水的時候，其他獨棟的區域有無要求提供溫泉水？」，答「建商說要一起提供，因為供應的方式不一樣，所以我就不清楚。」；問「獨棟區的有無要申請什麼程序？」，答「不用，因為水錶已經設置好了，就我所知，有些區域的溫泉水錶沒有裝，有些是住戶不要用，所以將水錶弄掉。」；問「收溫泉水的費用要交給誰？」，答「建商，每度是收48元，其中的2 元是人工費用，就是要另外找人來抄水錶，因為設備尚未點交，還在建商名下，所以當時繳的水費扣除人工成本後，就交給建商，不管是維護或他們的成本。以後建商如果點交給我們的話，就算我們住戶的，因為每年要聲請水泉及維護設備的費用，所以才收那些錢」（詳見本院109 年4 月13日言詞辯論筆錄）。

（二）再者，本院於109 年5 月18日前往現場履勘，原告住處所有之溫泉水管線設施均有設置，然打開開關未有溫泉水提供，然在被告打開地下室之抽水馬達後，有溫泉水之提供，此為兩造所不爭執，並有勘驗筆錄在卷可稽。可知，被告總盈公司就系爭建案已經可以供應溫泉水供住戶使用，然因被告總盈公司與湯城世紀管委會間就供應溫泉水之設備（如抽水馬達、各區管理方式）尚未點交完成，且依照管委會與被告總盈公司間之函文往來，雙方就如何進行點交設備及順序亦有不同意見，存有爭執。因此導致原告所有之建物無法使用溫泉水，並非可歸責於被告總盈公司。

三、總瑩公司應向何人點交系爭公共設施？

（一）按「管理委員會之職務如下：十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管」、「起造人應將公寓大廈共用部分、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，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、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，移交之」，公寓大廈管理條例第36條第11款、第57條第1項分別定有明文。依上開規定，共用部分與附屬設備（包含公共設施），係由管理委員會負責點收（移交），建商無須向個別區分所有權人逐一點交。

（二）其次，兩造所簽之預定買賣契約書第20條第3項亦約定：「本大樓增設之設施未包括在建照執照核准範圍項目，…其中公設部分完公（工）後交由管理委員會管理。…」（見本院卷第21頁），亦表明公共設施（含系爭公共設施）係由總瑩公司移交予管理委員會，核與上開公寓大廈管理條例規定相符。參酌前述契約第14條第4、5項約定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人…」、「賣方完成管理委員會或推選管理負責人就共用部分、約定共用部分與附屬設備交接完成時，應將…併同移交…」（見本院卷第17頁），益證系爭公共設施應由總瑩公司點交予管理委員會。則原告主張被告應點交原告，顯非可採。是以，系爭公共設施應由總瑩公司移點交（移交）予湯城世紀管委會，原告無從請求總瑩公司對其點交。

四、原告所有建物無法使用溫泉水，被告是否負損害賠償責任？

（一）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」、「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任」、「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、第229條第2、3項、第231條第1項分別定有明文。

（二）經查，總瑩公司已完成供應溫泉水之設備，然因與湯城世紀管委會尚未完成設備之點交，導致原告無法使用溫泉水。直至言詞辯論終結前，原告並未提出任何證據，湯城世紀管委會就系爭提供溫泉水之設備之點交對總盈公司進行催告，故被告不構成給付不能，被告無須對原告負給付不能之損害賠償責任。則原告主張總瑩公司構成民法第227條第1項、第229條第1項之不完全給付責任，楊碧玲應與總瑩公司為不真正連帶賠償責任，於法不符，不應准許。

（三）原告請求依民法第360條之規定主張公共設施未給付之損害賠償等語：

1、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。惟「買受人得向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質為限，若出賣人就標的物之品質未有特別之保證時，縱有瑕疵，買受人亦僅得解除契約或請求減少價金，而不得請求損害賠償，此觀之民法第359條、第360條之規定自明。」（最高法院83年度台上第1205號判決要旨參照）。而所謂出賣人依民法第360條規定所為之保證，必須以受拘束之目的而為之，即須構成契約之成分，而為給付之一部，始有「保證」之成立；至於契約上預定之品質，尚不能認為保證。出賣人就其為保證之意思表示，必須與買受人達成合意，始負有履行該擔保約款之義務。從而，出賣人依民法第360條規定所負之

保證責任，與依民法第354 條規定所負物之瑕疵擔保責任，僅係指出賣人負有給付無瑕疵標的物之義務者，並不相同。

2、原告主張被告未依契約提供溫泉水使用，即構成359 、360 條之瑕疵給付之損害賠償。惟依前述，總盈公司已經取得溫泉水水權並完成供應溫泉水設備，乃因湯城世紀管委會與總盈公司就供溫泉水設備之點交尚未完成，而原告無法使用溫泉水，非可歸責被告總盈公司。故原告主張被告瑕疵給付，委無可採。

伍、綜上所述，原告主張被告迄今未依契約提供溫泉水供原告使用，構成民法第227 條、第231 條第1 項給付不完全之損害賠償，及民法第第354 條、第360 條之瑕疵給付之損害賠償，請求被告總瑩公司應給付原告1,038,023 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。並自108 年10月29日起至提供溫泉水源日止，按日給付原告968 元；被告楊碧玲應給付原告1,038,023 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。並自108 年10月29日起至提供溫泉水源日止，按日給付原告968 元。前兩項給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經斟酌後核與本判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　14　　日

民事第四庭法　官　張益銘

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　　9　　月　　14　　日

書記官　江世亨