臺灣臺中地方法院民事判決

106年度建字第19號

原　　告　大吉祥寶閣建設有限公司
法定代理人　葉蕙雯
訴訟代理人　楊博任律師
複代理人　唐梓淇
被　　告　賴錦堂
被　　告　陳玟蓉
被　　告　陳雙妹
訴訟代理人　戴三貴
被　　告　林本童
被　　告　林振文
訴訟代理人　黃月鳳
被　　告　張雅菁
訴訟代理人　林美卿
訴訟代理人　張幸運

上列當事人間請求給付工程款事件，本院於民國108年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告賴錦堂應給付原告新臺幣玖萬貳仟陸佰捌拾肆元及自民國一百零六年三月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告陳玟蓉應給付原告新臺幣玖萬貳仟陸佰捌拾肆元及自民國一百零六年三月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告陳雙妹應給付原告新臺幣貳拾壹萬貳仟陸佰捌拾叁元及自民國一百零六年二月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林振文應給付原告新臺幣玖萬貳仟陸佰捌拾肆元及自民國一百零六年十月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林本童應給付原告新臺幣拾陸萬陸仟零壹拾柒元及自民國一百零六年二月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告張雅菁應給付原告新臺幣拾陸萬陸仟零壹拾柒元及自民國一百零六年十月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十之七，餘由原告負擔。

本判決第一項至第六項於原告以新臺幣叁萬壹仟元、叁萬壹仟元、捌萬元、叁萬壹仟元、伍萬陸仟元、伍萬陸仟元，分別為被告賴錦堂、陳玟蓉、陳雙妹、林振文、林本童、張雅菁供擔保後，得假執行。但被告賴錦堂、陳玟蓉、陳雙妹、林振文、林本童、張雅菁如以新臺幣玖萬貳仟陸佰捌拾肆元、玖萬貳仟陸佰捌拾肆元、貳拾壹萬貳仟陸佰捌拾叁元、玖萬貳仟陸佰捌拾肆元、拾陸萬陸仟零壹拾柒元、拾陸萬陸仟零壹拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序部分

㈠、按原告於被告已為本案之言詞辯論前撤回其訴者，無須徵得被告之同意，即生訴之撤回之效力（最高法院80年度臺抗字第246號、99年度臺抗字第389號民事裁判意旨參照）。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者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項定有明文。本件原告起訴時主張依兩造承攬契約及民法第179條規定，請求被告賴錦堂、陳玟蓉、陳雙妹、林柏逸、林本童、張幸運分別給付原告新臺幣（下同）176,101元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。嗣原告於106年3月1日撤回對林柏逸及張幸運之請求，並追加林振文及張雅菁為被告，且於訴訟進行中變更聲明如原告先、備位聲明所示。核原告上開訴之撤回係於未為言詞辯論前為之，不待被告同意，即生撤回之效力；至原告所為訴之追加及變更部分，均係基

於同一基礎事實，被告並對上開訴之變更無異議，而為本案之言詞辯論，依據首揭規定，原告所為上開訴之追加及變更，應予准許。

㈡、被告陳玟蓉、陳雙妹、林本童均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠、被告賴錦堂、陳玟蓉、陳雙妹、林振文、林本童、張雅菁分別為坐落臺中市○○區○○○街○○號華廈（下稱系爭大樓）一樓、二樓、三樓、四樓、五樓及六樓房屋之所有權人，而系爭大樓地下室則為被告6人所共有，應有部分各為1/6，因系爭大樓未成立管理委員會而由各層所有權人或所有權人指派之住戶輪流擔任主委，以處理系爭大廈修繕或其他公共事務，又系爭大樓地下室因遇雨常會積水而損壞機械式停車位，被告等因而商議委託廠商進行地下室自然坡道改建工程（下稱系爭坡道工程），並授權時值當年主委之三樓住戶即訴外人戴三貴於105年3月2日與原告簽訂總工程費為798,107元之建築裝修工程合約（下稱系爭坡道合約），另於105年6月28日，追加金額為52萬元之原有機械停車位拆除，改為平面停車位之工程（下稱系爭車位工程），並簽訂合約（下稱車道契約），又於105年7月10日追加金額為38,000元之地下室水電工程（下稱系爭水電工程），並簽訂契約（下稱水電契約），原告已於105年10月12日完工，並經被告授權之代理人戴三貴驗收完成，惟被告等竟僅由共同基金給付30萬元工程款，餘款則遲未給付，而本件系爭坡道、車位、水電之工程屬於共用部分之修繕，所有住戶均利益均霑，自請求各層房屋所有權人分攤，爰依系爭坡道、車位、水電合約之法律關係外，分別請求如下金額：

⑴、系爭坡道工程費用為798,107元，應由被告全體平均分擔，原告依系爭坡道合約之法律關係及民法第179條規定，請求被告各給付原告133,017元。

⑵、系爭水電工程費用為38,000元，應由被告全體平均分負擔，原告依系爭水電合約之法律關係及民法第179條規定，請求被告各給付原告6,333元。

⑶、系爭車位工程費用為52萬元，應由系爭大樓3、5及6樓住戶即被告陳雙妹、林本童及張雅菁均分負擔，原告依系爭車位合約之法律關係，請求被告陳雙妹、林本童及張雅菁各給付原告173,333元。

⑷、另被告陳雙妹、林本童及張雅菁前已交付30萬元工程款予原告，是原告就被告陳雙妹、林本童及張雅菁請求金額應各扣除10萬元，經合計後，被告應分別給付原告如先位聲明所示。惟倘認系爭車位合約對被告陳雙妹、林本童及張雅菁不生效力，原告另依民法第179條規定為備位請求權，就系爭車位工程費用改向被告全體住戶請求均分負擔各86,666元，則合計上開各項金額及應扣除部分，被告應分別給付原告如備位聲明所示等語。

㈡、並聲明：

⑴、先位聲明：

①、被告賴錦堂應給付原告139,350元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

②、被告陳玟蓉應給付原告139,350元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

③、被告陳雙妹應給付原告212,683元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

④、被告林振文應給付原告139,350元，及自106年10月2 6日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

⑤、被告林本童應給付原告212,683元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

⑥、被告張雅菁應給付原告212,683元，及自106年10月2 6日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

⑦、願供擔保請准宣告假執行。

⑵、備位聲明：

①、被告賴錦堂應給付原告226,016元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
②、被告陳玟蓉應給付原告226,016元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
③、被告陳雙妹應給付原告126,016元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
④、被告林振文應給付原告226,016元，及自106年10月2 6日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
⑤、被告林本童應給付原告126,016元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
⑥、被告張雅菁應給付原告126,016元，及自106年10月2 6日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
⑦、願供擔保請准宣告假執行。
㈡、對被告抗辯之陳述：
訴外人戴三貴於本件工程施作的期間，遇有問題均召集被告全體開會討論，對委託原告施工乙節，被告均應知情，縱有部分撤回參與，不影響兩造間之契約關係。至於改成平面車位後之規劃數量，應由大廈所有權人自行討論，而非由原告決定，另部分工程費係由被告聯名開設之共同基金帳戶支出30萬元，自不知之理。
三、被告則以：
㈠、被告賴錦堂：系爭坡道、車位、水電合約內容未經被告同意，亦無系爭大樓住戶開會決議紀錄，且未達全體住戶3分之2同意，工程復未經被告驗收，兩造間契約自不存在，原告與訴外人戴三貴私下簽約，致陷無法申設變更使用執照之窘境。再者，系爭坡道坡度過大，車輛進出困難，車位數量由8個減少至4個，且無法使用，被告實無任何得利。另系爭改建工程中，原告將原本升降設備拆除後出售得利，此部分應該從原告之請求扣除等語置辯。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、被告陳玟蓉未於最後一次言詞辯論期日到場，惟據其之前主張略以：戴三貴未向住戶說明，逕與友好之原告簽約施作，被告原僅只悉就漏水問題補強而予以同意，惟系爭車位、坡道工程，被告並未同意。況上下系爭坡道困難，迴轉處無法轉彎，復未經全體住戶驗收等語置辯。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢、被告陳雙妹未於最後一次言詞辯論期日到場，惟據其之前主張略以：同意原告之請求，被告認諾等語置辯。

㈣、被告林振文：系爭坡道、水電、車位工程屬重大修繕，然未經系爭大樓全體住戶或3分之2之同意即由戴三貴私自簽署，況戴三貴只代表被告陳雙妹、林本童、張雅菁3戶，對其他住戶不生效力。縱有，被告當時亦僅同意授權戴三貴將升降機拆除，改成順向坡道之系爭坡道工程，然原告之施工品質不佳，致做成一個無法使用之危險坡道，系爭坡道合約因自始給付不能而為無效，參以車位因此減少，被告並無獲得利益。再者，原告主張已支付之工程費用30萬元為系爭大樓住戶之公款，豈能由原告自行主張抵減被告陳雙妹、林本童及張雅菁所應給付之工程款。等語置辯。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈤、被告林本童未於最後一次言詞辯論期日到場，惟據其之前主張略以：完工後，系爭坡道無法正常上下車輛等語置辯。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈥、被告張雅菁：原告係熟知建築法規之建商，卻與戴三貴私下簽約及改建，未得系爭大樓全體住戶同意，造成無法申設變更使用執照之窘境，且系爭改建工程中，被告並無任何得利等語置辯。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

原告主張被告賴錦堂、陳玟蓉、陳雙妹、林振文、林本童、張雅菁分別為系爭大樓一樓、二樓、三樓、四樓、五樓及六樓房屋之所有權人，而系爭大樓地下室則為被告6人所共有，應有部分各為1/6，因系爭大樓未成立管理委員會而由各層所有權人或所有權人指派之住戶輪流擔任主委，以處理系爭大廈修繕或其他公共事務，105年3月2日時擔任輪值主委之三樓住戶即訴外人戴三貴與原告簽訂系爭坡道合約，嗣又追加簽訂車道契約、水電契約，原告已受領被告共同基金支付之30萬元工程款等事實，業據提出建築裝修工程合約書、估價單、工程追加合約書、土地登記第一類謄本等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。本件兩造有爭者為，廈爭大樓未成立管理委員會，而係約定由各層房屋所有權人或住戶輪流擔任主委，訴外人戴三貴擔任主委時與原告簽訂之契約是否對其他各層所有權人發生效力，原告承攬之工程是否已完成並經驗收，有無瑕疵，原告請求被告給付之工程款為何。

㈠、按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第8條第1項、第10條第2項、第11條第1項分別定有明文。又公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規

定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。亦為公寓大廈管理條例第55條第1、2項所明定。而本件被告所有之系爭大樓雖未成立管理委員會，亦未向主管機關報備，然系爭大樓歷來均由各樓層區分所有權人輪流擔任主委（管理負責人）管理維護共用部分之修繕，此兩造所不爭執，因此，本件自有公寓大廈管理條例規定之適用，而就有關地下室停車坡道、水電及車位工程之修繕或拆除等事項，依前揭條文及內政部規約範本，應經系爭大樓全體區分所有權人開會決議始得為之，不得任由區分所有權人單獨為之，因此，樓頂平台之修繕應經全體區分所有權人會議決議，非屬共有物之簡易修繕，而應屬公寓大廈共用部分之重大修繕。

㈡、經查，證人劉美芬於本院證稱：「（當初地下室停車場要整修的時候，是不是有問過或全體住戶同意才進行整修？）那時候3-6樓口頭有同意做，因為超過1/2才會做」、「（3-6樓有無聚集開會？）有開過會，開會過1-2次。開會的結果是大家同意把升降機改為坡道」、「（機械停車位與坡道何關聯？）本來要進入停車場是車子進入升降梯方式，下降到停車場，要改成坡道方式，機械停車位那階段沒說到要改，是改上下升降機改成坡道」、「（1-2樓沒有參加？）那時候沒有住在那邊，所以原本是4個樓層要分攤掉這個工程，有通知他們，但他們沒有回答」、「（一開始全體住戶要開會，開工前有無全體住戶開會？）有。1-2樓沒有」「（原來升降機方式改成自然坡道，有無確實確定可以做成？為何同意做？是確定可以做成？）那時候地下室淹水，機械車位也壞掉，地下室水也冒出來，變成廢墟，大家才決定做坡道」、「（怎麼知道坡道可以完成？廠商有無到場？）廠商沒有說，3樓戴三貴他們去問，說有廠商可以做，我們才同意」、「（何時通知說要做自然坡道？通知內容為何？如何通

知？）曾經有1次是傳LINE傳說要開會，通知1-2樓要開會，但他們沒有來，內容有說要做坡道的問題，是施工之前，但是正確時間我不記得了」、「（當初通知1-6樓開會的時候，因1-2樓未到場，為何認為這樣可以決定做地下室的工程？）那時候認為戶數超過1/2，我們認為由其他4戶同意就可以做」、「（這棟公寓沒有成立管委會，但是有共同基金帳戶由何人名字？）黃月鳳、我女兒林沂臻的聯名帳戶，開在臺中商銀」、「（臺中商銀上開聯名帳戶，裡面存入的錢是什麼錢？）之前因地下室淹水很大，外面有個包商挖工程導致水進入，是包商賠償給公寓的錢，我們存入聯名張戶中」、「（這些錢何用？）先存起來當整棟公寓的公共基金」、「（聯名帳戶中的公共基金，使用上有何程序？）要有大家都同意」、法官因此有定期開會？若要支出費用的話，如何取得大家同意？證人劉美芬另外大家有約定每個月每戶大家要繳1000元，每個月繳的沒有存入聯名帳戶中，這部分的錢因為不是很多，所以要支出如電梯保養，是從每月繳納的錢繳納。需要全部的人同意的是聯名帳戶中的公共基金才需要全部的人同意」等語（本院卷第92-94背面）。

三、依上開證人之證言顯示，輪值之主委戴三貴確實有就坡道工程、水電工程及停車位工程通知系爭大樓全體所有人開會，其中坡道工程並得多數所有權人同意始與原告簽訂契約，雖水電工程、車位工程是否得多數所有權人同意，原告並未能舉證，惟坡道工程既係得「各層所有權人」同意或授權，並由輪值之訴外人戴三貴代表全體所有權人與原告簽約，縱或水電工程及車位工程未符合公寓大廈管理條例重大修繕之多數決規定，惟此僅係訴外人戴三貴逾越授權行為，屬被告與戴三貴之內部關係，對外不得對抗善意之原告。況原告在被告所有廈爭大樓地下室施工近4個月，所施作工程為重大修繕，施工期間工人、機具及材料進進出出，所發出聲響亦震天作響，甚至影響附近鄰居生活安寧，遑論居住於系爭大樓之被告，如原告確實未經被告同意，被告豈有長達4個月施

工期間均未加聞問之理，益見戴三貴確實已徵得多數被告同意，始與原告簽約甚明。因此，訴外人戴三貴與原告簽訂之坡道工程、水電工程契約均應對全體房屋所有權人生效，原告依據承攬契約訴請被告給付工程款屬有據。至車位工程契約，原告與訴外人戴三貴簽約時即表明係代表系爭大廈三樓、五樓、六樓簽約，原告就停車位部分工程款，請求被告系爭大廈三樓、五樓、六樓所有權人給付，應屬有據。

四、次按當事人於言詞辯論時為訴訟標的認諾者，應本於其認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。又按被告在言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院45年台上字第31號判例參照）。次查，原告主張依承攬契約請求被告陳雙妹給付工程款，業據被告106年3月7日言詞辯論期日當庭表示同意原告請求，核屬對原告主張之訴訟標的法律關係為認諾之表示，依前揭規定及說明，法院毋庸再為調查證據，即應本於認諾而為被告陳雙妹敗訴之判決。

㈤、再查，原告施作之坡道工程、水電工程及車位工程業已完成，此又原告提出之工程竣工驗收單可佐（本卷一第11頁），並經本院會同兩造勘驗屬實，有本院勘驗筆錄及現場相片附卷可稽。惟按「承攬人完成工作，應使其具備約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵」、「工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之」、「承攬人不於前條第一項所定期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬」，民法第492條、第493條第1項、第494條第1項前段分別定有明文。本件原告已完成工作，固可依民法第490條第1項規定請求承攬報酬，惟被告抗辯原告所完成之工作具有瑕疵，且此瑕疵經通知原告修補後，迄本院言詞辯論終結止，原告尚未完成修補，此亦為原告所不爭執。並經本院會同兩造勘驗後，認原告所施作之工程中，停車場

地面及四週牆壁與車道未加粉光及施以柰米工程，仍呈水泥鋪設後之原始狀態，且車道因跳道路面設置不佳，經當場以汽車上坡射試時，車輛輪胎與車道發生過度磨擦、打滑後，始勉強慷駛出停車場，另汽車駛入停車場時，坡道與停車場地面接合近排水溝處，有一約3公分佐右之高低落差，致影響車輛進出之平順，原告所重之工程確實尚有未修補完成之瑕疵，當無疑義。而被告抗辯原告完成之作有瑕疵且車道使用上有困難，並有部分未修補，被告未獲利益，徵其真意應屬減少價金之抗辯。惟兩造於本院言詞辯論時，就是否送請鑑定機關鑑定時，兩造均表明不願負擔鑑定費用（本院卷三第26頁背面）。本院認原告上開停車場地面及坡道瑕疵費用應減少28,000元之報酬為適當。至車道是否過度彎曲，此受原始建造時之地形環境限制，尚難認係原告工程之瑕疵。

㈥、再查，原告就系爭坡道工程請求之金額為798,107元，扣除應減少之報酬280,000元後為518,107元，再由被告6人分攤後，每人應分攤86,351元（元以下四捨五入，以下同）；而水電工程原告請求38,000元，由被告6人分攤後，每人應分攤6,333元（元以下四捨五入）；另停車位工程於簽訂之契約中即已約定由系爭大樓3、5、6樓負擔，因此原告請求520,000元，由3戶負擔，每戶應分擔金額為173,333元。依上開計算，除被告陳雙妹已認諾而悉依原告請求金額為判決外，被告賴錦堂（一樓）應給付之工程款為92,684元；被告陳玟蓉（二樓）應給付之工程款為92,684元；被告林振文（四樓）應給付之工程款為92,684元；被告林本童（五樓）應給付之工程款為266,017元；被告張雅菁（六樓）應給付之工程款為266,017元。又停車場工程中3、5、6樓已負擔30萬元，即各已分攤10萬元，因此被告林本童（五樓）、被告張雅菁（六樓）應給付之工程款266,017元應再扣除100,000元，經扣除後，被告林本童（五樓）、被告張雅菁（六樓）應給付之工程款為166,017元。

㈦、綜上所述，原告依承攬契約之法律關係，請求被告賴錦堂給

付92,684元；被告陳玟蓉給付92,684元；被告陳雙妹給付212,683元；被告林振文給付92,684元；被告林本童給付166,017元；被告張雅菁給付166,017元及被告賴錦堂、陳玟蓉、陳雙妹、林本童均自起訴狀繕本送達翌日起（依序為106年3月5日、106年3月5日、106年2月21日、106年2月21日），被告林振文、張雅菁自106年10月26日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

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385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　李立傑

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。

提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　孫超凡