

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2117號

|    |     |
|----|-----|
| 原告 | 彭心怡 |
|    | 黃敏芳 |
|    | 張淑芬 |
|    | 呂易達 |
|    | 林秀貞 |
|    | 張凱晴 |
|    | 陳長天 |
|    | 黃仕錕 |
|    | 蔡文馨 |
|    | 鐘雅禾 |
|    | 陳詩玫 |
|    | 陳緯玉 |
|    | 陳泳玲 |
|    | 張文豪 |
|    | 彭志明 |
|    | 陳惠娟 |
|    | 許漢生 |
|    | 鄭錡雯 |
|    | 張宏銘 |
|    | 蔡美瑤 |
|    | 鄭力榮 |
|    | 鄭竹祐 |
|    | 賴韋翰 |
|    | 蕭鼎洋 |
|    | 施淑堉 |
|    | 黃沛蓁 |
|    | 蔡昀庭 |
|    | 詹昇偉 |
|    | 曹雯怡 |
|    | 謝名書 |

江寬隆  
戴志隆  
江浴麒  
莊文仁  
蘇沛晟  
彭朋國  
郭孟杭  
何佳玲  
王錦洲  
江瑾琳  
趙容嬋  
王柔嘉  
王淳儀  
陳怡君

共 同

訴訟代理人 張崇哲律師

複代理人 許凱翔律師

被告 富川原建設實業股份有限公司

法定代理人 陳菁莪

訴訟代理人 陳冠甫律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年4月6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

壹、原告起訴主張：

一、原告44人分別於民國104年至106年間，向被告購買坐落彰化縣員林市○○段「富川原NO.1大富」建案之預售房屋（下稱系爭社區），並簽有房屋買賣契約書。而系爭社區銷售廣告宣傳品中，載明系爭社區備有垃圾冷藏環保室，按實務

見解及消費者保護法第22條第2項規定，此廣告顯已構成兩造買賣契約之一部，被告就該垃圾冷藏環保室自有給付義務。詎被告於107年間陸續完成交屋後，原告始發現系爭社區之公共設施中，並無銷售廣告宣傳品所載之垃圾冷藏環保室，而係以系爭社區地下室中之機械室，違規兼作垃圾冷藏環保室（下稱系爭垃圾環保室）使用。是被告顯未依債之本旨而為給付，且屬可歸責，依法須對原告負不完全給付責任，原告自得依民法第227條第1項、第226條第1項規定，向被告請求損害賠償。又市公所清潔隊垃圾車因受限於系爭社區地下室空間與高度，無法進入地下室收運垃圾，是系爭垃圾環保室確實有欠缺通常效用之瑕疵，且為被告設計之初即知悉，竟故意不告知，顯構成故意不告知瑕疵之瑕疵擔保責任，原告自得依民法第360條後段規定，請求被告損害賠償。

二、原告因被告未依買賣契約設置垃圾冷藏環保室而生之市價減損部分，即為被告就買賣契約給付義務不履行對原告造成之損害，然在未經專業鑑價單位實施鑑價之前，要難以確定。是原告先以內政部不動產實價登錄網站查詢所得之每坪平均單價新台幣（下同）158,820元為計算基礎，再推估系爭社區欠缺垃圾冷藏環保室之價值減損為每坪320元，價值減損比例為0.2%，依其各自所有之系爭房屋區分所有權比例，計算損害賠償金額如附表「應給付金額」欄所示。

三、並聲明：（一）被告應分別給付原告如附表「應給付金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告答辯則以：

一、系爭社區建築師當初申請建照時，遍查建築技術規則，未有以「垃圾冷藏環保室」名義聲請之規定，始以機械室作為垃圾冷藏環保室，並添購垃圾冷藏設備，供住戶使用，行之有年，被告並無給付不完全之情事。原告亦未提出任何證據，足證被告應交付原告之垃圾冷藏環保室規格為何。又系爭社

01 區於106年12月8日第一屆臨時區分所有權人大會（下稱系  
02 爭區權會會議）中，已通過維持垃圾冷藏環保室在地下一樓  
03 之議案，是兩造業已達成和解，原告就此部分權利已不得再  
04 主張。又被告於系爭區權會會議後，業已依約提供子、母車  
05 ，垃圾車確可通行地下道至系爭垃圾環保室載運，故系爭垃  
06 圾環保室之設置，亦無任何瑕疵可言。且原告並非均係購置  
07 預售屋，其中部分原告係購買新成屋，依照最高法院77年第  
08 7次民事庭決議，並無不完全給付責任之問題。

09 二、綜上所述，本件原告並未舉證兩造有何針對垃圾冷藏環保室  
10 規格存在之特約，且車道亦經過工務局核發合法使用執照，  
11 得通行垃圾車，無原告所稱瑕疵或不完全給付之情形存在。  
12 並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）若受不利判決，願供擔保，請  
13 准宣告免予假執行。

14 參、本院得心證之理由：

15 一、原告主張其等為系爭社區住戶，依兩造買賣契約之約定，被  
16 告應於系爭社區設置垃圾冷藏環保室，而被告係以系爭社區  
17 建築執照所載地下室1樓之機械室空間，充為系爭垃圾環保  
18 室，惟現未由系爭社區住戶使用，而係將垃圾置於系爭社區  
19 1樓外垃圾桶乙節，未為被告所爭執，且有原告提出之現場  
20 照片附卷可參（見本院卷第105頁、第345頁至第359頁）  
21 ，堪認為真實。

22 二、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
23 賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，  
24 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民  
25 法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。而觀系  
26 爭社區廣告文宣（見本院卷第95頁），其上除載明社區內置  
27 備「垃圾冷藏環保室」字樣外，別無其他說明或照片。而兩  
28 造就垃圾冷藏環保室內應有之規格、坐落位置等細項，亦未  
29 達成合意，為原告所不爭執（見本院卷第295頁）。據此，  
30 被告既已於系爭社區內，規劃空間供作系爭垃圾環保室使用  
31 ，並購置垃圾冷藏設備，有被告提出之統一發票2紙在卷可

參（見本院卷第259頁、第261頁），尚難認有給付不能或不完全給付之情事。至原告雖主張系爭垃圾環保室實係建築執照中名為機械室之空間，應屬違規等語，然未具體說明違反何項規定及法律效果，自難為對原告有利之認定。

三、原告復主張系爭垃圾環保室設置於地下室，垃圾車無法至該空間清運，是系爭垃圾環保室未達一般通常效用，構成不完全給付及物之瑕疵等語。惟查：

（一）按區分所有權人會議，係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。公寓大廈管理條例第3條第7款定有明文。又依公寓大廈管理條例第34條、第35條及同條例第24條、民法第799之1第4項之規定，縱係於區分所有權人會議後，始成為區分所有權人，亦應繼受前手之權利義務。再按關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理條例並無明文規定，惟公寓大廈管理條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」而公寓大廈住戶之性質雖屬非法人團體，惟由其性質觀之，已與社團法人相當接近，故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第56條關於社團總會決議效力之規定（最高法院93年度台上字第2347號判決意旨參照）。從而，公寓大廈之區分所有權人會議，要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意思表示集於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力。在區分所有權人訴請撤銷決議成立前，決議均屬有效，全體區分所有權人及繼受人，均應受決議之拘束。

（二）查系爭區權會會議開始後，由被告公司董事長致詞稱：「1. ……社區的規劃是將地下室加高，車道加高，環保室設於地下室，讓住戶丟垃圾時免於雨天淋到，夏天曬到太陽，才把環保室設於地下室，……，希望大家可以集思廣益，提出看法，思考如何使用。2. 已協調市長、市公所、議

員及代表，表示將垃圾車改裝，並編預算購買6.5T的垃圾車，如此就可以下到地下室，收取垃圾，……。3.我同意每戶加發2個汽車遙控器及每月補助社區12,000元的公電支出費用，尾牙時，請住戶餐會。」等語。嗣依會議討論事項及決議結果：「第一案、環保室的位置設置地點討論案。說明：目前建商的規劃環保室在地下一樓，日後會有臭味的問題產生，目前市公所垃圾車也因高度的限制，無法下到地下室收取垃圾。決議：經在場住戶表決，通過維持在地下室，請建設公司購買子母車，讓社區的環保室看起來較美觀，並協助社區向市公所或議員、代表爭取編列預算購買小台的垃圾車，才可讓垃圾車下到地下室。」，此有系爭區權會會議紀錄1份在卷可考（見本院卷第263頁）。據此，足認系爭區權會會議中，業已就垃圾環保室位於系爭社區地下室1樓，可能產生臭味及導致垃圾收取困難乙節，經充分討論，並由到場之區分所有權人及被告代表達成協議，同意維持系爭垃圾環保室之設置地點，然被告負有購買子、母車，並協調市公所購買小台垃圾車之義務。原告既為系爭社區區分所有權人，且未主張系爭區權會會議有何召集程序或決議方法違反法令或章程之情形，揆諸前開法條及判決意旨，自應受系爭區權會決議之拘束。原告辯稱系爭區權會會議並非所有住戶均有參與，不能拘束各住戶私法上之權利等語，尚非可採。

(三)彰化縣員林市公所雖稱因受限於系爭社區地下室空間與高度，為顧及行車安全，而於系爭社區大樓前收運垃圾，未進入系爭垃圾環保室，此有彰化縣員林市公所108年2月26日員市清字第1080006336號函、109年2月5日員市清字第1090002442號函在卷可考（見本院卷第361頁、第371頁）。惟市公所垃圾車無法至系爭社區地下室載運垃圾之現況，本即為系爭垃圾環保室設於地下室所產生之問題，並業經系爭區權會會議決議，以由被告協調市公所購買小台垃圾車，以便至系爭社區地下室清運垃圾之方式解決

，有如前述。則此部分既經兩造達成協議，原告自不得於本案訴訟中，再以系爭垃圾環保室位於地下室，致市公所垃圾車無法清運之同一事由，主張被告應負不完全給付或瑕疵給付之損害賠償責任。至被告若未依系爭區權會會議協議內容，協調市公所以小台垃圾車清運系爭垃圾環保室之垃圾，原告自得以系爭區權會協議為據，請求被告履行此部分之給付義務，或主張被告給付不能。惟經本院當庭詢問原告，是否欲依系爭區權會會議決議主張相關權利，經原告明確表示不予主張（見本院卷第392頁），就此部分，本院即無從予以審酌，僅此敘明。

肆、綜上所述，原告主張依不完全給付及瑕疵擔保之法律關係，各向被告請求給付如附表所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

伍、本件事證已臻明確，原告聲請鑑定系爭社區因欠缺垃圾冷藏環保室所造成之市價減損，即無調查必要。又兩造其餘攻擊防禦方法及未經沿用之證據，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 4 月 27 日  
民 事 第 一 庭 法 官 段 奇 琬

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 4 月 27 日  
書 記 官 劉 燕 媚

附表：

| 原 告 | 戶 號 | 區分所有權比例 | 應給付金額（新臺幣；元以下四捨五 |
|-----|-----|---------|------------------|
|-----|-----|---------|------------------|

( 續上頁 )

|       |     |               | 入 )    |
|-------|-----|---------------|--------|
| 彭 心 怡 | 1A1 | 42.47/3113.13 | 13,590 |
| 黃 敏 芳 | 1A5 | 42.47/3113.13 | 13,590 |
| 張 淑 芬 | 2A1 | 46.61/3113.13 | 14,915 |
| 呂 易 達 | 3A1 | 46.59/3113.13 | 14,909 |
| 林 秀 貞 | 3A3 | 29.77/3113.13 | 9,526  |
| 張 凱 晴 | 3A5 | 29.77/3113.13 | 9,526  |
| 陳 長 天 | 4A1 | 46.59/3113.13 | 14,909 |
| 黃 仕 錕 | 4A3 | 29.78/3113.13 | 9,530  |
| 蔡 文 馨 | 5A2 | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 鍾 雅 禾 | 5A5 | 29.78/3113.13 | 9,566  |
| 陳 詩 玫 | 6A2 | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 陳 緯 玉 | 7A1 | 46.59/3113.13 | 14,909 |
| 陳 泳 玲 | 8A5 | 29.78/3113.13 | 9,530  |
| 張 文 豪 | 9A1 | 46.59/3113.13 | 14,909 |

( 續 上 頁 )

|     |      |               |        |
|-----|------|---------------|--------|
| 彭志明 | 9A5  | 29.78/3113.13 | 9,530  |
| 陳惠娟 | 10A1 | 46.59/3113.13 | 14,909 |
| 許漢生 | 10A2 | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 鄭錡雯 | 10A3 | 36.87/3113.13 | 11,798 |
|     | 10A5 | 36.87/3113.13 | 11,798 |
| 張宏銘 | 1B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 蔡美瑤 | 1B3  | 31.94/3113.13 | 10,220 |
| 鄭力榮 | 1B5  | 42.48/3113.13 | 13,594 |
| 鄭竹祐 | 2B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 賴韋翰 | 2B3  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 蕭鼎洋 | 3B2  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 施淑堉 | 4B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 黃沛蓁 | 4B2  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 蔡昀庭 | 4B3  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 詹昇偉 | 4B5  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 曹雯怡 | 5B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |

( 續 上 頁 )

|       |      |               |        |
|-------|------|---------------|--------|
| 謝 名 書 | 5B2  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 江 寬 隆 | 6B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 戴 志 隆 | 6B2  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 江 浴 麒 | 6B3  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 莊 文 仁 | 6B5  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 蘇 沛 晟 | 7B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 彭 朋 國 | 7B3  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 郭 孟 杭 | 8B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 何 佳 玲 | 8B2  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 王 錦 洲 | 8B3  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 江 瑾 琳 | 8B5  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 趙 容 嬋 | 9B1  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 王 柔 嘉 | 9B3  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 王 淳 儀 | 9B5  | 46.57/3113.13 | 14,902 |
| 陳 怡 君 | 10B2 | 46.57/3113.13 | 14,902 |

01 (續上頁)

02

03

04

|  |  |  |            |
|--|--|--|------------|
|  |  |  | 總計：623,612 |
|--|--|--|------------|