

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第682號

原告	裕國豐順社區管理委員會
法定代理人	施元偉
原告	衛豐投資有限公司
法定代理人	吳幸娟
原告	林寶貴
	蔡賜芳
	陳永煌
	謝益青
	劉春色
	鍾湘芳
	蔡庭瑜
	張珮璇
	林素華
	陳泰宏
	王筱萱
	楊永銘
	黃美慧
	劉冠好
	林文章
	謝基鴻
	郭懷忠
	陳培勳
	林煒熏
	徐慶光
	張嘉珍
	陳志偉
	郭志瑛
	曾嘉慧
	王晨銘
	李金原

01	李 萱
02	謝 穎 萱
03	潘 怡 婷
04	廖 雪 君
05	魏 治 民
06	趙 千 惠
07	陶 志 偉
08	林 俊 亨
09	何 嘉 茹
10	范 元 豪
11	郭 康 琪
12	蔡 立 文
13	李 芝 瑩
14	陳 榮 呈
15	林 建 勳
16	林 昭 慧
17	張 玉 芬
18	陳 婉 貞
19	廖 家 頡
20	李 佳 凌
21	崔 羽 承
22	林 美 華
23	鄭 琇 云
24	曾 怡 芳
25	鄭 翌 貞
26	廖 淑 君
27	蘇 金 枝
28	蔡 明 孝
29	黃 筱 玲
30	廖 武 恩
31	陳 靜 怡

01	劉秀媚
02	陳珮軒
03	林木發
04	黃隆彥
05	林丞崇
06	蕭慶國
07	余昭慶
08	林秀容
09	楊孟佳
10	戴化南
11	蔡如玲
12	黃楷晴
13	方珮琪
14	陳立文
15	吳立堅
16	黃品強
17	李佳玲
18	黃珮瑜
19	朱登強
20	李惠炤
21	王從政
22	陳慧娟
23	陳冠宏
24	陳玉秋
25	洪慶旭
26	陳冠良
27	林綵縈
28	許信儀
29	吳建興
30	呂春鄉
31	邱琬婷

01	林	銘	哲
02	林	柔	綺
03	朱	育	呈
04	徐	秀	滿
05	鄭	予	涵
06	張	志	遠
07	石	旻	弘
08	楊	鳳	琴
09	王	昭	雯
10	陳	文	忠
11	楊	晨	嫻
12	林	立	信
13	陳	惠	娟
14	何	栢	銓
15	李	淑	敏
16	陳	淑	涓
17	蔡	宗	府
18	蕭	裕	橋
19	張	維	勳
20	紀	徑	森
21	劉	惠	郡
22	楊	冠	翔
23	陳	美	芳
24	王	經	緯
25	吳	佳	慶
26	楊	景	驛
27	洪	好	暄
28	黃	嘉	雯
29	吳	俊	億
30	徐	晁	偉
31	陳	心	怡

01	陳麗雅
02	吳豐榮
03	王榮瑄
04	吳世盈
05	江慧甄
06	楊登歲
07	朱佩貞
08	楊翔予
09	陳仰賢
10	林慧甄
11	蔡若薇
12	林于仙
13	徐薇如
14	黃琳珍
15	陳麗萍
16	唐熾
17	吳逢斌
18	鄭邦勝
19	吳鳳朱
20	林秀珊
21	紀宣榕
22	王秀娟
23	黃佳茶
24	陳品碩
25	石琮文
26	關慧勤
27	陳明麗
28	張濉滢
29	劉家徹
30	高佩琳
31	陳兆威

01 彭 坤 勇
02 林 麗 足
03 蔡 志 潔
04 曹 建 興
05 古 善 柔
06 沈 宗 賢
07 陳 怡 國
08 劉 宗 晏
09 陳 秀 娟（即被選定人）
10 吳 承 博

11 共 同
12 訴 訟 代 理 人 洪 家 駿 律 師
13 複 代 理 人 許 淞 傑 律 師
14 吳 秉 翰 律 師

15 原 告 陳 秀 娟 之
16 訴 訟 代 理 人 莊 慶 洲 律 師
17 複 代 理 人 吳 亞 澂 律 師
18 被 告 裕 國 冷 凍 冷 藏 股 份 有 限 公 司
19 法 定 代 理 人 楊 育 偉
20 訴 訟 代 理 人 田 永 彬 律 師
21 羅 閎 逸 律 師

22 上 一 人
23 複 代 理 人 廖 學 能 律 師

24 上 列 當 事 人 間 請 求 損 害 賠 償 等 事 件，本 院 於 民 國 110 年 7 月 23 日
25 言 詞 辯 論 終 結，判 決 如 下：

26 主 文

27 被 告 應 給 付 原 告 裕 國 豐 順 社 區 管 理 委 員 會 新 臺 幣 12,138,623 元，
28 及 其 中 520,623 元 自 民 國 108 年 11 月 5 日 起，其 中 11,618,000 元
29 自 民 國 110 年 4 月 28 日 起，均 至 清 償 日 止，按 週 年 利 率 百 分 之 5
30 計 算 之 利 息。

31 原 告 其 餘 之 訴 駁 回。

01 訴訟費用由被告負擔百分之89，餘由原告裕國豐順社區管理委員
02 會負擔。

03 本判決第一項於原告裕國豐順社區管理委員會以新臺幣4,050,00
04 0元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣12,138,623元為原
05 告裕國豐順社區管理委員會預供擔保後，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按民事訴訟法第170條規定：「當事人法定代理人之代理權
10 消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止
11 」，同法第175條第1項亦規定：「第168條至第172條及
12 前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明
13 」。本件起訴時原告裕國豐順社區管理委員會（以下逕稱裕
14 國豐順管委會）之法定代理人為吳俊億（見本院卷一第41頁
15 ），嗣於訴訟程序進行中變更為施元偉，經施元偉於民國10
16 8年3月17日具狀聲明承受訴訟，並提出裕國豐順管委會公
17 寓大廈管理組織報備證明、臺中市太平區公所109年2月20
18 日太區農建字第1090004192號函為證（見本院卷三第91至96
19 頁）；被告之法定代理人原為楊連發（見本院卷三第45頁）
20 ，嗣於訴訟程序進行中變更為楊育偉，經楊育偉於109年7
21 月2日具狀聲明承受訴訟，並提出經濟部109年6月3日經
22 授商字第10901063290號函、被告公司變更登記表為證（見
23 本院卷三第287至303頁），於法核無不合，應予准許。

24 二、按多數有共同利益之人，不合於民事訴訟法第40條第3項所
25 定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體
26 起訴或被訴。訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其
27 他當事人脫離訴訟。前2項被選定之人得更換或增減之。但
28 非通知他造，不生效力；前條訴訟當事人之選定及其更換、
29 增減，應以文書證之，民事訴訟法第41條、第42條定有明文
30 。次按選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟
31 多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，已足認有簡

化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，初不以對訴訟標的必須合一確定者為必要（最高法院87年度台上字第2917號裁判意旨參照）。再按選定當事人雖係以被選定人之名義為形式上之當事人，但實際上選定人仍為其潛在性之當事人，依民事訴訟法第401條第2項之規定，其判決效力應及於選定人。查本件原告張方慈、林煥章、許智強、張舒祺、張建豐、許聰敏、林佳龍、鄒家蓀、李尉誠、陳致寰於起訴後，共同選定原告陳秀娟為被選定人而為全體起訴，審諸上開選定人與被選定人均為被告所興建後述系爭建物之區分所有權人，其等主張系爭建物共有部分存有如後述瑕疵，爰請求如訴之聲明所示損害賠償，則應認其等就本件訴訟係屬具有共同利益之人，並有民事訴訟擔當狀、系爭社區區分所有權人名冊及共用部分持分明細表附卷可參（見本院卷五第53至63頁、第69至95頁，卷一第95至105頁），揆諸前開規定與說明，於法尚無不合，先予敘明。

三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查本件原告起訴聲明為：「(一)被告應給付裕國豐順管委會新臺幣（下同）520,623元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應分別給付如起訴狀附表1編號原告如該表給付金額欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第57頁）；嗣於本院審理中主張因吳承博受讓張馨尹門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號11樓之1房地，成為裕國豐順社區（下稱系爭社區）區分所有權人，因此追加吳承博為原告，撤回張馨尹之起訴（見本院卷六第300頁），並迭次變更聲明，末於110年7月13日聲明為：(一)先位聲明：1.被告應給付裕國豐順管委會13,621,523元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百

分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明一：1.被告應分別給付如民事準備(十一)狀【附表12】(見本院卷八第103至109頁)所示原告及選定人如【附表12】給付金額欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。(三)備位聲明二：1.被告應將坐落於臺中市○○區○○段○○○號土地上之系爭社區如民事更正聲明暨陳報狀【附表10】(見本院卷七第61頁)所示瑕疵項目，依【附表10】所示之修復方法進行修復工程，至修復為止。2.被告應分別給付如民事準備(十一)狀【附表13】(見本院卷八第111至116頁)所示原告及選定人如【附表13】給付金額欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷八第97至99頁、第278至279頁)。核追加原告吳承博之部分，及訴之聲明之變更，均係基於系爭社區之公共設施瑕疵之爭議，核屬請求之基礎事實同一，依據上揭規定，應予准許。至被告雖不同意張馨尹撤回起訴(見本院卷六第324頁)，然張馨尹係於本件言詞辯論程序前為之，其撤回起訴無須得被告同意，即生撤回效力，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告前於101年間出資興建坐落於臺中市○○區○○段○○○號土地上之裕國豐順社區型集合式住宅(下稱系爭建物)，並於系爭建物尚未完成之際，為提升原告等人購買意願，於推廣銷售系爭建物時，以原證2之廣告(見本院卷一第146至149頁)所示設施，引誘原告等人分別與其簽立「房屋土地預定買賣書」(下稱系爭契約)，將系爭建物之專有部分、附設公共設施及其坐落土地分別出售予原告。嗣104年興建完成後，被告即將系爭建物陸續交予原告所有，於同年2月1日被告召開系爭社區第一屆區分所有權人大會後，同年

底即由裕國豐順管委會接手管理。其後，經兩造同意依公寓大廈管理條例第57條委託太古全方位系統檢測顧問公司（下稱太古公司）進行檢測及點交，惟太古公司於點交之際發現系爭建物存有諸多瑕疵，故依104年12月12日第二屆區分所有權人會議臨時動議第二案決議，以及公寓大廈管理條例第36條第1款、第2款、第11款規定，原告等人委由裕國豐順管委會與被告進行協商，並於107年3月13日就附表所示內容達成和解，被告應依和解契約給付裕國豐順管委會520,623元。惟幾經請求，被告迄今仍未履行給付。另就未有共識之瑕疵項目，則依系爭社區第四屆區分所有權人會議決議向被告提起本件訴訟解決，請求項目如下：

1. 大廳石材地板龜裂白華水斑瑕疵758,000元：依社團法人臺中市土木技師公會110年4月21日中土鑑發字第374-07號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）第7頁所載，系爭建物大廳石材地板之瑕疵確有「裂縫7處」、「水斑30處」、「裂縫及水斑37處」，以上合計共74處，瑕疵肇因於大廳石材地板安裝現場防水、排水不良，無法阻擋戶外水氣侵入所致，可知上開瑕疵之成因乃被告設計或施工不當，導致未能有效防堵水氣蔓延所致，且系爭鑑定報告第8頁亦已明確指出自然耗損、人為清潔保養不當不會造成上開瑕疵，瑕疵之發生自屬可歸責於被告，並經系爭鑑定報告鑑定此瑕疵之修復費用為758,000元。且104年12月3日太古公司第一次履勘時即發現瑕疵，並依太古公司認定屬A級違反法規或影響安全民生需改善之瑕疵，又陸續造成大廳石材產生白華、龜裂瑕疵之擴大。又原告於107年6月間委請寶澄工程有限公司進行會勘，即確認就該地板鋪設工程自始未施作斷（防）水功能，施作六面防水層乃一般常見用於防水、防油、防汙之方法，避免石材鋪設後失去光澤、粗糙、剝蝕或毛面等情形，故被告自始未施作斷（防）水功能，致生大廳石材地板有龜裂、白華之瑕疵。

2. 地下室EPOXY材質地坪剝落瑕疵10,860,000元：被告原應提

供得以正常方式合理使用之停車場，惟於原告使用未久，即陸續出現地坪剝落、龜裂之瑕疵，經委請廠商至現場履勘，據廠商研判乃被告興建系爭建物時，就地下室三層未確保施工環境、品質即貿然施工，導致原混凝土灌漿時浮水，材料析離情形嚴重，影響結構體與EPOXY黏濁度致使剝裂，且樓層地坪亦有混凝土結構裂縫之情況。經通知被告陸續到場進行修繕，然就修繕結果不彰，不僅陸續地坪大面積破裂，就原先修繕處亦出現多處因修補不完全所致後續地坪持續破裂情形，顯見被告確有於施作時即有施工不良之瑕疵，被告提出之給付亦不合於內政部營建署「建築工程施工規範」，並不具中等品質。依系爭鑑定報告鑑定此瑕疵之修復費用為10,860,000元，而為修復地下室EPOXY地坪之瑕疵，致使現有205個停車位無法使用，侵害原告物之使用利益，使原告無法享有因買受該停車位而可得享有之利益，故被告必須填補其不完全給付導致原告之損害，其應回復到原告權利之應有狀態，即自由使用其所有物之狀態，故系爭鑑定報告將相當於停車位之租金額納入修補費用，並無違誤。又被告稱稅金部分不應該把停車費納入計算基礎云云，惟查，系爭鑑定報告附件十一修補費用明細表所列加值營業稅493,714元係以B1-B3 EPOXY地坪整修合計7,793,860元、機具及其他合計1,102,000元、工程管理費合計978,426元的總和乘以百分之5計算加值營業稅【計算式： $(7,793,860 + 1,102,000 + 978,426) \times 5\% = 493,714.3$ 】，並未將「現有205個車位施工期間停車費492,000元」列入加值營業稅的計算基礎。

3. 電梯分棟管控弱電衝突瑕疵13,650元：原告於106年3月間發現原證33、34所示甲梯有無法正確識別指定樓層而有信息干擾問題，經原告詢問台灣奧的斯電梯股份有限公司後（下稱奧的斯公司），確認該刷卡機設備非原廠配置，係肇因於被告為節省成本，而未依系爭買賣契約附件（五）之約定裝設「崇友TOSHIBA、永大HITACHI、大同OTIS、豪門等廠牌」電梯設備，以外裝副廠設備之方式架設電梯設備，致電梯

設備因不同廠牌之衝突無法使用，造成弱電衝突，即信號無法正確識別指定樓層。嗣原告委請奧的斯公司增加訊號控制版後方能正常使用，此部分修繕花費為13650元，故就因被告使用非原廠裝置所致瑕疵請求賠償，應屬合理。

4. 築夢樹屋與原證2廣告不符之瑕疵1,469,250元：被告以原證2廣告招攬客戶締結系爭契約，而被告雖有於原證2所示平面圖編號5之相同位置設置如原證8之兒童遊戲設施，但與一般常人認知具有一定規模之樹木組成，並透過房屋之搭建與樹木結為一體之「樹屋」差距甚大；又被告於銷售系爭建物建案之際，並於「系爭社區建案展銷中心所展示用以促進銷售之建物模型」中設置「築夢樹屋」之立體模型，足見被告確以擬於系爭社區之公共空間提供「築夢樹屋」公共設施作為促銷系爭社區建案之廣告措施；又被告於105年8月2日發函所提供相關「築夢樹屋」之改善方案，不僅於附件載明內容為「樹屋」，且該「樹屋」與原證2所呈「樹屋」外型顯為相同，自得肯認原告主張該「樹屋」廣告內容確為被告所為承諾。惟被告卻提供與廣告內容不符之「兒童遊戲區」替代「築夢樹屋」，自屬未依債之本旨為給付。

(二) 系爭社區於104年12月12日第二屆區分所有權人會議臨時動議第二案決議就系爭建物公設瑕疵問題對被告起訴議案，出席人數為97戶，已達系爭社區172戶之半數以上，並獲出席人數半數以上之59票決議通過在案，惟因兩造協調未能有效進展，系爭社區嗣於106年12月16日第四屆區分所有權人會議第二、(一)案決議，就系爭社區建物公設瑕疵未能取得共識對被告起訴議案，出席人數為122戶，亦逾半數以上，並獲出席人數半數以上之71票決議通過，是裕國豐順管委會具本件當事人適格，亦有涉及公設瑕疵之民事紛爭事件之訴訟實施權。

(三) 另被告辯稱大廳地板、地下室EPOXY材質地坪的重新鋪設費用需計算折舊扣除等語，但系爭契約為預售屋買賣，是被告負有依債之本旨交付無瑕疵的新屋與原告之義務，則被告未

01 依債之本旨提出之不完全給付所致生的修繕費用，即係其為
02 回復至交屋時應自始無瑕疵之原狀所須支出之費用，自無須
03 扣除折舊。

04 (四) 林煥章與被告簽有系爭建物之買賣契約，張方慈、陳致寰亦
05 與被告就系爭建物存有買賣關係，此有本院105年訴字第99
06 號判決可參。另蔡庭瑜、鄭翌貞、方珮琪、林慧甄、吳鳳朱
07 已自第一手買受系爭建物者受讓系爭建物之權利，並以民事
08 更正聲明暨陳報狀繕本送達被告作為債權讓與之通知，故其
09 等亦得對被告主張買賣契約權利。

10 (五) 爰依107年3月13日和解契約請求被告給付裕國豐順管委會
11 520,623元；及依民法第227條第1項，就大廳石材地板瑕
12 疵修補費用758,000元、地下室EPOXY材質地坪剝落瑕疵修
13 補費用10,860,000元、築夢樹屋重建費用1,469,250元、電
14 梯弱電衝突修繕費用13,650元，先位請求被告給付裕國豐順
15 管委會上開金額；備位請求被告給付如民事準備(十一)狀
16 【附表12】(見本院卷八第103至109頁)所示原告及選定
17 人如【附表12】給付金額欄所示金額。以及備位請求依民法
18 第227條第1項、買賣契約書第17條第1項請求被告就民事
19 更正聲明暨陳報狀【附表10】(見本院卷七第61頁)所示瑕
20 疵項目，依【附表10】所示之修復方法進行修復工程，至修
21 復為止。並聲明：(一)先位聲明：1.被告應給付裕國豐順管委
22 會13,621,523元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
23 按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假
24 執行。(二)備位聲明一：1.被告應分別給付如民事準備(十一)
25)狀【附表12】(見本院卷八第103至109頁)所示原告及
26 選定人如【附表12】給付金額欄所示金額，及均自起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
28 。2.願供擔保，請准宣告假執行。(三)備位聲明二：1.被告應
29 將坐落於臺中市○○區○○段○○○號土地上之系爭社區如民
30 事更正聲明暨陳報狀【附表10】(見本院卷七第61頁)所示
31 瑕疵項目，依【附表10】所示之修復方法進行修復工程，至

修復為止。2.被告應分別給付如民事準備（十一）狀【附表13】（見本院卷八第111至116頁）所示原告及選定人如【附表13】給付金額欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告為公開發行之上櫃公司，就法律糾紛必會經過公司內部審議及用印程序，蓋公司大小章後，方得對外為意思表示，然原證10並未表示被告同意裕國豐順管委會之主張，且原證11是裕國豐順管委會自行製作的附表，被告從未同意上開內容。又德金建設股份有限公司、德金營造股份有限公司為被告之關係企業，林群益、邱建華、錢榮興係德金建設股份有限公司、德金營造股份有限公司之員工，被告僅授權林群益、邱建華、錢榮興、德金建設股份有限公司、德金營造股份有限公司參與兩造協調會議，惟未授與其等和解之權限。又104年12月12日系爭社區第二屆區分所有權人會議、105年3月12日系爭社區第二屆第二次區分所有權人會議，裕國豐順管委會只獲得不到一半的住戶同意，決議並未生效；又原告所提原證42住戶規約並非原告主張106年9月28日成立「公設口頭和解契約」（原證18）時之規約版本；縱使裕國豐順管委會有權代表授權之住戶，也無權代表不同意或棄權之住戶；又公共設施屬於全體區分所有權人共有，故裕國豐順管委會並無代表「全體住戶」跟被告談和解之權限。只有區分所有權人能以自己名義起訴，裕國豐順管委會並無權利受損，故無提起訴訟之當事人能力。

(二)又105年12月18日第三屆區分所有權人會議並未就與被告公設點交案是否要提起訴訟為表決，亦即第五屆第一次臨時區分所有權人會議表示第三屆區分所有權會議曾經表決通過要提起訴訟乙事，顯然從未發生；觀諸系爭社區歷次區分所有權人會議亦未見「全體區分所有權人」有讓與請求權給裕國豐順管委會之決議，故裕國豐順管委會於本件訴訟係當事人

不適格。縱裕國豐順管委會可以自己名義起訴，倘106年12月16日第四屆區分所有權人會議第二案討論（一）有效，但決議範圍僅就「未取得共識部分提起訴訟」，原告主張兩造於106年9月28日成立「公設口頭和解契約」，而該部分屬於原告主張之「已取得共識部分」，換言之，裕國豐順管委會就「公設口頭和解契約」未獲得授權起訴。且所謂代表全體住戶的法律關係，應屬委任契約，裕國豐順管委會處理該受委任事務時，應以買賣契約之買受人之代理人身分，行使買受人對被告之不完全給付損害賠償請求權，而不得自任為本人，以自己名義行使該請求權，且原告係請求被告向自己為給付，而非給付予區分所有權人，此亦與實體上的債權債務法律關係不符。是原告主張以自己名義代表全體住戶向被告求償，顯然無據。又本件除裕國豐順管委會之原告，並未合法催告被告修復公設瑕疵項目，自無民法第227條之適用。原告起訴狀附表1所載之部分原告（詳見本院卷七第77至78頁），並非與被告簽署系爭建物買賣契約之人，故無從對被告主張物之瑕疵擔保、及不完全給付債務不履行損害賠償責任。原告108年起訴迄今已2年，其於訴訟後階段始提出原證43之債權讓與影本，顯然可疑，而原告蔡庭瑜、鄭翌貞、方珮琪、林慧甄、吳鳳朱於並非與被告簽訂房屋買賣契約之人，亦無從確認原證43簽名為真正，故原證43均無證據能力。

(三)原告主張上開瑕疵之部分：

裕國豐順管委會自認104年7月11日為公寓大廈管理條例第57條之點交程序，且原告已委託太古公司進行驗收，太古公司於104年7月11日並未發現任何原告主張之「大廳石材地板龜裂白華瑕疵」、「電梯分棟管控弱電衝突瑕疵」、「地下室EPOXY材質地坪剝落瑕疵」，縱然有瑕疵也是逾越保固期間之後所發生，原告自應依照民法第799條之1第1項自行負擔修繕公設費用而非要求被告給付。

1.大廳石材地板龜裂白華水斑之部分，系爭建物之室內及景觀

01 石材工程是由台乙石材股份有限公司（下稱台乙公司）承攬
02 施作，石材採無縫處理、鏡面防護，並經驗收通過。經被告
03 委請台乙公司到場勘查後，台乙公司告知係裕國豐順管委會
04 清潔不當所導致，又系爭大廳地板主要為石英磚構成，本受
05 有台灣海島型氣候、光線、礦質、溫度及管委會維護不當等
06 環境諸多不可抗力因素，加上原告清潔不當造成耗損所致，
07 故不可歸責於被告，應屬石材自然現象或住戶使用之正常磨
08 損，並非物之瑕疵。另一樓大廳石材的使用年限為7年，目
09 前使用6年也已接近使用年限，且原告使用至今亦無任何安
10 全問題，僅是主觀上的美觀問題，並無瑕疵可言，原告於10
11 4年交屋至107年間長達將近三年的時間才初次向被告反映
12 大廳地板的問題，已經逾民法356條規定之從速檢查期間。
13 縱然要重鋪，則應扣除機具跟材料折舊費用，又系爭鑑定報
14 告第193頁修復費用中工程管理費屬工資，扣除工資與稅金
15 後，一樓大廳石材重新鋪設扣除折舊後之修復費用估定為90
16 616元（計算式詳見卷七第207頁），折舊後材料90,616元
17 、工程管理費71,465元、5%營業稅8,104元，合計170,18
18 5元。

19 2.地下室EPOXY材質地坪剝落與龜裂之部分，系爭建物之地下
20 室EPOXY材質地坪是由被告委由關係企業即德金營造股份有
21 限公司粗清後預留孔洞地坪周圍向凸處打石後交由瑞洲有限
22 公司施工，瑞洲有限公司已看過工地施工現場地坪已達粗清
23 完成程度，故不再做粗清，但是仍要測定地坪含水率以及烘
24 烤地坪蒸發水分，如被告或德金營造股份有限公司施工有問
25 題，則瑞洲有限公司於測定含水率時一定會發現，但瑞洲有
26 限公司從未向被告或德金營造股份有限公司反映，是可認被
27 告交付給瑞洲有限公司的施工環境並無問題。又地下室EPOX
28 Y材質地坪使用年限為3年，且從104年2月1日或7月11
29 日點交至今，原告已經使用6年多，早已超過點交後1年的
30 保固期限，且原告自使用至今亦無任何安全問題，地下室EP
31 OXY地板材質無論係人為使用耗損或時間折舊均會導致龜裂

，亦僅是主觀上的美觀問題，並無瑕疵可言，縱然要重鋪仍應扣除機具跟材料折舊費用，又系爭鑑定報告第196頁修復費用中工程管理費屬於工資，停車費屬於施工期間之額外支出稅金部分不應該把停車費納入計算基礎，扣除上開工資、停車費與稅金後，EPOXY地坪重新鋪設扣除折舊後之修復費用估定為888,673元（計算式詳見卷七第206頁），折舊後材料888,673元、工程管理費889,478元、5%營業稅88,908元、停車費492,000元，合計2,359,059元。另本件部分原告（詳見卷七第410至411頁）並非目前車位使用人，縱然地下室EPOXY材質地坪打掉重鋪亦無任何損失可言。

3. 電梯分棟管控弱電衝突之部分，原告所提奧的斯公司收費維修單並未說明電梯瑕疵可歸責被告，而奧的斯公司為規避其電梯產品瑕疵遭原告求償，有極高的道德風險將系爭電梯的問題不當歸咎於被告。另系爭契約並未約定電梯設備與控制系統必須要同一廠商，系爭建物之電梯使用奧的斯系統，而電梯感應讀卡機使用副廠SOYAL、TOP WORLD，安裝與測試電梯與感應讀卡機時奧的斯公司人員均在場也知悉原廠與副廠搭配無問題。又依太古公司歷年勘查電梯報告均未發現有任何瑕疵，縱有瑕疵發生，顯然電梯是因使用多年、過保固期後會發生的自然耗損與故障，並非被告自始給付有瑕疵，故不可歸責被告。

4. 築夢樹屋與原證2廣告不符之部分，原證2並非被告所製作，又系爭契約與附件、系爭社區管理規約並沒有標示任何「築夢樹屋」，被告並無給付樹屋義務。系爭契約第30條特別注意事項第2項約定系爭契約內容以本契約內容為準，被告或銷售人員口頭認諾約定不生效力。又依原證2、15的概念圖，編號5即原告所稱「築夢樹屋」，僅係一個放置於中庭的建築物，又兩造並未約定築夢樹屋之建築樣式或內容，且依據系爭契約附件(三)無樹屋，附件(五)、三，關於建築物平、立面規劃、外觀建材、中庭、社區公共設施之項目，被告保有修改調整之權利，被告就公共設施型態有裁量權，被告將

社區的中庭設置為兒童遊戲區，並無違反系爭契約任何規定。104年2月1日第一屆區分所有權人會議時記載被告同意施作樹屋，係被告基於釋出善意之好意施惠行為，才提出樹屋的報價單跟圖說給原告，原告並無法律上權利可言，且該樹屋之施作圖經過原告召開區分所有權人會議同意，被告依圖施作並無給付瑕疵可言。另原證8拍攝時間有部分是在104年間，當時被告還在陸續施工與交屋，與目前已經完工的狀態不符等語，資為抗辯。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷五第447至449頁，卷八第283至284頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

(一)不爭執事項：

- 1.坐落臺中市○○區○○段○○號土地之裕國豐順社區型集合式住宅（即系爭建物）為被告出資興建（見本院卷三第73至74頁）。被告於100年11月18日取得系爭建物之建築執照，於103年6月20日完工並取得使用執照。
- 2.原證10為被告製作，原證11為裕國豐順管委會製作（見本院卷三第181頁）。
- 3.原告委託太古公司於104年7月11日檢測系爭建物之公共設施，被告通知系爭建物下包商與德金營造股份有限公司參與檢測。
- 4.被告在原證2編號5築夢樹屋位置，建有如原證24、8之設施。
- 5.系爭社區之公用電梯是101年由奧的斯公司安裝，讀卡機則非奧的斯公司安裝。

(二)爭執事項：

- 1.兩造是否於107年3月13日就附表所示項目及和解內容達成和解？裕國豐順管委會依原證11和解契約請求被告給付520,623元，是否有理由？
- 2.系爭社區是否有原告主張之①大廳石材地板龜裂白華水斑、

01 ②地下室EPOXY材質地坪剝落與龜裂、③電梯分棟管控弱電
02 衝突、④築夢樹屋與原證2廣告不符之瑕疵（下稱系爭瑕疵
03 ）？

04 3.裕國豐順管委會就系爭瑕疵，依民法第227條第1項規定，
05 請求被告給付1310萬0900元本息，是否有理由？

06 4.民事準備（十一）狀之附表十二（同附表十三）之原告，就
07 系爭瑕疵，依民法第227條第1項規定，請求被告給付附表
08 十二、十三之金額，是否有理由？

09 5.原告就系爭瑕疵①②④，依民法第227條第1項規定，請求
10 被告為民事更正聲明暨陳報狀之附表10之修復，是否有理由
11 ？

12 6.原告就系爭瑕疵①②，依買賣契約書第17條第1項，請求被
13 告為附表10之修復，是否有理由？

14 7.兩造不再提出其他爭點。

15 四、得心證之理由：

16 (一)兩造於107年3月13日就附表所示項目及和解內容達成和解
17 ，裕國豐順管委會依和解契約請求被告給付520,623元，為
18 有理由：

19 1.按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區
20 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在
21 執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護
22 工作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實
23 體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會
24 之名義為交易者比比皆是。除民事訴訟法第40條第3項規定
25 ：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力
26 。」之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項亦規定：「
27 管理委員會有當事人能力。」，明文承認管理委員會具有成
28 為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執
29 行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於公寓大廈管理
30 條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條
31 第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但

書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照），是先位原告即裕國豐順管委會具當事人能力，先予敘明。

2. 再按共用部分、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。管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第1款、第2款、第7款分別定有明文。原告主張附表所示之項目，及系爭瑕疵均係系爭建物之公共設施範疇之事務，應屬系爭建物各區分所有權人共用部分，其修繕、管理、維護，應由管委會為之，是裕國豐順管委會基於職務之執行就系爭建物之公共設施瑕疵對被告提起本件訴訟請求賠償，其雖非權利義務歸屬主體，亦應認公寓大廈住戶得基於程序選擇權，並依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。

3. 又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。揆諸上開規定，公寓大廈之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，亦即本於各區分所有權人與起造人間之

買賣契約而生之請求權，係交由管理委員會統一行使。以此觀之，公寓大廈之共用部分於點交後係繼續由管理委員會修繕、管理、維護，若因被告出賣、移轉所有權並交付之買賣標的「公共設施」有不完全給付情事，經由買受人依據買賣關係請求出賣人承擔責任後，所得給付亦應須透過管理委員會始得運用於公寓大廈之共用部分之修繕，是由管理委員會基於其修繕、管理、維護公寓大廈之共用部分之職權，統一行使區分所有權人與起造人間之買賣契約而生之請求權，亦屬合理，並可避免因部分之公寓大廈區分所有權人更迭，造成公寓大廈之共用部分難以向起造人請求承擔責任之不合情理情形。又裕國豐順管委會提起本件訴訟雖係本於買賣契約之法律關係，然裕國豐順管委會主張之不完全給付即系爭瑕疵均存在於系爭建物之公共設施之上，而非個別買受人之專有部分，個別買受人雖僅按應有部分與其他區分所有人共有公共設施，但應有部分僅係所有權之量之分割，但其內容、性質及效力與所有權無異，是被告出賣、移轉所有權並交付之買賣標的「公共設施」倘有不完全給付情事，均構成對任一個別買受人之違約行為，針對共用部分任一部分之不完全給付，任一買受人均可依據買賣關係請求出賣人承擔責任，並無須全體原始買受人均授與訴訟實施權為必要。再揆諸前開規定與說明，解釋上，管理委員會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身雖非行為責任之權利義務歸屬主體，然為執行其組織之任務，其得以其名義為區分所有權人全體處理相關事務，包括權利義務之協商、和解或承認等，始符合法意（最高法院98年度台上字第2248號判決意旨參照）。以此觀之，管理委員會基於對共有及共用部分之清潔、維護、修繕之職務，以其名義為區分所有權人全體為和解，亦應符合上旨，並合於現今社會生活之需要。是本院認本件原告裕國豐順管委會得以其名義為系爭建物之區分所有權人與被告為和解，以及得以其名義請求被告就系爭瑕疵負不

完全給付之責任。

- 4.再觀諸系爭社區第一屆區分所有權人會議記錄可見系爭社區之區分所有權為172個（見本院卷六第103頁），查以104年12月12日系爭社區第二屆區分所有權人會議記錄（見本院卷六第107至119頁）所載出席數為97戶，臨時動議第二案「若因公設點交與裕國建設產生訴訟，所衍生之律師費用及訴訟費等，授權管委會全權處理」，同意票數為59票，依104年12月12日決議時所依系爭社區規約為104年2月1日訂立（經本院向太平區公所調閱系爭社區歷年規約，外放於本院卷），104年2月1日規約第七條第三款規定之區分所有權人會議之開議及決議額數「區分所有權人會議開議及決議之額數，除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」（見太平區公所110年5月20日函卷宗第37頁），上開臨時動議第二案已合於決議額數。106年12月16日系爭社區第四屆區分所有權人會議記錄（見本院卷六第273至278頁）所載出席數為122戶，討論事項與決議第二案「討論（一）：裕國公司之協商及訴訟說明：目前與裕國之爭議事項懸而未決，且經過多次協調（如附件一：裕國豐順管委會與裕國公司點交討論及協調會議記錄民國106年9月28日），取得共識之協議事項大多在前兩屆都已完成，而未取得共識部分一直未能有效的進展，且雙方認知差異頗大，因此請求區權會決議討論，是否直接提起訴訟讓法院判斷與解決」，決議「投票同意『直接就未取得共識部份提起訴訟』之人數為71」，亦合於該次會議時所適用上開104年2月1日規約第七條第三款規定之決議額數。堪認裕國豐順管委會基於上開決議亦有就系爭建物之共用部分對被告提起本件訴

01 訟之權能。另自106年12月16日上開議案之說明內容及對照
02 該次會議紀錄之附件，可見有「取得共識之事項」、「未取
03 得共識事項」之區分，足徵系爭社區之住戶歷來係由管理
04 委員會與被告協調公共設施之問題，益證裕國豐順管委會有
05 權就與公共設施相關之附表所示項目與被告為和解。

06 5. 又按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得
07 受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
08 權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與
09 特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體
10 通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標
11 的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人
12 。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其
13 為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第17
14 80號判決意旨參照）。先位原告即裕國豐順管委會提起本件
15 給付之訴，既就本件訴訟標的法律關係主張其為權利主體，
16 被告為義務主體，請求被告為給付，其當事人適格即無欠缺
17 。至先位原告於實體法上是否確實享有權利，乃訴訟實體上
18 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。被告抗辯裕國豐
19 順管委會當事人不適格，容有誤會。

20 6. 裕國豐順社區管委會與被告曾於106年9月28日、107年3
21 月13日就系爭建物之公設點交及瑕疵內容進行協調，為兩造
22 所不爭執（見本院卷六第236頁），並有簽到記錄表附卷可
23 參（見本院卷三第419頁、第427頁），被告係授權其關係
24 企業即德金建設股份有限公司、德金營造股份有限公司代表
25 被告出席上開會議（見本院卷六第675至676頁）。裕國豐
26 順管委會主張107年3月13日開會時裕國豐順管委會與被告
27 已口頭約定就附表所示項目達成同表所示之和解內容，並提
28 出裕國豐順管委會之人員繕打之「豐順管委會與裕國公司點
29 交討論及協調」文件，以及被告107年3月23日裕總字第07
30 0323001號函為證【（見本院卷一第341至347頁，同本院
31 卷三第429至432頁，兩造均表示上開頁數內容相同，見卷

六第240頁）、本院卷一第337至340頁】，而被告107年3月23日裕總字第070323001號函（即原證10）為被告製作，「豐順管委會與裕國公司點交討論及協調」文件（即原證11）為裕國豐順管委會製作（見不爭執事項2.）。查諸「豐順管委會與裕國公司點交討論及協調」文件（見本院卷一第341至347頁）之內容，「一、取得共識項目」之部分載有附表編號1至9項目及和解內容，「二、尚未取得共識項目」之項目2載有就「環保室通風設備」（即附表編號10），被告主張之內容為「若豐順管委會不接受原先之14,200補償費用，則本公司將進行通風口的施工」。上開內容雖為原告裕國豐順管委會之人員單方繕打，但核對被告107年3月23日裕總字第070323001號函（本院卷一第337至340頁），受文者為裕國豐順管委會，該函主旨開宗明義為「茲就貴我間於107年3月13日授權代表出席之『點交討論及協調會議』，其中尚未取得共識之項目，詳如說明」，就「尚未取得共識之項目」並以底線標註，再觀以該函說明欄之內容僅就「豐順管委會與裕國公司點交討論及協調」文件（見本院卷一第341至347頁）之「二、未取得共識項目」逐一做回應，足見被告對於「豐順管委會與裕國公司點交討論及協調」文件（見本院卷一第341至347頁）所載「一、取得共識項目」之部分並無異議，衡以常情，如被告不同意該部分內容，豈會於被告107年3月23日裕總字第070323001號函（本院卷一第337至340頁）內毫無異議或反對之表示，而僅就「二、未取得共識項目」為回應？是應認裕國豐順管委會主張裕國豐順管委會與被告達成附表所示之和解，較為可採。就附表編號10之部分，參以「豐順管委會與裕國公司點交討論及協調」文件（見本院卷一第341至347頁）之「二、未取得共識項目」項目2所載被告之主張，以及被告107年3月23日裕總字第070323001號函就「二、環保室通風設備」回應「本建案之環保室原設計面積僅約4坪，本公司考置貴社區住戶使用上之方便，乃無償為貴社區加大環保室空間，

以利貴社區管理使用。為維護貴我間之情誼，就通風設備部分，本公司願再補貼貴社區15,000元，建議結案。」，可見被告就附表編號10之部分願以29200元（計算式：14200 + 15000 = 29200）與裕國豐順管委會達成和解，裕國豐順管委會於本件訴訟亦主張此金額，可認兩造就此部分達成和解。被告雖辯稱未授與和解權限給德金建設股份有限公司、德金營造股份有限公司，然被告既授權德金建設股份有限公司、德金營造股份有限公司代表其出席與裕國豐順管委會就系爭建物之公設點交及瑕疵爭議之會議，又對於裕國豐順管委會所整理與會後之上開內容未表示異議，應認兩造就附表所示內容已達成和解之合意。又證人許瑋倫即太古公司員工，其有出席106年9月28日會議並簽到（見本院卷三第419頁），並證稱伊就系爭建物公設做初勘和複勘時都是對應德金營造股份有限公司的人員，當日會議有對缺失內容為細項討論，應該是有達成共識，社區委員跟伊有提出被告缺失內容，建設公司也有告知如何做回饋，都有做詳細回覆等語（見本院卷六第466至469頁），益證被告授權出席之德金營造股份有限公司應係有權與裕國豐順管委會就系爭建物之公共設施達成和解之協議。

(二)原告主張系爭社區有系爭瑕疵之部分：

1.大廳石材地板龜裂白華水斑：

①經本院囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定「系爭建物是否有大廳石材地板龜裂白華瑕疵？瑕疵成因為何？是否可能因自然耗損、人為清潔保養而生此瑕疵」，經該會做成系爭鑑定報告（外放於本院卷），鑑定方法為「1.將大廳石材地板撬開，以觀察石材與混凝土交接處及石材地板內部情形，並測量石材尺寸是否符合系爭工程合約書（附件五-被證13）及『內政部營建署建築工程施工規範-第09637章石材地坪』之規定。2.就囑託鑑定事項，調查鑑定標的物大廳石材地板，是否有龜裂白華瑕疵，並依據調查結果分析成因。3.依據學理及鑑定人之從業經驗，分析瑕疵造成原因，並提供

修復方法與修補費用之建議」（見系爭鑑定報告第3頁），鑑定分析略為「鑑定標的物大廳使用之石材地板，為開採大理石岩石後切割加工而成，表面上具有毛細孔，『多孔隙』和『高吸水率』為天然石材的特性，若遇水侵入內部不退，則會與石材產生化學作用，造成石材的質變，俗稱「石材病變」。鑑定技師於石材地板表面觀察到明顯的「水斑」情形，造成石材色澤亮面消失（霧化）及表面浸潤呈現不規則形狀的斑痕，不潔不美觀，已失高貴的價值形象。經現場判斷石材地板現況，係使用「濕式工法」鋪貼，即以水泥砂漿作為石材與施作面的黏著材，透過乾拌或調整過的水泥砂來調整石材鋪貼高度。惟若採此種工法，需注意施工環境之阻水與導水，以及水泥砂的配比，確認有充分攪拌以避免白華生成。鑑定技師於編號104地板取樣測量石材厚度為20mm，符合系爭合約要求（系爭工程合約書第8-13頁，全文詳附件五-被證13），石材無施作『六面防水』之防護，但110年1月27日會勘當日觀察大廳石材地板並無白華狀況，因此並無底層水泥砂漿配比不當問題，經判斷石材地板施工法符合系爭工程合約書及「內政部營建署建築工程施工規範—第09637章石材地坪」之材料規定，惟其施工條件與底層防水、排水情況則無法由取樣判斷。經分析大廳石材地板瑕疵狀況，為裂縫（7處）、水斑（30處）或兩者兼有（37處），總計瑕疵為74處。『裂縫』可能係天然石材本身具有的節理或施工時碰撞產生細微完工時肉眼無法辨別，經使用日久細微裂縫漸次擴大至明顯可見。惟『水斑』為石材遭水氣滲入或其它污染源侵入（如酸性物質），表面浸潤呈現不規則形狀類似『水印』的斑痕，且長久不退，造成石材表面的色差。如水斑現象長時間存在不處理，會造成石材變質老化，最後發生龜裂現象（裂縫）。水斑產生原因為石材安裝現場防水、排水不良，無法阻擋水氣侵入；或濕式工法施工不當（底層混凝土含水不退），造成石材遭水氣滲入才會產生（詳見103年9月經濟部工業局「石材裝修指引」第61頁及民國103

01 年6月義守大學資訊管理研究所碩士論文「天然石材養護知
02 識管理－有關水對石材病變影響之研究第21頁）。石材地板
03 若僅有裂縫瑕疵，可使用填補拋光等石材美容方法修復整新
04 ，屬可修復之瑕疵。然水斑則為外在環境因素造成，若無從
05 水氣滲入源改善，即使修復後仍會一再發生，無法根絕。鑑
06 定標的物現場為社區大廳，可排除「其它污染源」因素，故
07 其水斑主要係「水氣滲入」所造成，若為濕式工法施工不當
08 ，則其水斑係廣泛性發生，應為普遍分佈狀況。然現場水斑
09 瑕疵之分布位置主要分佈於靠近大門或中庭（鄰近戶外），
10 因此可判斷其水斑為石材安裝現場防水、排水不良，無法阻
11 擋戶外水氣侵入所產生。依據上述，大廳石材地板瑕疵共計
12 74處，已逾全部146塊石材地板之半數，顯無法達成『營造
13 典雅高貴、高品質居住環境』之目的，若僅就瑕疵處美容修
14 補，雖可收一時之效，然日後此類瑕疵必重複發生。其修復
15 應採用全部打除重新鋪設之方式，並改善現場底層之防、排
16 水，避免日後水氣滲入再發生石材病變的瑕疵」，鑑定結論
17 為「大廳石材地板共計146塊，瑕疵狀況為『裂縫』7處、
18 『水斑』30處、『裂縫及水斑』37處，總計瑕疵為74處（詳
19 如系爭鑑定報告附件八）。惟鑑定技師於109年11月23日初
20 勘及110年1月27日會勘時，現場觀察大廳石材地板均無白
21 華現象。大廳石材地板安裝現場防水、排水不良，無法阻擋
22 戶外水氣侵入，為造成大廳石材地板瑕疵之原因。大廳石材
23 地板瑕疵與建物興建時未施作六面防水工程無關：防水防護
24 工程雖然可使石材本體加固，但僅能減緩自然風化速度及人
25 為不當的汙染，無法防堵排除從底層源源不絕滲入的水氣，
26 即令建物興建時有施作六面防水工程，亦僅能減緩『水斑』
27 、『裂縫』瑕疵產生速度，並無法防止或排除瑕疵之發生。
28 自然耗損、人為清潔保養不當可能造成石材地板表面磨損、
29 汙染，但可經由拋光處理修復，並不會造成上開大廳石材地
30 板水斑裂縫」（見系爭鑑定報告第4至8頁）。本院審酌系
31 爭鑑定報告，係經由專業鑑定單位所選任之鑑定人，透過上

開鑑定方法為之，合乎邏輯及專業，應堪採信。是可認系爭建物之大廳石材地板具有龜裂、水斑之瑕疵，其中水斑瑕疵係因大廳石材地板安裝現場防水、排水不良，無法阻擋戶外水氣侵入，顯屬可歸責被告。

②被告雖對系爭鑑定報告有所質疑，然業經鑑定人為補充意見，此有社團法人臺中市土木技師公會110年6月18日（110）中土鑑發字第374-08號函及所附書面意見在卷可參（見本院卷七第375至382頁），並經鑑定人證述：系爭鑑定報告已說明系爭建物大廳之石材地板之工法符合合約規範之「材料規定」，不是施工方法。因為採用濕式工法，該濕式工法施工不當，才會產生無法阻擋水氣侵入，材料符合規定，但施工方法不佳，所以才會導致水氣侵入，造成瑕疵；大廳石材地板破壞是漸進式的；雖然目前看起來正常使用，沒有安全問題，但持續破壞下去的話，裂縫會逐漸變大，最後就會裂開，裂開形成坑洞的時候，到時候就會有安全問題等語（見本院卷八第281至282頁），鑑定人已明確說明，被告所辯自無足取。且太古公司所出具之公設履勘報告亦載有「1樓大廳地坪石材多處水漬及霧化」（見本院卷三第447至449頁），益見此瑕疵之存在甚明。

2.地下室EPOXY材質地坪剝落與龜裂：

①經本院囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定「系爭建物是否有地下室EPOXY材質地坪剝落瑕疵？瑕疵成為何？是否可能因自然耗損、人為清潔保養而生此瑕疵」，經該會做成系爭鑑定報告，鑑定方法為「現場取樣，量測EPOXY材質地坪鋪設厚度，是否符合系爭工程合約書（附件六-被證15）及『內政部營建署建築工程施工規範-第09622章環氧樹脂砂漿地坪』之規定。2.就囑託鑑定事項，調查鑑定標的物地下室EPOXY材質地坪，是否有剝落瑕疵，並估算EPOXY材質地坪之平均厚度，以分析其剝落破壞原因。3.依據學理及鑑定人之從業經驗，分析瑕疵造成原因，並提供修復方法與修補費用之建議」（見系爭鑑定報告第3至4頁），鑑定分析

：「EPOXY 材質地坪分為三個塗層：底塗層、中塗層、面塗層，其『厚度』決定地坪的承重能力，為影響 EPOXY 地坪強度之主要因素。經查鑑定標的物地下室 EPOXY 材質地坪總厚度依系爭合約應超過 3mm（系爭工程合約書第 10-12 頁貳、四，全文詳附件六-被證 15），為確認現場 EPOXY 地坪之厚度，經鑑定技師 110 年 1 月 27 日於會勘會議向原、被告雙方說明後，於各層地下室，由鑑定技師、原告、被告，三方分別指定一處，使用切割機將 EPOXY 地坪切割 10 公分見方，並於切縫處鑿開，挑選完整無損之 EPOXY 地坪樣本，以不銹鋼游標卡尺測量其『總厚度』（包含底塗層、中塗層及面塗層）是否符合系爭工程合約書及「內政部營建署建築工程施工規範-第 09622 章環氧樹脂砂漿地坪」之規定。經現場取樣 9 處樣本量測，總厚度最小值為 1mm（取樣編號 B1-2），最大值為 2.55mm（取樣編號 B3-3），均未達系爭工程合約及規範之要求，計算 9 處樣本總厚度平均值為 1.72mm，取樣結果確認『厚度不足』為地下室 EPOXY 材質地坪剝落因素之一。因 110 年 1 月 27 日會勘取樣之樣本數不足，無法估計母體厚度平均值，鑑定技師於 110 年 1 月 29 日另取樣 30 處樣本（地下一層 8 處、地下二層 11 處、地下三層 11 處），統計結果總厚度最小值為 1.34mm（取樣編號 S05），最大值為 3.36mm（取樣編號 S02），總厚度符合系爭合約要求大於 3 mm 者僅 3 處（取樣編號 S02、S15、S27），總計 30 處樣本總厚度平均值為 2.06mm。由鑑定技師拍攝之 82 張現場照片可見，鑑定標的物地下室 EPOXY 材質地坪之剝落破壞形式為大面積出現，且普遍的發生於地下室各層，其中以地下室三層最為嚴重，其剝落破壞廣泛位於車輛行動路線、停車位中、柱牆邊角、梯間隱蔽處，即令總厚度符合規定（3mm 以上）之 EPOXY 地坪亦發生剝落破壞。因此除『厚度不足』外，另有其他因素，經觀察現場 EPOXY 剝落破壞處及取樣之 30 個樣本（地下一層 8 處、地下二層 11 處、地下三層 11 處），EPOXY 底塗層與混凝土基層表面砂漿結合緊密，破壞面均位於混凝土基層的

砂漿平面，經分析其原因是基層混凝土的強度不足或混凝土泌水導致表面形成的浮漿層未清除乾淨。依據上述，鑑定標的物地下室EPOXY材質地坪的厚度不足及混凝土基層強度不足或浮漿層未清除乾淨，為造成EPOXY材質地坪剝落瑕疵之原因，若僅就目前可見破損處實施局部修補，對前述造成瑕疵之原因並無任何處理及改善，無法避免剝落破壞持續發生。地下室EPOXY材質地坪修復應採用全面刨除重新鋪塗之方式，並改善現場混凝土基層狀況（裂縫灌注及機械研磨），施工過程尤應注意各層厚度的控制，以避免日後再發生剝落破壞的瑕疵」，鑑定結論為「瑕疵情形如上，地下室EPOXY材質地坪剝落瑕疵與建物興建時施工不良有關：EPOXY塗層的厚度不足及混凝土基層強度不足或浮漿層未清除乾淨，為造成EPOXY材質地坪剝落瑕疵之原因，前述因素均為施工不良。自然耗損、人為清潔保養不當亦可能造成地下室EPOXY材質地坪的面塗層磨耗，但可於使用頻繁磨損處補塗即可，並不會造成地下室EPOXY材質地坪剝落破壞」（見系爭鑑定報告第4至8頁）。本院審酌系爭鑑定報告，係經由專業鑑定單位所選任之鑑定人，透過上開鑑定方法為之，合乎邏輯及專業，應堪採信。是可認系爭建物之地下室EPOXY材質地坪具有剝落之瑕疵，且係因施工不良所造成，顯可歸責於被告。

- ②被告雖對系爭鑑定報告有所質疑，然業經鑑定人為補充意見：(1)系爭買賣契約第29條已約定契約未盡事宜依相關法令，因此，契約雖未對工程材料之品項、規格特別約定，仍應以政府法令為準，此乃因營建署頒布之「工程規範」係符合安全及正常使用前提之「下限標準」。鑑定技師係依據內政部營建署工程施工規範第09622章「環氧樹脂砂漿地坪」P.6 3.2.1一般型（厚度3mm以上）規定：完成後之總厚度不得少於3mm。(2)系爭EPOXY地坪分為底塗層、中塗層（2.5mm）、面塗層（0.5mm），因住戶日常使用產生的磨耗，對EPOXY地坪厚度之影響甚微，此可經由「觀察系爭地下室EPOX

Y 地坪，除車輛行動路線有面塗層磨耗狀況外，其餘多數地坪之面塗層均仍保持完好」證明。即令被告所述部分為真（使用一定年限，環氧樹脂地坪都會變薄），就算不計面塗層厚度（0.5mm），取樣量測結果其厚度應「至少仍有2.5mm」（只計中塗層之厚度）。然揆諸鑑定報告30處地下室EPOXY地坪取樣測量結果，亦僅有7處大於2.5mm（取樣編號S02、S09、S13、S15、S21、S27、S28）。另EPOXY地坪在完全乾燥後，僅能以破壞方式檢測其厚度，若非發現明顯可見之破損瑕疵，一般不會採用破壞方式進行EPOXY厚度檢測。工程實務上，EPOXY地坪厚度屬工程隱蔽部份（完工後無法以目視或儀器量測），其品質、尺寸與數量，應由施工廠商、監工人員及驗收人員共同負責。104年間，地下室EPOXY地坪尚未發生破損，太古公司亦無進行EPOXY厚度檢測，當然不可能發現「EPOXY厚度不足」之隱蔽瑕疵。(3) EPOXY地坪破損並非如被告訴代所稱「只是美觀上的問題」，因破損之EPOXY地坪表面凹凸不平，易造成人員行進時跌倒受傷，形成公安隱憂。另系爭鑑定報告已詳述，若僅修補EPOXY破損部分，並沒有根本解決造成瑕疵之原因，無法避免剝落破壞持續發生。而原證7即西元2018年6月7日妙地可開發全業有限公司報價單，其施工範圍亦為「全部刨除重鋪」；被證47為妙地可開發全業有限公司西元2018年3月19日回覆「德金營造股份有限公司」之報價單，內容並無提及EPOXY破損原因及修復方法，遑論判斷結果是修補破損即可等語，此有社團法人臺中市土木技師公會110年6月18日（110）中土鑑發字第374-08號函及所附書面意見附卷可按（見本院卷七第375頁、第383至386頁），而被告亦自承「除非有特殊需求，一般業界慣例鋪設EPOXY之厚度為3mm」等語（見本院卷六第157至158頁），且被告之下包商德金營造股份有限公司與瑞洲有限公司就地下室EPOXY材質地坪工程亦明確約定工程項目為停車場EPOXY地坪3mm，車道EPOXY地坪5mm，此有EPOXY地坪及停車位畫線工程合約書附卷

01 可參（見本院卷四第459頁），足認鑑定人以「3mm」為其
02 鑑定基準合於法規、慣例、工程契約約定，並無違誤。被告
03 所辯均非可採。

04 3. 電梯分棟管控弱電衝突：

05 原告主張原證33、34所示甲梯（見本院卷六第83至86頁）於
06 106年2月發生管控弱電衝突之瑕疵（無法正確識別指定樓
07 層而有信息干擾問題）係因被告使用非原廠配置刷卡機所致
08 等語，固提出電梯收費維修單為證（見本院卷一第325頁、
09 卷六第81頁），以及奧的斯公司雖曾函裕國豐順管委會，就
10 社區電梯刷卡機設備說明「貴社區電梯內的刷卡機設備，非
11 本公司原設備，係屬於後續增設的設施，為配合該設施能正
12 常顯示，經本公司增加於A棟電梯刷卡訊號控制板，後已能
13 正常運作」（見本院卷三第451頁），惟查，證人蕭安忠即
14 106年2月6日維修甲梯管控弱電衝突之奧的斯公司所屬技
15 師證述：伊自84年起於奧的斯公司服務，職務為維護保養維
16 修工作，有相關證照及檢修經驗，電梯收費維修單（見本院
17 卷一第325頁、卷六第81頁）是伊蓋印，依維修單所示，10
18 6年2月6日伊應該有去系爭社區維修，當天去做改善工程
19 ，按鈕會受干擾的改善工程，伊按電梯內叫按鈕（樓層的按
20 鈕），如果按3樓，其他樓層會跟著亮起來，有亮的樓層電
21 梯都會停，是線路、電磁波造成的干擾，無法說是誰要負責
22 ；伊採取的維修方式改線路，即加裝樓層控制板，加裝樓層
23 控制可以減低干擾問題，經伊修繕完，電梯可回復正常使用
24 ；電梯收費維修單之內容為『工資、樓層控制板、稅金，共
25 13650元』；依伊維修電梯的專業，一般電梯某些會有上開
26 干擾的問題，是線路問題所致，伊不清楚發生干擾的機率，
27 偶爾會這樣，不是不良，是因○○○區○○○路遭受電磁波
28 干擾就會這樣，有些會加接地線、隔離網，可以隔離干擾電
29 磁波，一般電梯如果有加地線、隔離網，也不一定不會有干
30 擾的問題；正常品質的電梯有可能出現干擾的情況，要看裝
31 在什麼地方。若該地方有強烈電磁波干擾就會產生這個問題

，裝電梯時無法完全避免；伊無法確定甲梯在安裝時有無問題，伊是後來才接手系爭社區電梯的保養，106年2月6日維修前就已經接手保養工作一段時間，之前保養時是正常的等語（見本院卷六第458至465頁），證人蕭安忠為資深之維修技師，依其所證述於106年2月6日維修甲梯之內容，可知甲梯當時係因受電磁波干擾而發生管控弱電衝突，而即便是正常品質之電梯亦可能因受電磁波干擾而發生管控弱電衝突，則尚無從認為甲梯之管控弱電衝突與「刷卡機設備是否為原廠配置」有關，且證人蕭安忠於106年2月6日前已接手系爭社區之電梯保養一段時日，尚無異樣，太古公司檢測系爭社區之公共設施所製作之報告內亦無此部分問題，益見「刷卡機設備是否為電梯原廠之配置」應與甲梯之管控弱電衝突無關。是甲梯雖於106年2月間發生管控弱電衝突，但尚無法認為係被告裝設非電梯原廠之刷卡機設備所致，而難認可歸責於被告。

4. 築夢樹屋與原證2廣告不符之部分：

兩造均不爭執原證一所示之系爭建物之房屋土地預定買賣契約書中並未有興建樹屋此一公共設施之約定與圖說（見本院卷四第671頁），原告主張其係依原證2之系爭建物之銷售廣告請求被告應興建如該廣告所示之編號5之「築夢樹屋」等語（見本院卷一第149頁），被告雖辯稱原證2並非被告所製作以銷售系爭建物之廣告等語，然觀諸該廣告格式與一般建案文宣無異，並明載「裕國豐順」建案名稱及接待會館位置與電話，以及「投資興建／裕國集團，建築規劃／永豐建築師事務所，公設景觀／若水設計，業務執行／老鷹機構－鉅鴻廣告，建照號碼／100府授都建字第03182號」等系爭建物相關之詳細資訊（見本院卷四第29頁），衡情應可信該廣告為被告所製作用以銷售系爭建物之廣告，被告空言否認該廣告為其製作，然經本院命其提出被告當時銷售系爭建物之建案廣告，又僅稱未尋得，則其所辯自與常情未合，實無足取。惟查，原證2（見本院卷一第147至149頁，完整

01 版參原證2-1，見本院卷四第15至29頁）廣告內雖有記載編
02 號5「築夢樹屋」及標示位置（見本院卷一第147頁、第14
03 9頁），然該廣告圖片僅係以俯瞰視角大致標示各公共設施
04 所在位置，自上僅得見編號5之位置為一圓形設施，尚無具
05 體之設施樣式與細節，而原告所提出主張為系爭社區建案展
06 銷模型之照片（見本院卷六第247至248頁）亦僅得約略見
07 棕色圓形設施以及樹木自其上竄出，亦無具體之樣式與細節
08 。參廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參
09 酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事人
10 之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。依原證2之廣告內容，
11 「築夢樹屋」並無具體特定之給付內容，系爭契約及所附附
12 件亦無約定興建樹屋，原告復未舉證系爭建物買受人於簽約
13 時曾就「築夢樹屋」之具體內容與被告再為洽談，為訂約之
14 說明，使之成為具體之要約，是尚難認被告依系爭契約有給
15 付如原證12所示報價單及圖示之物之義務（見本院卷一第34
16 9至351頁），且原證12報價單、圖示中尚包含非屬樹屋之
17 物，益見原告主張不可採。原證一即系爭建物之買賣契約所
18 附附件（五）裕國豐順建材及設備表之【其他約定事項】記
19 載「關於建築物平、立面規劃、外觀建材、中庭、社區公共
20 設施之項目，建設公司保有修改調整之權利，但以不損及客
21 戶權益為原則，於必要時逕行修改」（見本院卷一第136頁
22 ），而所謂「樹屋」之形式多樣，可能之形狀不一，被告在
23 原證2所示編號5「築夢樹屋」位置，已建有如原證24、原
24 證8照片所示之設施（見不爭執事項4.），觀諸上開照片（
25 見本院卷一第327至331頁，卷四第495至501頁），該設
26 施外觀為棕色木製，有小屋造型，以及樹木穿越於設施之中
27 ，尚非全然不能稱之為「樹屋」。又被告於兩造就樹屋爭議
28 協調過程中雖曾提出樹屋之施工圖（見本院卷七第709至71
29 1頁），該圖所示樹屋樣式為圓形，而與原證24、原證8照
30 片所示現有設施形狀不同，然系爭契約之上開附件內容已約
31 明被告有修改調整公共設施項目及建築物物平、立面規劃、

外觀建材之權利，是原告亦無從據以主張現有之樹屋不符約定。且原告所提原證12報價單、圖示亦非與被告曾提出樹屋之施工圖完全相同，原告復未舉證被告與系爭建物買受人有約定被告應興建之樹屋須如原證12報價單、圖示所示，則原告主張築夢樹屋有與原證2廣告不符之瑕疵，並主張被告應給付如原證12報價單、圖示所示之設施，自屬無據。

(三)裕國豐順管委會就①大廳石材地板龜裂水斑、②地下室EPOXY材質地坪剝落與龜裂之瑕疵，依民法第227條第1項規定，請求被告給付11,618,000元本息，為有理由。逾此範圍之請求則無理由：

1.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；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第227條第1項、第231條第1項、第213條第1項、第3項分別定有明文。又民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言（最高法院101年度台上字第1159號判決意旨參照）。按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；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。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發生，且因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，同時構成不完全給付之債務不履行責任。所謂不完全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，其給付有瑕疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給付所具有之利益，即學說上所稱之「瑕疵給付」在內；又不完全給付，如其瑕疵能補正者，依民法第227

01 條第1項之規定，債權人得依關於給付遲延之規定行使其權
02 利（最高法院90年度台上字第1460號、103年度台上字第19
03 6號判決意旨參照）。

04 2. 本院認定系爭建物具有大廳石材地板龜裂水斑、地下室EPOX
05 Y材質地坪剝落與龜裂之瑕疵，且可歸責被告，業如前述。
06 上開二瑕疵之原因均與被告所辯因時間久遠自然耗損、氣候
07 、清潔保養等因素無涉，而屬被告於興建系爭建物時施工不
08 良所致生，鑑定人並證述：大廳石材地板跟地下室剝落這些
09 瑕疵，都是屬於隱蔽性瑕疵，就是工程完工時並沒有辦法發
10 現，一直等到有破損或者是說使用上破壞時才會發現，工程
11 實務上，那是隱蔽部分，品質、尺寸、數量應該是由施工廠
12 商、監工人員共同負責等語（見本院卷八第282頁），上開
13 瑕疵若未予修繕，日後破壞將持續擴大，非但影響美觀且形
14 成安全問題，業如系爭鑑定報告及鑑定人補充意見於前開所
15 述。且經系爭鑑定報告認定上開瑕疵需採行「全部打除重新
16 鋪設」、「全面刨除重新鋪塗」之修繕方式，所需修繕費用
17 分別為758,000元、10,860,000元（詳如後述），足見瑕疵
18 顯非輕微，堪認被告交與系爭建物買受人之建物並不合於系
19 爭建物買賣契約本旨，且屬可歸責於被告所致；又裕國豐順
20 管委會以原證9之律師信函通知被告修繕後，被告迄今顯仍
21 未修繕完成，則裕國豐順管委會主張被告應依民法第227條
22 第1項規定負不完全給付之責任，賠償其因此所受損害，應
23 屬有據。至電梯分棟管控弱電衝突之瑕疵，原告未能證明可
24 歸責被告；原告就築夢樹屋與原證2廣告不符之主張則為本
25 院所不採，是就電梯分棟管控弱電衝突之瑕疵，及築夢樹屋
26 與原證2廣告不符之部分，原告依民法第227條第1項請求
27 被告為給付，自屬無據。

28 3. 被告雖以系爭契約第十七條約定之系爭建物保固期滿為由，
29 辯稱其已無庸負不完全給付損害賠償責任等語。惟買賣雙方
30 締結保固條款之目的，係在強化出賣人應負之物之瑕疵擔保
31 責任，使買受人在保固期間即可依此約款請求出賣人負瑕疵

修繕之責，使買賣標的物均處於符合債之本旨狀態，非謂保
固責任期滿，出賣人即可不負任何法定物之瑕疵擔保責任，
故保固約款並無排除出賣人依法應負物之瑕疵擔保責任之效
力。而本院認定裕國豐順管委會因上開瑕疵得依不完全給付
之規定請求被告為給付，業如前述，無論系爭建物有無逾越
系爭契約第十七條約定之保固期限，揆諸前開說明，均不影
響裕國豐順管委會得依不完全給付之規定請求被告負賠償之
責。故被告上開所辯，不足為採。另按物之瑕疵擔保責任與
不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規
範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債
務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定
之適用（最高法院92年度台上字第882號、105年度台上字
第2245號、108年度台上字第117號判決意旨參照）。本件
裕國豐順管委會係依不完全給付之規定請求被告負損害賠償
責任，並非請求解除契約或減少買賣價金，依前揭說明，即
無民法第365條規定之6個月或5年期間之適用，被告所辯
亦有誤會，無足憑採。

- 4.經本院囑託上開鑑定單位鑑定前開瑕疵之修復方法與修補費
用，經做成系爭鑑定報告，其鑑定結論如下：①鑑定標的物
大廳石材地板瑕疵處已逾其全部石材地板之半數，若僅就瑕
疵處美容修補，無法根絕瑕疵病變，雖對建築物結構安全無
影響，然石材外觀不潔不美觀，顯無法達成「營造典雅高貴
、高品質居住環境」之目的。建議採取「全部打除重新鋪設
」方式，鋪設前於底層地面施作防水工程，經評估大廳石材
地板修補面積共計114平方公尺，所需費用為758,000元（
詳如系爭鑑定報告附件十）。②鑑定標的物地下室EPOXY材
質地坪的厚度不足，110年1月27日會勘取樣合格率為0％
、110年1月29日取樣之合格率亦僅10％，經鑑定技師估計
其現有EPOXY地坪平均厚度為2.06mm，僅達系爭合約要求厚
度（3mm）的68.7，％建議採取「全面刨除重新鋪塗」方式
，並改善現場混凝土基層狀況（裂縫灌注及機械研磨），以

01 避免日後再發生剝落破壞的瑕疵，經評估地下室EPOXY地坪
02 修補面積共計8,562平方公尺（不含車道），所需費用為10
03 ,860,000元（詳如系爭鑑定報告附件十一）等語（見系爭鑑
04 定報告第8頁）。本院審酌系爭鑑定報告，係經由專業鑑定
05 單位所選任之鑑定人，本於其專業所鑑定估列上開修補費用
06 ，應堪採信。是本院認定就大廳石材地板龜裂水斑、地下室
07 EPOXY材質地坪剝落與龜裂之瑕疵之修補費用分別為758,00
08 0元、10,860,000元，裕國豐順管委會依民法第227條第1
09 項請求被告給付上開金額共11,618,000元（計算式：758,00
10 0 + 10,860,000 = 11,618,000），自屬有據。

- 11 5. 被告對上開修補費用雖有質疑，然經鑑定人補充說明：(1) 西
12 元2018年6月7日妙地可開發全業有限公司報價單，其內容
13 亦為「全部刨除重鋪」，雖與鑑定報告認定工項雷同，然其
14 報價日期距離鑑定報告日期（西元2021年4月15日）已近3
15 年。鑑定技師經考量市場現況，包括材料、工資等均有變動
16 ，勢須重新訪價方為可行。系爭鑑定報告之EPOXY地坪實作
17 所需經費，係經鑑定技師多方徵詢專業廠商（時慶實業有限
18 公司、創聯合業有限公司、聯眾工程有限公司）提供報價及
19 鑑定技師專業之判斷，據以編列修補費用明細表（詢價資料
20 如系爭鑑定報告附件三）。(2) 鑑定報告估計所需工期2個月
21 （60日曆天），係考慮不可預期或不可抗力因素之工期，故
22 較妙地可開發全業有限公司預估工期45工作天為寬裕，另分
23 層分區施工固然可以減少停車費支出，然施工現場與社區人
24 車未作區隔，對公共安全及工程品質均有不利影響，故鑑定
25 報告加入停車費用考量等語，此有社團法人臺中市土木技師
26 公會110年6月18日（110）中土鑑發字第374-08號函及所
27 附書面意見（見本院卷七第375頁、第385至386頁），並
28 經鑑定人證述：地下室EPOXY材質地坪施工期間，停車位不
29 能使用係因(1)公共安全的考量，施工工地和住戶活動範圍沒
30 有區隔開，會形成公安隱憂，且與施工安全的規範不符。(2)
31 依施工考量，地坪要分三層來施作，如果沒有施工的樓層停

車位仍然正常使用，住戶的車輛勢必經過各樓層之車道，車輛經過會產生震動，對流展型及波型的施作會產生不良影響，另外流展型及波型地坪，車道跟停車位是一體成型的，如果有車輛通行需求，而車道和停車位勢必要分開施工，會形成不連續的介面，不利於施工。(3)工程品質考量，因為經過車道時，排放之廢棄、揚塵會沾黏在施作中未完全乾燥之波型表面，形成不良介面，降低波型地坪之後續工程品質及使用年限等語（見本院卷八第280頁），查原證7之西元2018年6月7日妙地可開發全業有限公司報價單（見本院卷一第317至323頁）距今已為三年前之報價，考量市場現況之變動，自應以系爭鑑定報告估列之價格為準，又原證7係採分樓分次施工，與系爭鑑定報告所採方式並不相同，而鑑定人已說明其估列之該修補工程不採分層分區之原因如前述，可認地下室EPOXY材質地坪之修補工程應有施工60日曆天之必要；而被告提出之被證47妙地可開發全業有限公司西元2018年3月19日報價單（見本院卷七第191至197頁）亦已為三年前之報價，又該報價所估列之工程並非系爭鑑定報告所採之「全面刨除重新鋪塗」方式，是該報價單並無足參考。又系爭鑑定報告之地下室EPOXY材質地坪之修補費用明細表（詳見系爭鑑定報告附件十一），加值營業稅之部分係就項目一至三加總計算，並未列入「現有205個車位施工期間停車費」，是被告此部分所辯，顯有誤會。被告所辯，均非可採。

6. 又被告雖抗辯系爭建物自104年間交付裕國豐順管委會迄今已久，就上開瑕疵之修補費用應予折舊等語。然查，被告銷售系爭建物與買受人時為興建完成之新屋，被告負有依債之本旨交付無瑕疵建物予買受人之義務，系爭建物既自始存有因施工不良所致上開瑕疵，屬可歸責於被告未依債之本旨所為之不完全給付，則買受人為修復瑕疵所須支出之修復費用，即係其為回復至交屋時應自始無瑕疵之原狀所須支出之費用，當無須扣除折舊。被告所辯無可採信。

01 (四)按本件給付屬未定給付期限之金錢債權，本件起訴時裕國豐
02 順管委會即請求被告依和解契約給付520,623元，查本件起
03 訴狀繕本送達係於108年11月4日送達被告，此有本院送達
04 證書1紙在卷可稽（見本院卷二第359頁），被告迄未給付
05 ，應負遲延責任，是就520,623元之部分，裕國豐順管委會
06 請求被告給付自108年11月5日起至清償日止，按週年利率
07 百分之5計算之法定遲延利息，即屬有據。大廳石材地板龜
08 裂水斑瑕疵、地下室EPOXY材質地坪剝落與龜裂瑕疵之修復
09 費用11,618,000元之部分，裕國豐順管委會係於110年4月
10 27日以民事更正聲明暨準備（九）狀請求被告給付，並經被
11 告當庭收受，此有民事更正聲明暨準備（九）狀上之被告收
12 受繕本簽名在卷可參（見本院卷六第481頁），被告迄未給
13 付，應負遲延責任，是此部分之修復費用11,618,000元，裕
14 國豐順管委會得請求被告給付自110年4月28日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。
16 逾此範圍之請求，則屬無據。

17 (五)末按主觀預備合併之訴之條件關係，僅為裁判之條件，而非
18 審理之條件，故法院於審理時，應就訴訟為全部辯論，但僅
19 於先位之訴全部無理由時，方就備位之訴為裁判。本件裕國
20 豐順管委會以自己之名義提起先位之訴既非全無理由，則裕
21 國豐順管委會以外之原告提起之備位之訴（即爭執事項4、
22 5、6.）即無庸予以裁判，併予敘明。

23 五、綜上所述，裕國豐順管委會依和解契約請求被告給付裕國豐
24 順管委會520,623元，及自108年11月5日起至清償日止，
25 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；以
26 及依民法第227條第1項規定，請求被告給付裕國豐順管委
27 會11,618,000元，及自110年4月28日起至清償日止，按週
28 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範
29 圍之請求，為無理由，不應准許。至備位之訴部分（即爭執
30 事項4、5、6.），即無庸再予論斷。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證

據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 8 月 24 日

民事第五庭 審判長法官 黃綵君

法官 李 蓓

法官 張意鈞

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 110 年 8 月 25 日

書記官 林舒涵