

臺灣臺北地方法院民事判決

105年度消字第11號

先位原告 陽明峰匯社區管理委員會

法定代理人 林奕辰

訴訟代理人 吳振群律師

羅盛德律師

備位原告 陳志至

上二人共同

訴訟代理人 許宏宇律師（於107年2月12日解除委任）

被告 祥陸建設股份有限公司

法定代理人 張美嬌

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 陳奕霖律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付備位原告新臺幣壹仟貳佰伍拾壹元，及自民國一〇五年十一月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

先位原告之訴及備位原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用由被告負擔萬分之十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹仟貳佰伍拾壹元為備位原告預供擔保，得免為假執行。

先位原告及備位原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。原告陽明峰匯社區管理委員會（下稱陽明峰匯管委會）之法定代理人原為宋建宏，嗣因於本院審理中主任委員經過改選，先後變更為陳正芬、林奕辰

，均分別具狀聲明承受訴訟，有原告管理委員選任會議紀錄、報備函及聲明承受訴訟狀可稽（見院卷一第23至28頁、第268至269頁），與上開規定相符，應予准許。

二、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。又按原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此攻防對象擴散之不利益情形時，為求訴訟之經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院94年度台上字第283號裁判參照）。查，本件原告陽明峰匯管委會起訴時訴之聲明原為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，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)訴訟費用由被告負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執行」（見士林地方法院卷第16頁）。嗣訴狀送達後變更及追加訴之聲明為：「先位聲明：(一)被告應給付原告陽明峰匯管委會100萬元，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)願供擔保，請准宣告假執行。」及「備位聲明：(一)被告應給付原告陳志至100萬元，及自本訴之追加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)願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第79頁）。經核原告請求均係基於與被告間就社區公共設施損害賠償請求之原因事實，所異者則僅有先、備位原告不同，先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性，並得因任一原告勝訴而達其訴訟之目的，其基礎事實乃屬同一，且爭執重點亦均相同，對被告之防禦自無任何妨礙之處，是為求訴訟之

經濟、防止裁判矛盾、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，徵諸上開規定，本件追加備位原告，應予准許。

貳、實體方面：

甲、先位之訴部分：

一、先位原告陽明峰匯管委會起訴主張：先位原告為臺北市北投區「陽明峰匯社區」（下稱系爭社區）區分所有權人全體成立之管理委員會，依公寓大廈管理條例第36條第2款、第11款，共有及共用部分及其附屬設施設備之點收、維護、修繕及保管，均為先位原告職務範圍。被告為系爭社區之建商及起造人，本應依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬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，會同政府主管機關及先位原告於現場針對水電、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。先位原告曾委請為業界著名之公設點交公司即真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）分別於民國103年10月、104年2月、4月及12月間進行查驗上開設設施設備後發現有瑕疵，經多次發函催告被告修復，然最終仍有141項瑕疵（詳見原證6）未修繕完畢。詎料，被告不但拒絕依法交付相關結構、消防、排水、給水、監控、照明、電信及盤體等竣工藍圖予先位原告，亦拒絕修繕上開瑕疵，致使104年8月6日蘇迪勒颱風來襲時，因通風百葉窗設計不良，導致D棟貨梯主機控制機板進水毀損，使先位原告支出89,747元之維修費用。又除上開141項瑕疵外，被告販賣地下室車位予各區非所有權人，惟未交付地下室車道入口之鐵捲門遙控器予各區分所有權人，致原告支出320,000元製作遙控器；另被告以保麗龍充作結構回填料施作社區工程，經原告發函詢問上開工法是否依設計圖施作，以及是否提供應有之承載力及耐久性，惟被告仍未出示相關施工規範說明其正當性及安全性。就上開可歸責於被告之各項瑕疵，原告至少受有700萬元以上之損失。為此，爰依公寓大廈管理條例

第57條、民法227條、消費者保護法第7條及民法第179條不當得利、第172條、第174條第2項、第176條無因管理等規定（各項為選擇合併，請擇一對原告最為有利之判斷），提起本件訴訟，先為一部請求，並聲明：(一)被告應給付原告100萬元，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)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：公寓大廈管理條例第57條並非得據以請求損害賠償之法律條文，先位原告誤引為請求權基礎。又先位原告並非買賣契約之當事人，不得依民法第227條之規定向被告主張契約責任。且先位原告並未以社區管理者之身分實際就其主張之公設缺失支出費用，當無權於本案代理全體住戶行使或受領屬於住戶之契約權利，亦無權代理全體住戶行使消費者保護法第7條之權利，其亦未說明建物公設有何「不符合興建時之科技或專業水準可合理期待之安全性」之情形，即應駁回其主張等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)先位原告主張公寓大廈共用部分之移交係由受領管理，被告負有修復改善及移交之義務，關於共用部分移交所生之爭議，屬管委會之職務範圍，其得依公寓大廈管理條例第36條、第57條第1項規定，以自己名義對被告提起本件先位之訴。惟依公寓大廈管理條例第3條第9款規定：「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」，同條例第36條第2款、第11款規定：「管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…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。」及第57條第1項、第2項規定：「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。」、「前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」可知，上開規定立法意旨係因公寓大廈區分所有權人與起造人間之個別房屋契約法律關係具有集體性，為免區分所有權人各自與起造人就公共設施進行移交之繁瑣，故規定統由公寓大廈管理委員會代表區分所有權人與起造人進行移交，俾免於起造人與區分所有權人各自辦理易生混亂，是公寓大廈管理委員會得向起造人請求檢測及移交公共設施，係本於各區分所有權人與起造人間買賣等契約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會統一行使，然除前揭法律明定之列舉事項外，其餘雙方權利義務關係，仍應依各區分所有權人與起造人間契約關係定之，管理委員會並無得代表各區分所有權人因買賣等契約所生權利之法律依據，且依公寓大廈管理條例第57條第2項規定，倘起造人所交付之公共設施不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會僅能報請主管機關命起造人修復改善，非得逕向起造人訴請修復改善或給付修復費用，益徵就移交之公共設施發生瑕疵，應由起造人負責修繕或賠償有爭議時，仍應依各區分所有權人與起造人間之契約關係為請求之依據，非得由管理委員會逕依公寓大廈管理條例第57條規定請求，先位原告主張得依公寓大廈管理條例第57條規定，以自己名義請求被告就系爭社區共用部分負損害賠償責任云云，已難採憑。

(二)又先位原告所執民法第227條以為請求賠償依據，乃各區分所有權人與被告間之契約關係，而此項權利之主張，並不屬於先位原告點收及保管公寓大廈共用部分之職務範疇，揆諸

01 上開說明，被告所交付建物及公共設施縱使有不完全給付之
02 情事，仍應僅由區分所有權人得依民法第227條不完全給付
03 之規定請求賠償，先位原告僅為系爭社區之管理委員會，並
04 不具有區分所有權人身分，自無從主張依買賣之債等契約法
05 律關係行使權利。

06 (三)至於先位原告另援引最高法院50年台上字第2719號判例等實
07 務見解為據，主張其得依上開規定，向被告請求損害云云。
08 惟按公寓大廈管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例
09 第38條第1項定有明文，則有關民事訴訟，公寓大廈管理委
10 員會固得為合法之當事人，惟此乃程序法對非法人團體認其
11 有形式上之當事人能力，尚不能因之而謂非法人團體有實體
12 上之權利能力（最高法院67年台上字第865號判例意旨參照
13 ）。是以，先位原告提起本件訴訟，其當事人訴訟能力之要
14 件並無欠缺，並具有訴訟實施權或訴訟行為權，即就具體訴
15 訟可為訴訟當事人之資格，並得受本案之判決，其當事人即
16 為適格，仍非等同先位原告得主張實體法上請求權，此乃屬
17 不同層次的課題，先位原告既無實體法上完全之權利能力，
18 實體法上權利義務關係應由權利人始得享有權利或負擔義務
19 ，先位原告援引上開判例，認其有實體法上請求權，並無所
20 據。

21 (四)再按消費者或第三人依消保法第7條規定對企業經營者請求
22 損害賠償，須商品有安全或衛生上之危險，致生損害於消費
23 者或第三人之生命、身體、健康、財產為要件。所謂消費者
24 係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服務之人；第三
25 人則指製造者可預見因商品或服務不具安全性而受侵害之人
26 。故就房屋買賣而言，若房屋於流通進入市場時其構造及使
27 用之建材與建築術成規，或當時科技或專業水準不符，有安
28 全或衛生上之危險，致危害購屋或房屋使用者之生命、身體
29 、健康、財產而生損害，被害人始得依消保法第7條規定對
30 企業經營者請求賠償損害（最高法院98年度台上字第2273號
31 判決理由參照）。查，先位原告並非購屋居住之消費目的而

為交易之人，亦不屬使用商品或接受服務的主體，自非同條例所稱之消費者。再者，92年修正消費者保護法第7條商品製造人責任規定，係以修正前第一項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，其規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，而商品本身的損害賠償與消費者健康與安全保障並無直接關係，是本條項並不包括商品本身瑕疵的損害。故商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，無依消費者保護法規範之必要，以免導致民法體系之紊亂。從而，先位原告主張被告就系爭社區的共用設施有諸多瑕疵未予修繕受有損害，屬商品本身之瑕疵損害，本不在消費者保護法規範之法益保護範圍內，其復未舉證對於先位原告受有何種安全或衛生上之危險，或因商品不具安全性致有人格權或其他財產權益之侵害，被告於提供商品時對此無從預見，先位原告依消費者保護法第7條規定請求被告賠償，亦無理由。

(五)先位原告依無因管理法律關係請求，並無理由：

- 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民法第172條定有明文。準此，無因管理請求權之成立，以管理人無法律上之義務，並以為他人管理事務為要件。且管理他人事務，應有為他人利益之意思始足當之。次按管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫之情事，應俟本人之指示，民法第173條第1項定有明文。故管理人主張無因管理，其管理自應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且於開始管理時亦應即通知本人，並應俟本人之指示，始該當之。
- 2.先位原告雖又主張被告依公寓大廈管理條例第57條，對公有設施負有修復改善及移交先位原告之義務，而先位原告為被

告管理公共設施，並支出D棟貨梯主機板維修費用89,747元、地下室車道鐵捲門遙控器費用320,000元，其餘瑕疵及保麗龍充作結構回填料瑕疵之預估修復費用590,253元，因此受有損害，基於無因管理所生「損害賠償請求權」等語，固提出管委會104年9月7日、104年12月8日支出請款單為據（見士林地院卷第102、104頁）。惟查，「為他人（本人）」管理事務為無因管理核心要件，其規範功能在決定無因管理之當事人及無因管理之適用範圍，又為他人管理事務之意思，應指管理人認知所管理者係他人事務，欲使管理事務所生之利益歸於本人而言，如管理人認知所管理者係本人事務，但出於為自己利益者，則屬不法管理，並不成立適法無因管理。觀諸先位原告就D棟貨梯主機板進行維修、購置地下室車道鐵捲門遙控器，並因此支出費用，目的在於維持系爭社區公共設施堪用狀態，當係基於系爭社區相關會議決議內容，而為自己或區分所有權人之利益所為，且主觀上並非基於為被告管理事務而使管理事務所生利益歸諸被告之意思，不該當為本人即被告處理事務之要件。且先位原告於修繕或支出費用當時無不能通知被告或急迫之情事，惟並未主張或舉證其曾將「無因管理」之意思通知被告，即難謂原告之管理行為符合無因管理之要件，參諸其開說明，先位原告自不成立適法無因管理，其依請求民法第176條規定請求被告償還費用或損害賠償，自無理由。

(六)先位原告本於不當得利法律關係，請求被告給付本件修繕等費用，並無理由：

按所謂不當得利者，係指無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，民法第179條規定已明。查，系爭社區共有設施有先位原告所主張之瑕疵，被告依法係應對買受人即系爭社區之區分所有權人負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，而先位原告所為代被告瑕疵修補之行為，亦無令被告免除上開物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，則難謂被告因先位原告之修繕行為而受有利益，先位原告復未能

舉證證明被告有何不當得利之情，其依民法第179條規定請求被告返還所受利益，為無理由。

四、綜上，先位原告陽明峰匯管委會先位之訴主張被告應依上開公寓大廈管理條例第57條、民法227條、消費者保護法第7條、民法第179條不當得利、民法第172條、第174條第2項、第176條有關無因管理等法律關係，請求被告為給付100萬元及法定遲延利息，均無理由。

乙、備位之訴部分

上開先位之訴部分既經判決駁回，本院即應就備位之訴裁判如下：

一、備位原告陳志至主張：

(一)備位原告與被告簽立「陽明峰匯房屋預定買賣契約書」，向被告購買陽明峰匯社區A3棟6樓，即位於臺北市○○區○○段○○段○號41219號建物。詎被告所交付之買賣標的物存有上述各項瑕疵，自不符合債之本旨，其瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於被告，經陽明峰匯管委會多次與被告協調，被告仍拒不修復，致備位原告受有損害，爰依民法第227條、第359條、第179條、消費者保護法第7條等規定為客觀選擇合併，並提起訴之追加，爰聲明：1.被告應給付備位原告100萬元，及自本訴之追加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)先位原告及備位原告均未同意被告就線路與圖說不符部分，臺北市建築師公會鑑定報告書載明雙方同意修正圖說，顯有違誤。又鑑定報告認為被告有補齊圖說文件之義務，卻建議可向先位原告收取影印工本費，亦與法有違（本院卷二第125頁）。

二、被告則抗辯：

(一)就起訴狀附表一所示之瑕疵，均於104年3月28日依先位原告陽明峰匯管委會決議修圖，並經真禾公司第二次複查及與先位原告及訴訟代理人核對無誤（詳被證2、被證3，參見本院

卷一第121至147頁、第148至200頁），被告亦早已交付相關竣工藍圖予原告，並由先位原告當時之社區總幹事收受。另起訴狀內所提出之查核報告均非真禾機電之原始文件，被告否認其形式真正。

(二) D棟貨梯主機板維修費用89,747元部分，原告應舉證證明被告之設計確有瑕疵，或不符合興建時之科技或專業水準可合理期待之安全性。至於原證10提及之缺失列管內容部分，真禾公司僅係「建議」加裝隔離防潑雨擋水及導水板裝置或外牆側設置雨棚，且104年8月6日襲台之蘇迪勒颱風為強烈颱風，在北台灣地區造成多處嚴重災情，應屬極端之情況，難逕認被告設計有瑕疵。

(三) 系爭社區建物係設計以柵欄機搭配24小時車道保全人員管制進出，鐵捲門非原始設計，而係額外增設。被告已將5只遙控器交付予原告，以便由保全人員統一管制。今原告自行更改管制方式，此為社區自決，所生費用成本理應自行負擔，與被告無涉。

(四) 保麗龍回填者，係指建物結構體外，空地木棧板區與水池間之地坪下方。被告係為配合水池調整地坪高程，故以保麗龍墊高後地坪後再施以鋼筋混凝土結構，安全無虞。又此為大樓結構體外空地部分之施工，此等施工方式並無違反施工規範。

(五) 聲明：1.備位原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、備位原告主張被告為系爭社區之建商及起造人，備位原告與被告簽立買賣契約，向被告購買陽明峰匯社區A3棟6樓，即位於臺北市○○區○○段○○段○號41219號建物，並於103年3月18日為建物所有權移轉登記等節，業據提出建物登記第一類謄本及陽明峰匯房屋車位預定買賣契約書為證（本院卷一第94頁、士院卷第122至224頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

(一) 備位原告主張之各項系爭社區公共設施瑕疵是否存在？若有，該原因是否出於可歸責於被告之事由？修復費用為何？

1. 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，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（最高法院73年度台上字第1173號判例意旨參照）。

2. 查，備位原告循先位原告之主張，認被告交付系爭社區公用設施有如鑑定意見彙整表所示瑕疵（本院卷一第2041至213頁），經本院就其所指機電設備及土木營建等公共設施瑕疵（本院卷二第47至52頁），囑託台北市建築師公會鑑定後，業已出具鑑定報告書（參照本院卷二第41至45頁），鑑定結果認為：

(1) 1.4噴灌、水景、雨水回收設備、生態池部分：「避免雨天時，仍會自動澆灌，造成浪費水電，建議設置雨水感應器，可於偵測雨天時，停止澆灌。所需經費2萬元。」、「雨水回收池水位偵測及濾網應配合設置雨水感應器一併修正。所需經費1萬元。」

(2) 1.5消防設備部分：「A棟一樓健身房內，天花板之消防感應器位置與冷氣出風口太近，應依規定調整位置。所需經費2萬元。」

(3) 1.6.5.電梯機房：「因颱風時，未調整百葉窗角度，造成機房淹水現象，並損害電梯設備必須修復。所需經費89,747元。」所需經費即以先位原告所支出修復費用金額為據（本院卷二第106頁）。

(4) 1.6.8.電梯設備部分：「應於各層樓之緊急電梯入口處，設置緊急升降機壓克力名牌。所需經費21,000元。」

(5) 1.7監控、攝影設備部分：「社區管理用之監視錄影機需要

有能存放14天的錄影片設備，已經管委會裝置。所需經費75,000元。」

(6) 1.10.1.鐵捲門遙控器費用部分：「有關地下室車道出入口鐵捲門遙控器交付，依據管委會與建設公司會議記錄，由施工廠商繳付五付遙控器，再由管委會另製作給住戶。所需經費320,000元。」

(7) 1.10.2.其他部分：「有關地下室各機房及電梯機房，需設置壓克力名牌，所需經費5,600元。」

(8) 2.1地下室滲漏水部分：「地下室牆面平頂等，原有多處滲漏水漬現象，現場共同會勘時，已無滲漏情形，牆面平頂須重新油漆粉刷。所需經費50,000元。」

(9) 2.2.3外牆及頂樓平台部分：「有多處出入口台階石材有白華現象，應盡速清除處理。所需經費20,000元。」

(10) 2.4.1大門工程：「部分大門之門把鬆動及地鉸鏈變形，無法開啟，已經管委會自行更換修復。所需經費48,000元」。

(11) 2.4.3雜項工程：「A棟一樓入口大廳天花板，有滲漏水漬痕跡，應修復。所需經費10萬元。」

(12) 2.5警衛室部分：「有關車道旁於第9號樓電梯後之警衛室，於現場會勘，發現出入口及通道，確實狹小不易通行使用，必須另設置臨時警衛亭，以供保全人員使用，但因颱風造成損壞，已由管委會自行修復，但仍需考量日後使用之堅固及安全，必須再加以補強。所需經費158,000元。」，其評估費用金額係以國聯鋁業有限公司於107年9月28日開立予陽明峰匯之「鋁製警衛崗亭」估價單（附件十二，本院卷二第109頁）為據。

(13) 3.未交付圖說文件部分：被告應補齊提供電梯之送審圖說、竣工檢查報告書、許可證、出廠安全保固證明書、購買之規格功能書，空調設備竣工圖、出廠證明、保固書、規格型錄及操作保養手冊等，「結構」，「消防」、「排水」、「給水」、「監控」、「照明」、「電信」及「盤體」等A1尺寸成冊藍曬竣工圖。

(14)其餘項次：1.1電氣線路（逐項對照及核對技師簽証圖面與現場相符）、1.2柴油發電機（柴油發電機分配器已修正及標示名牌已更換）、1.3給水、排水系統（逐項對照及核對技師簽証圖面與現場相符，低樓層住戶陽台排水口已疏通）、1.6電梯設備（除1.6.5、1.6.8以外，其他並無品質或設計不良情形）、1.8空調設備（加裝柵欄，使用可拆式螺栓組裝，並已加設名牌）、1.9接地設備（逐項對照及核對技師簽証圖面與現場相符）、2.2外牆及頂樓平台（除2.2.3以外，已補強完成或依法規處理）、2.3D棟後方木棧板區地坪下方以保麗龍回填部分：「D棟後方木棧板區地坪下方以保麗龍回填。係為澆灌地坪混凝土時，所使用之固定模型板功用。應無安全及品質之慮。」、2.4.2頂樓雜項工程（已固定修復完成）等部分，並無備位原告所指之瑕疵存在，或該公用設施已經修復完成。

3.綜上，備位原告主張系爭社區公用設施有鑑定報告所示上開1.4集水設備、1.5消防設備、1.7監控、攝影設備、1.10.2.地下室機房、2.1地下室滲漏水、2.2.3外牆及頂樓平台、2.4.3雜項工程、3.未交付圖說文件等部分之瑕疵，足以使建築物設備功能受損，或影響住民居住品質，致物之價值、通常效用或契約預定效用有所減少，並有可歸責於被告之處，自有理由。

(二)備位原告主張被告就上開瑕疵應負不完全給付債務不履行責任，應有理由：

1.按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責任。二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實體法上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴訟標的之法律關係定其成立要件。又出賣人

就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行之（最高法院100年度台上字第1468號民事判決要旨參照）。

2.查，被告於97年7月25日取得建築執照，備位原告於102年3月30日與被告簽立預定買賣契約書，向被告購買陽明峰匯社區A3棟6樓建物，被告竣工後取得102年使字第0310號使用執照，103年3月18日辦理建物所有權移轉登記，有臺北市政府都市發展局97使字第198號建造執照、房屋車位預定買賣契約書、建物登記謄本在卷為證（士院卷第126至188頁、第192頁、本院卷一第94頁），是系爭社區為甫建造竣工之新成屋，即因設計不良或設備未完足，而有上述缺失，已如前述，此係可歸責於被告之事由，堪認被告未依債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給付，並經原告促請被告修繕或為完全給付，惟迄仍未補正，是原告主張被告應依民法第227條規定，負不完全給付之損害賠償責任，即為可採。

3.又備位原告主張系爭社區公用設備有上開瑕疵，被告應依民法第227條規定，負損害賠償責任，已屬有據，則備位原告另依民法第359條、第179條、消費者保護法第7條等規定為同一之請求，既係就同一原因事實之數個請求權為客觀選擇合併，即無庸再予審酌，併此敘明。

(三)備位原告請求被告給付100萬元，是否有理由？

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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。次損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明

。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡（最高法院97年度台上字第2601號判決意旨參照）。

2.被告就系爭社區上開瑕疵應負擔賠償費用：

(1) 1.4噴灌、水景、雨水回收設備、生態池部分合計30,000元

：此部分原因應為被告自始就此設備設計不良所致，自有可歸責之處，被告抗辯僅係鑑定單位建議事項，非謂瑕疵等語（本院卷二第128頁），尚不足採。

(2) 1.5消防設備部分20,000元：被告對此項目及所需經費不爭執（本院卷二第137頁反面、第142頁）。

(3) 1.6.5.電梯機房89,747元：

被告抗辯此項損害係因先位原告或物業管理公司未調整百葉窗角度所致，非設計或設備瑕疵等語（本院卷二第128頁），查系爭社區於104年9月19日召開第2屆管理委員會第4次會議提案三，係決議：「更換費用由社區代墊，該責任需由揚昇物業承擔，將於9月服務費扣款」，有會議紀錄可循（本院卷一第223頁反面），先位原告管理委員間決議亦認為揚昇物業管理公司有人為疏失應負責任，是管理人員未及時調整百葉窗致機房淹水，進而損害電梯設備，該損害之發生並非屬可歸責於被告之事由，亦非設備有瑕疵所致，是被告此開抗辯，堪以採信。

(4) 1.6.8.電梯設備部分21,000元：被告對此項目及所需經費不爭執（本院卷二第137頁反面、第142頁）。

(5) 1.7監控、攝影設備部分75,000元：

被告固以鑑定報告僅建議主機回放紀錄時間達14天以上為佳，非謂瑕疵，亦無安全性問題，又鑑定報告未附任何支出憑據及修復方法，購買硬碟費用，根本不需花費75,000元等語置辯（本院卷二第129頁），惟被告曾就共用設施於104年2月間移交先位原告前，共同進行預點查核作業，亦發現監控、攝影設備存有「監視系統主機回放紀錄稍嫌不足（建議達14天以上為佳）」之缺失內容，複查紀錄亦記載：「承商（被告）說明：需配合委員會調整」，有其提出陽明峰匯社區

共有共用設備設施第二次缺失改善複驗檢查核報告在卷（本院卷一第190頁），被告並未否認該缺失存在，亦同意配合先位原告進行調整，鑑定報告同肯認上開擴充設備規格或75,000元費用無顯不合理之處，應予准許。

(6) 1.10.1.鐵捲門遙控器費用部分320,000元：

被告抗辯鐵捲門是增設及贈與設備，本非作為車道管制使用，且已與第一屆管委會合意交付5只以供使用，被告本無支出此項費用之義務，況系爭社區停車位不過437個汽車車位、409個機車車位，何須製作1千個遙控器，被告配有164個車位，也未收到先位原告製發之遙控器，甚至遭要求以每個500元價格自費購買等語（本院卷二第129、130頁），查系爭社區於104年1月16日召開第1屆管理委會第7次會議，其議案四已決議「建商同意撥交5個車道鐵捲門遙控器予本會」，嗣於104年5月4日管理委會第11次會議，就決議事項辦理情形之提案三「邀請祥陸建設工務黃建鴻經理列席說明，為門禁安全管制迫切需要，由本會統一製作並發放車道鐵捲門遙控器予區權人」討論案，所為決議成立權責小組及成員，追蹤執行情形為「原廠商提出300個遙控器報價單，於本次會議中討論確認」，嗣於該次會議中討論作成決議：「請總幹事與廠商議價，呈權責小組審核、執行」等情，分別有該2次會議紀錄在卷可參（本院卷一第227頁、第228頁反面、第230頁），足認先位原告基於「門禁安全管制」之理由，始決定自費製發遙控器，並於管理委員會決議後成立權責小組執行之，自非被告提供公用設施有瑕疵所致，或有可歸責於被告之事由，是被告僅有配合要求承商撥交5個鐵捲門遙控器之義務，而先位原告管理委員會並不爭執被告已完成交付（本院卷一第98頁反面），其此開抗辯應有理由。

(7) 1.10.2.其他部分5,600元：被告對此項目及所需經費不爭執（本院卷二第137頁反面、第142頁）。

(8) 2.1地下室滲漏水部分50,000元：被告對此項目及所需經費不爭執（本院卷二第137頁反面、第142頁）。

01 (9) 2.2.3外牆及頂樓平台部分20,000元：被告對此項目及所需
02 經費不爭執（本院卷二第137頁反面、第142頁）。

03 (10) 2.4.1大門工程部分48,000元：

04 被告抗辯實因住戶使用不當造成地鉸鏈，損壞於數月前修繕
05 ，與被告無涉，又此等大門五金配件依售屋合約，被告僅提
06 供一年之保固期間，系爭社區於103年間已交屋由原告管理
07 使用，故107年修繕時已逾保固期限，應由原告負擔修繕費
08 用等語（本院卷二第131頁）。查金豐隆國際金屬有限公司
09 ，因系爭社區舊有地鉸鏈油壓失效已過保固期，依先位原告
10 指示而到場更換新地鉸鏈4組，費用共計48,000元等情，有
11 該公司陽明峰匯門扇更換地鉸鏈明細在卷（本院卷二第150
12 頁），是被告辯解地鉸鏈更換原因係經相當時間使用致效能
13 自然減損，非不可採，亦難認其設備自始存有瑕疵，或支出
14 更換地鉸鏈費用之損害係基於可歸責被告的事由所生。

15 (11) 2.4.3雜項工程10,000元：被告對此項目及所需經費不爭執
16 （本院卷二第137頁反面、第142頁）。

17 (12) 2.5警衛室部分158,000元：

18 被告抗辯原有管理室之設計及興建符合法令，依圖施工並經
19 相關單位審核無誤，進出稍為不便並非無法使用，難認屬土
20 木營建瑕疵，亦無安全性問題，又所有權人自102年購買前
21 即已知悉管理員室所在，迄至購屋數年後之105年起訴時才
22 表示意見，亦應已承認所收受之物等語。按買受人應按物之
23 性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出
24 賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為
25 前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外視為承認
26 其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知
27 出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第
28 356條定有明文，查警衛室為大樓公用設施，依通常程序自
29 外觀觀察即得以從速完成檢查，原告如認瑕疵存在，應可及
30 時發見，並可立即通知出賣人，均無困難，又被告抗辯此為
31 備位原告購屋前所得知悉乙節，有預售契約書及成屋契約書

01 後附之1樓平面圖為證（本院卷二第134、135頁，士院卷第
02 194頁），先位原告聘請真禾公人員於104年12月25日進行第
03 三次複驗時，查驗結果對此未置一詞，亦有第三次缺失改善
04 複檢查核報告在卷可佐（士院卷第74至100頁），是以原告
05 對於所主張警衛室設計不當乙節，自始未通知出賣人即被告
06 有此缺失，迨至本件訴訟中始由先位原告主張。惟按物之瑕
07 疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、
08 構成要件及規範功能各不相同。故買受人如主張出賣人應負
09 不完全給付之債務不履行責任，請求其損害賠償時，自無民
10 法第365條規定之適用（最高法院87年度台上字第2668號民
11 事裁判意旨參照），則被告就警衛室進出不便乙情並不否認
12 ，雖自認符合法令規定或未達無法使用之程度，惟其出入口
13 及通道確實狹小不易通行，為鑑定報告認定屬實，此乃未依
14 債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給付，致先位原告
15 另設置臨時警衛亭以供保全人員使用，並花費警衛崗亭訂製
16 費用158,000元，亦有上開「鋁製警衛崗亭」估價單可認，
17 被告就此仍應負不完全給付之債務不履行責任，揆諸此揭說
18 明，備位原告請求被告依不完全給付規定負損害賠償責任時
19 ，自無民法第365條規定之適用。故被告以買受人於發現上
20 開瑕疵後怠於通知為由，依民法第356條規定，認視為原告
21 已承認該等瑕疵，不得再請求被告負損害賠償責任云云，即
22 無可取。

23 3.是以，備位原告主張被告應賠修復各項瑕疵所需費用，於：
24 1.4集水設備30,000元、1.5消防設備20,000元、1.6.8電梯
25 設備21,000元、1.7監控、攝影設備75,000元、1.10.2.地下
26 室機房5,600元、2.1地下室滲漏水50,000元、2.2.3外牆及
27 頂樓平台20,000元、2.4.3雜項工程10,000元及2.5警衛室部
28 分158,000元等範圍內，或為被告所不爭執，或經鑑定報告
29 核估認為適當者（本院卷二第44至45頁），共計389,600元
30 ，應認為修繕瑕疵之必要費用。

31 4.又備位原告為系爭社區A3棟6樓之區分所有權人，為公用設

01 施共有人之一，就設置陽台、男廁、女廁、雨遮、管理委員
02 會、一般升降機、管理員室、門廳、梯廳、車道、受電箱、
03 台電配電室、停車空間、排風管道、進風管道、發電機室、
04 電信箱、停車位、防空避難室兼停車空間等系爭社區公用設
05 施之共有部分（豐年段四小段第00000-000建號），其所有
06 權利範圍為100000分之321，亦有建物登記第一類謄本在卷
07 可查（本院卷一第94頁），是本件備位原告得請求被告賠償
08 1,251元（計算式：389,600元× 321÷ 100000= 1250.616，
09 元以下四捨五入）。

10 丙、結論：

11 一、先位原告陽明峰匯管委會提起先位之訴，請求被告應給付
12 100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
13 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。備位原告
14 陳志至提起備位之訴，請求被告給付1,251元，及自105年11
15 月4日民事訴之追加狀繕本送達被告日（備位原告未提出送
16 達回證，被告於105年11月9日言詞辯論到庭應訴，應認庭前
17 已送達，並以當日為起息日）起至清償日止，按年息5%計算
18 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據
19 ，不應准許。

20 二、本件備位原告勝訴部分，其陳明願供擔保聲請宣告假執行，
21 因本判決所命給付原告之金額未逾500,000元，依據民事訴
22 訟法第389條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行，
23 其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之
24 諭知。又被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第
25 392條第2項規定，酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後
26 ，亦得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
27 所附麗，應併予駁回。

28 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 四、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
31 事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第5款、

第 392 條 第 2 項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 21 日
民 事 第 三 庭 法 官 林 瑋 桓

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 6 月 21 日
書 記 官 江 慧 君