

臺灣苗栗地方法院民事判決

107年度訴字第227號

原

告

余瑞英
陳正棠
吳慧之
翁維璟
黎冠宜
涂玉堂
丁元芬
湯玉萱
李台蕙
葉寶珠
許文龍
劉健清
黃曉嵐
徐乙綺
張裕皓
林春傑
楊鳳玲
陳在瑜
黃啟銘
邱建智
謝琦琳
邱智崙
李名煊
詹前國
許玲文
謝有信
楊明珠
賴天保
賴興翰
鍾念吟

01		張文馨
02		周正軒
03		康怡芳
04		賴揆星
05	兼 下 2 人	
06	送 達 代 收 人	廖 惇 敬
07	原 告	羅 瑪 咪
08		廖 俊 生
09		彭 詩 綺
10		謝 淑 清
11		黃 秀 蓮
12		黃 秀 雲
13		范 桂 綾
14		李 淑 芬
15		朱 珮 苓
16		盧 冠 榮
17		林 純 美
18		紀 婕 茹
19		林 煜 凱
20		劉 瑞 菁
21		曾 錦 李
22		呂 善 智
23		陳 政 佑
24		劉 文 龍
25		江 惠 涓
26		范 文 政
27		吳 冬 菊
28	共 同	
29	訴 訟 代 理 人	王 炳 人 律 師
30		江 錫 麒 律 師
31	上 一 人	

複代理人 周銘皇律師

柯宏奇律師

被告 安駐建設股份有限公司

法定代理人 是亞華

訴訟代理人 姜智揚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於108年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告各如附表請求金額欄所示之金額，及均各自107年5月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告為位於苗栗縣苗栗市「站前帝寶」建案（下稱系爭建案）之起造人，原告前向被告買受系爭建案如附表棟名、門牌號碼欄所示之預售屋，兩造並簽訂買賣契約（下稱系爭契約）。依系爭契約附件(二)建材設備表所示，地下室停車場（下稱停車場）之材質應為整體粉光耐磨地坪，被告在未與原告達成合意情況下，擅自改成柏油地坪，且停車場頂板於下雨時亦會發生漏水情形，原告乃委由住戶所成立之社區管理委員會（下稱原告管委會）於105年4月23日寄發存證信函，催告被告改善上開瑕疵，被告收受該存證信函後，於105年5月26日函覆稱會指派相關人員處理，復於106年1月17日發函予原告管委會，表示停車場地坪改為柏油地坪比整體粉光耐磨地坪材質較耐磨、優良，可延長使用年限，因此拒絕修補。而觀諸社團法人苗栗縣建築師公會（下稱苗栗縣建築師公會）出具之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），倘將停車場地坪材質自柏油換成整體粉光耐磨，需花費新臺幣（下同）98萬1,816元，漏水修復費用則為5萬7,113元，爰主張將前開修繕費用按如附表建物權利範圍欄及車位權利範圍欄所示比例分配予原告；另因修繕所需時間約1個月，如附表

01 編號2至10、12至19、22至32、35至36、39、42、45至47、
02 49至50、52至58所示原告於施工期間將無法使用停車場而須
03 另外租用場地停車，爰各再請求每個車位1個月之租金費用
04 1,500元。為此，爰依民法第360條及第227條第1項準用
05 給付遲延之規定，提起本訴，並請求本院擇一為有利原告之
06 判決。

07 (二)被告雖辯稱柏油地坪較整體粉光耐磨地坪品質為佳，且如需
08 修改，亦無庸剷除柏油地坪，可直接在其上鋪設整體粉光耐
09 磨地坪云云。惟觀諸原告所提照片，停車場地坪明顯有多處
10 柏油凹陷、老化柏油石頭脫落及高低不平之情形，且因柏油
11 長期處於溫度較高之地下室中，亦會釋放刺鼻之化學味道；
12 再者，柏油地坪與整體粉光耐磨地坪之材質完全不同，且停
13 車場之柏油地坪已經嚴重剝落，直接於柏油地坪上鋪設整體
14 粉光耐磨地坪，恐將會造成整體粉光耐磨地坪因柏油熱漲冷
15 縮而容易凸起剝落，甚或地板嚴重高起，是被告前開抗辯，
16 應不足採。

17 (三)並聲明：如主文第1項所示。

18 二、被告抗辯：

19 (一)系爭契約附件(二)建材設備表特約事項第3條、第4條約定：
20 「公司（即被告）為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有
21 各向立面及公共設施之修改權，並於必要時改用更高級或同
22 等建材，但以不損及甲方（即原告）之權益為原則，以求盡
23 善盡美；舉凡建材設備在可多重選擇建材時，得由本公司統
24 籌決定，以維護本棟大樓美觀」，且契約書亦經原告多次簽
25 名，得認兩造已於系爭契約中賦予被告保有公共設施建材之
26 修改權，自不能僅因被告使用柏油地坪鋪設停車場即認不符
27 合契約。又被告於整體粉光地坪完工後，因發現整體粉光地
28 坪使用年限短且易磨平，將可能造成車輛進出危險，便在已
29 鋪設之整體粉光地坪之上，再鋪設柏油地坪，以增加地面之
30 耐磨度及抓地力，減少車輛打滑之可能，並延長停車場地面
31 之使用年限，日後維護修繕之成本亦較低；再者，依系爭鑑

01 定報告，被告鋪設之整體粉光地坪每平方公尺單價為35元，
02 柏油地坪每平方公尺單價則為240元，是被告實際施作地坪
03 價值較系爭契約初步規劃之每平方公尺單價為85元之整體粉
04 光耐磨地坪，高出約3倍之價格，堪認屬同等或更高級建材
05 ，依最高法院94年度台上字第1344號判決見解，難認被告有
06 施工瑕疵或有不完全給付之情事。

07 (二)退步言之，倘認柏油地坪與整體粉光耐磨地坪相比，非同等
08 品或更高級建材，依最高法院104年度台上字第1829號判決
09 見解，柏油地坪並非全無價值，而回復原狀之金錢賠償範圍
10 應以施作柏油地坪與施作整體粉光耐磨地坪之價差，及施作
11 柏油地坪造成建物整體價值降低之損害計算。惟被告施作柏
12 油地坪之單價遠高於施作整體粉光耐磨地坪，原告並無受到
13 價差或建物整體價值降低之損害，是原告請求回復原狀之金
14 錢賠償，自無理由。又倘若刨除已施作之柏油地坪並重新鋪
15 設整體粉光耐磨地坪，反致建物整體價值降低，原告行使權
16 利所得利益極少，而被告所受損失甚大，即損失柏油地坪之
17 施作費用32萬5,200元（計算式：240元×1,355平方公尺
18 =32萬5,200元），加上刨除柏油地坪並重新鋪設整體粉光
19 耐磨地坪之費用98萬1,816元，原告請求似有權利濫用之情
20 形。

21 (三)又如附表編號1、11、20至21、33至34、37至38、40至41、
22 43至44、48、51所示原告並未購買停車場車位，其對停車場
23 並無任何權利，故停車場地坪材質為何，對前開原告而言，
24 均無影響，更無價值減損，且本件亦非屬共同利益之使用，
25 前開原告自不得向被告請求損害賠償或回復原狀之費用。

26 (四)就漏水部分，同意依系爭鑑定報告之鑑定結果給付修復費用
27 5萬7,113元。

28 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准
29 宣告免為假執行。

30 三、被告為系爭建案之起造人，原告前向被告買受系爭建案如附
31 表棟名、門牌號碼欄所示之預售屋，兩造並簽訂系爭契約，

約定停車場之材質為整體粉光耐磨地坪等情，有房屋預定買賣契約書在卷可稽（見本院卷第39至67頁），且為兩造所不爭，自堪信為真實。

四、本院之判斷

(一)被告未經原告同意，可否依系爭契約附件(二)建材設備表特約事項第3條、第4條之約定，自行將停車場地坪之材質由整體粉光耐磨地坪改為柏油地坪？

1.系爭契約附件(二)建材設備表特約事項第4條雖約定：「舉凡建材設備在可多重選擇建材時，得由本公司統籌決定，以維護本棟大樓美觀。」（見本院卷第57頁），惟系爭契約附件(二)建材設備表地坪部分已約定停車場地坪之材質應為整體粉光耐磨地坪（見本院卷第55頁），故並無該條約定所定可多重選擇建材之情形，故被告抗辯得依該條規定變更建材，尚非可採。

2.系爭契約附件(二)建材設備表特約事項第3條雖約定：「公司為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有各向立面及公共設施之修改權，並於必要時改用更高級或同等建材，但以不損及甲方之權益為原則，以求盡善盡美。」（見本院卷第57頁），惟依本院囑託苗栗縣建築師公會鑑定結果，整體粉光耐磨地坪較耐磨、使用年限較長，柏油地坪則抓地力較強、較能防止車輛打滑、維護修繕成本較低，針對不同之需求評估指標有不同之品質評價，二者之間並無必然之品質優劣關係（見系爭鑑定報告第7至8頁）。則被告抗辯柏油地坪優於整體粉光耐磨地坪，屬更高級之建材，已非可採。且因二者之效用既不相同，自亦不能認為柏油係屬「更高級或同等建材」。況依前開約定內容，被告改用建材之目的，必須係「為維護整棟建築物外觀精緻之格調」，而柏油地坪使用之材質為柏油，與一般馬路上使用之材質並無差異，整體粉光耐磨地坪則可因摻入耐磨摻料之不同而有異，且顏色亦可作變化，故整體粉光耐磨地坪之外觀，顯較柏油地坪美觀、高雅，此為一般人日常生活經驗所得知悉，故被告將整體粉光耐

磨地坪改為柏油地坪，難認符合上開約定「為維護整棟建築物外觀精緻之格調」之目的，自難認符合契約本旨。

(二)出賣人故意不告知物之瑕疵者，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；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360條、第213條第1、3項分別定有明文。本件被告明知系爭契約附件(二)建材設備表地坪部分已約定停車場地坪之材質應為整體粉光耐磨地坪，仍故意未經原告同意自行將停車場之地坪材質改為柏油地坪，且未告知原告，已符合前開規定，則原告自得依該規定向被告請求損害賠償，得請求被告支付回復原狀所需之費用。茲就各項費用分述如下：

1.鋪設粉光耐磨地坪所需費用98萬1,816元部分

本院請苗栗縣建築師公會鑑定結果，將柏油地坪面層刨除，整平清理後鋪設粉光耐磨地坪所需費用為98萬1,816元（見系爭鑑定報告第5頁），則原告自得向被告請求賠償此項費用。被告雖抗辯施作工法無刨除原柏油地坪之必要云云，然經本院函詢苗栗縣建築師公會結果，認柏油地坪相對於整體粉光耐磨地坪較為鬆軟，因此整體粉光耐磨地坪直接在柏油地坪之上層疊加施作時，作為停車空間使用必然產生地坪沈陷及受壓力不均的現象，恐損害整體粉光耐磨地坪之構造品質及使用年限，建議刨除柏油地坪後再行施作整體粉光耐磨地坪為宜，有該會108年3月29日（108）苗建師鑑字第021號函文在卷可參（見本院卷第349頁），足見被告所辯並非可採。被告另抗辯依最高法院104年度台上字第1829號判決意旨，回復原狀之金錢賠償範圍應以施作柏油地坪與施作整體粉光耐磨地坪之價差，及施作柏油地坪造成建物整體價值降低之損害為標準云云，惟本件經苗栗縣建築師公會鑑定結果，直接在柏油地坪上施作整體粉光地坪會造成地坪沈陷、受壓力不均，影響整體粉光耐磨地坪之構造品質與使用年

限，須將柏油地坪刨除後再施作整體粉光地坪，顯見被告原已施作之柏油地坪對於損害之回復不僅無益，甚至有害。柏油地坪既應刨除，則原告所得請求之賠償金額，自不能再扣除施作柏油地坪所需費用或柏油地坪之價值，此與被告所舉最高法院104年度台上字第1829號判決之案例事實並不相同，自無從比附援引，故被告此部分之抗辯亦非可採。

2. 停車費用每個停車位1,500元部分

依苗栗縣建築師公會鑑定結果，施作整體粉光耐磨地坪之施工期預計為12個工作天，養護期預計為14個工作天（見系爭鑑定報告第5頁），共計須時26天（計算式： $12+14=26$ ）。而原告所提系爭建案附近停四停車場之停車費每小時20元、每月1,500元，則承租停車位26日之費用，自應以月租而非按時計算之方式所需之費用較少。則有車位之原告另應得請求被告給付每個停車位1個月1,500元之停車費用。

3. 漏水修復費用5萬7,113元部分，被告表示同意給付，認諾原告之主張（見本院卷第329頁）。

4. 各原告所得請求被告給付之金額，其中更換整體粉光耐磨地坪與漏水修復費用部分共計103萬8,929元（計算式： $981,816+57,113=1,038,929$ ），應依各原告建物應有部分權利範圍之比例計算；停車費部分，則應依各原告所擁有之車位數量，以每一車位1,500元計算（車位部分原告已扣除無車位之原告，被告嗣後對此未再爭執）。則各原告所得請求被告給付之費用，經依前開方式計算後，總計之金額即如附表請求金額欄位所示。

(三) 民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。原告請求被告賠償前開費用，目的僅係為回復原告依系爭契約原得享有之給付內容，乃為維護自己權利，非以損害被告為目的，屬權利之正當行使，無權利濫用可言。

01 (四) 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
02 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
03 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
04 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
05 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
06 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
07 段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告之前揭損害
08 賠償請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而被告係於
09 107年5月30日收受起訴狀繕本（見本院卷第213頁），從
10 而，原告併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即107年5月31
11 日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自
12 屬有據。

13 五、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告給付如主文
14 第1項所示，為有理由，應予准許（至原告主張不完全給付
15 之損害賠償請求權部分屬選擇合併關係，爰不另贅述）。另
16 因原告未聲請假執行，故就被告聲請供擔保免為假執行，自
17 無庸為准駁之諭知，併予敘明。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判
19 決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 108 年 7 月 12 日
22 民事第二庭 法官 王筆毅

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 書記官 李佳靜
29 中 華 民 國 108 年 7 月 12 日