

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第543號

上訴人	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
複代理人	劉育承律師
被上訴人	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

01	楊明珠
02	賴天保
03	賴興翰
04	鍾念吟
05	張文馨
06	周正軒
07	康怡芳
08	賴揆星
09	廖惇敬
10	羅瑪咪
11	廖俊生
12	彭詩綺
13	謝淑清
14	黃秀蓮
15	黃秀雲
16	范桂蓓
17	李淑芬
18	朱珮苓
19	盧冠榮
20	林純美
21	紀婕茹
22	林煜凱
23	劉瑞菁
24	曾錦李
25	呂善智
26	陳政佑
27	劉文龍
28	江惠涓
29	范文政
30	吳冬菊

上 56 人 共 同

01 訴訟代理人 江錫麒律師

02 王炳人律師

03 複代理人 周銘皇律師

04 柯宏奇律師

05 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年7月
06 12日臺灣苗栗地方法院107年度訴字第227號第一審判決提起上訴
07 ，本院於109年2月11日言詞辯論終結，茲判決如下

08 主 文

09 上訴駁回。

10 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面

13 被上訴人於原審起訴請求上訴人應將後述之停車場地坪修繕
14 費用新臺幣（下同）981,816元及漏水修復費用57,113元，
15 合計1,038,929元，按如原判決附表「建物權利範圍」欄及
16 「車位權利範圍」欄所示之比例分配予各被上訴人，另應給
17 付如原判決附表編號2至10、12至19、22至32、35至36、39
18 、42、45至47、49至50、52至58所示區分所有權人（下稱本
19 件有車位之被上訴人）每個車位1個月之租金費用1,500元。
20 經原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上
21 訴。嗣於本院審理中，撤回其就漏水修復費用部分之上訴（
22 見本院卷(二)第174、177頁），則原審判命上訴人給付被上訴
23 人漏水修復費用部分，已告確定，不在本院審理範圍，合先
24 敘明。

25 貳、兩造主張

26 一、被上訴人主張：上訴人為位於苗栗縣苗栗市「站前帝寶」建
27 案（下稱系爭建案）之起造人，伊等前向上訴人買受系爭建
28 案如原判決附表棟名、門牌號碼欄所示之預售屋，兩造並簽
29 訂買賣契約（下稱系爭契約）。依系爭契約附件(二)建材設備
30 表所示，地下室停車場（下稱停車場）之材質應為整體粉光
31 耐磨地坪，上訴人在未與伊等達成合意情況下，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，伊等乃委由住戶所成立之社區管理委員會（下稱系爭大樓管委會）於105年4月23日寄發存證信函，催告上訴人改善上開瑕疵，上訴人收受該存證信函後，先於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日發函予系爭大樓管委會，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）981,816元，另漏水修復費用則為57,113元，故上訴人應將前開修繕費用按如原判決附表「建物權利範圍」欄及「車位權利範圍」欄所示之比例分配予各被上訴人。另因修繕所需時間約1個月，本件有車位之被上訴人於施工期間將無法使用停車場而須另外租用場地停車，上訴人應給付該等被上訴人每個車位1個月之租金費用1,500元。為此，爰依民法第360條及第227條第1項不完全給付之規定，請擇一為有利被上訴人之判決，求為命上訴人應各給付伊等如原判決附表「請求金額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人僅就停車場地坪修繕費用及停車之租金費用部分聲明不服，提起上訴，則原審判命上訴人給付被上訴人漏水修復費用部分，不在本院審理範圍，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭契約附件(二)建材設備表特約事項第3條、第4條約定：「公司（即上訴人）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（即被上訴人）之權益為原則，以求盡善盡美；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」，且系爭契約書亦經被上訴人多次簽名，得認兩造已於系爭契約中賦予上訴人保有公共設施建材之修改權，自不能僅因上訴人

01 使用柏油地坪鋪設停車場即認不符合契約。又上訴人於整體
02 粉光地坪完工後，因發現整體粉光地坪使用年限短且易磨平
03 ，將可能造成車輛進出危險，便在已鋪設之整體粉光地坪之
04 上，再鋪設柏油地坪，以增加地面之耐磨度及抓地力，減少
05 車輛打滑之可能，並延長停車場地面之使用年限，日後維護
06 修繕之成本亦較低。再者，依系爭鑑定報告，上訴人鋪設之
07 整體粉光地坪每平方公尺單價為35元，柏油地坪每平方公尺
08 單價則為240元，是上訴人實際施作地坪價值較系爭契約初
09 步規劃之每平方公尺單價為85元之整體粉光耐磨地坪，高出
10 約3倍之價格，堪認屬同等或更高級建材，依最高法院94年
11 度台上字第1344號判決見解，難認上訴人有施工瑕疵或有不
12 完全給付之情事。退步言之，倘認柏油地坪與整體粉光耐磨
13 地坪相比，非同等品或更高級建材，依最高法院104年度台
14 上字第1829號判決見解，柏油地坪並非全無價值，而回復原
15 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
16 坪之價差，及施作柏油地坪造成建物整體價值降低之損害計
17 算。惟上訴人施作柏油地坪之單價遠高於施作整體粉光耐磨
18 地坪，被上訴人並無受到價差或建物整體價值降低之損害，
19 是被上訴人請求回復原狀之金錢賠償，自無理由。又倘若刨
20 除已施作之柏油地坪並重新鋪設整體粉光耐磨地坪，反致建
21 物整體價值降低，被上訴人行使權利所得利益極少，而上訴
22 人所受損失甚大，即損失柏油地坪之施作費用325,200元（
23 計算式：240元×1,355平方公尺=325,200元），加上刨除
24 柏油地坪並重新鋪設整體粉光耐磨地坪之費用981,816元，
25 被上訴人請求似有權利濫用之情形。又如原判決附表編號1
26 、11、20至21、33至34、37至38、40至41、43至44、48、51
27 所示被上訴人（下稱本件無車位之被上訴人）並未購買停車
28 場車位，其對停車場並無任何權利，故停車場地坪材質為何
29 ，對前開被上訴人而言，均無重大影響，更無價值減損，且
30 本件亦非屬共同利益之使用，前開被上訴人自不得向上訴人
31 請求損害賠償或回復原狀之費用等語，資為抗辯。並上訴聲

明：(一)原判決關於命上訴人給付超過57,113元本息部分廢棄。
(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

參、本院得心證之理由

一、上訴人為系爭建案之起造人，被上訴人前向上訴人買受系爭建案如原判決附表棟名、門牌號碼欄所示之預售屋；兩造並簽訂系爭契約，約定停車場之地坪材質為整體粉光耐磨地坪；嗣經上訴人在停車場先鋪設整體粉光地坪，再於其上鋪設柏油地坪等情，有房屋預定買賣契約書及被上訴人之建物登記謄本或建物所有權狀、停車場現場相片暨系爭鑑定報告在卷可稽（見原審卷第39至67、241至247、419至539頁、本院卷(二)第135至149頁，及系爭鑑定報告第7頁），復為兩造所不爭執，自堪信為真實。

二、上訴人未經被上訴人同意，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？

(一)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」（見原審卷第57頁）；然系爭契約附件(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」（見原審卷第55頁），故並無該條約定所定可多重選擇建材之情形，故上訴人抗辯得依該特約事項第4條約定變更建材，尚非可採。

(二)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（即買方）之權益為原則，以求盡善盡美」（見原審卷第57頁）。然經原審囑託苗栗縣建築師公會鑑定，結果認上訴人係在停車場先鋪設「整體粉光地坪」，再於其上鋪設「柏油地坪」，且該原始地坪構造應僅為「整體粉光地坪」，並非加入耐磨摻料之「整體粉光耐磨地坪」。且在已鋪設

01 整體粉光地坪之上再鋪設柏油地坪，建商投入之成本增加，
02 但做為停車場使用之地坪性能並未因此產生「加成效果」，
03 進而提升其使用效益，因此其「價值」是相對降低；另在已
04 鋪設整體粉光地坪之上再鋪設柏油地坪，則位於下層之整體
05 粉光地坪，其構造特性無從發揮，而柏油地坪之構造特性亦
06 不會因為位於整體粉光地坪之上層而有所增益（見系爭鑑定
07 報告第7至8頁），故本件並未因上訴人在停車場先後鋪設上
08 開二層地坪，而致停車場地坪性能產生「加成效果」。再者
09 ，苗栗縣建築師公會鑑定結果亦認整體粉光耐磨地坪較耐磨
10 、使用年限較長，柏油地坪則抓地力較強、較能防止車輛打
11 滑、維護修繕成本較低，針對不同之需求評估指標而有不同
12 之品質評價，二者之間並無必然之品質優劣關係（見系爭鑑
13 定報告第7至8頁）。則上訴人抗辯柏油地坪優於整體粉光耐
14 磨地坪，屬更高級之建材，已非可採。且因二者之效用既不
15 相同，自亦不能認為柏油地坪係屬「更高級或同等建材」。就
16 此，上訴人猶聲請本院囑託苗栗縣建築師公會補充鑑定柏
17 油地坪是否為整體粉光耐磨地坪之同級品或更高級品（見本
18 院卷(二)第174、180頁），自無必要，不應准許。況依前開約
19 定內容，上訴人改用建材之目的，必須係「為維護整棟建築
20 物外觀精緻之格調」，而柏油地坪使用之材質為柏油，與一
21 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
22 入耐磨摻料之不同而有異，且顏色亦可作變化，故整體粉光
23 耐磨地坪之外觀，顯較柏油地坪美觀、高雅，此為一般人日
24 常生活經驗所得知悉。且上訴人亦自陳：「上訴人對地下室
25 停車場以『整體粉光耐磨地坪』作為初步之規劃，待地坪完
26 工後，因發現『整體粉光地坪』較易打滑，可能造成社區車
27 輛進出之危險，是依系爭契約書所定之修改權限內，在已鋪
28 設之『整體粉光地坪』之上，再鋪設『柏油地坪』，增加地
29 面之耐磨度及抓地力，減少車輛打滑之可能」等語（見本院
30 卷(一)第147頁），可知上訴人對停車場原以「整體粉光耐磨
31 地坪」作為初步之規劃，然實際上則係鋪設「整體粉光地坪

」，待地坪完工後，因發現「整體粉光地坪」較易打滑，始在已鋪設之「整體粉光地坪」之上，再鋪設「柏油地坪」，以增加停車場地面之耐磨度及抓地力。益證上訴人並非於施工之初即規劃在停車場鋪設柏油地坪，而係於施作地坪時，未按約定鋪設加入耐磨摻料之「整體粉光耐磨地坪」，而僅鋪設未加入耐磨摻料之「整體粉光地坪」後，因發現較易打滑，為求補救，始再加鋪柏油地坪。故上訴人將整體粉光耐磨地坪改為柏油地坪，尚不符合上開約定「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。

三、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。民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明文。而所謂不完全給付，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。查上訴人明知系爭契約附件(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，仍未經被上訴人同意自行將停車場之地坪材質改為柏油地坪，顯未依債務本旨為給付，且係可歸責於上訴人之事由所致，上訴人就停車場地坪施作自應負不完全給付之責任。就此，被上訴人前已委由系爭大樓管委會於105年4月23日寄發存證信函，催告上訴人改善上開瑕疵，上訴人收受該存證信函後，迄仍以其將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，而拒絕修補，業據被上訴人提出該等存證信函影本附卷可稽（見原審卷第69至78頁），且為兩造所不爭執，堪認上訴人迄仍拒絕修補。本件上訴人既迄仍拒絕修補停車場地坪瑕疵，則被上訴人自得依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求上訴人賠償其等所受損害。復按負損害賠償責任者，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1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213條第1、3項分別定有明文。故被上訴人自得依

前開規定向上訴人請求損害賠償，即得請求上訴人支付回復原狀所需之費用。茲就各項費用分述如下：

(一)關於改鋪整體粉光耐磨地坪所需費用981,816元部分：

原審囑託苗栗縣建築師公會鑑定結果，將柏油地坪面層刨除，整平清理後鋪設整體粉光耐磨地坪所需費用為981,816元（見系爭鑑定報告第5頁及附件12之工程預算表），則被上訴人自得向上訴人請求賠償此項費用。上訴人雖抗辯施作工法無刨除原柏油地坪之必要云云，然經原審函詢苗栗縣建築師公會，據覆：「柏油地坪其構造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（見原審卷第349頁），足見於停車場改鋪整體粉光耐磨地坪時，應有刨除原柏油地坪之必要。故上訴人此部分所辯，並非可採。上訴人復抗辯依最高法院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；惟本件已經苗栗縣建築師公會函覆原審表示，直接在柏油地坪上施作整體粉光耐磨地坪會造成地坪沈陷、受壓力不均的現象，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耐磨地坪，顯見上訴人原已施作之柏油地坪對於損害之回復不僅無益，甚至有害。該柏油地坪既應刨除，則被上訴人所得請求之賠償金額，自不能再扣除上訴人施作柏油地坪所需費用或柏油地坪之價值，此與上訴人所舉最高法院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。況被上訴人請求上訴人賠償該項費用，目的僅係為回復被上訴人依系爭契約原得享有之給付內容，乃為維護自己權利，非以損害上訴人為目的，屬權利之正當行使，自

01 無權利濫用可言。故上訴人此部分之抗辯，亦非可採。上訴
02 人另辯稱：依系爭契約第13條第2項約定，本件無車位之被
03 上訴人並未購買停車場車位，其對停車場並無任何權利，故
04 停車場地坪材質為何，對前開被上訴人而言，均無重大影響
05 ，更無價值減損，且本件亦非屬共同利益之使用，前開被上
06 訴人自不得向上訴人請求損害賠償或回復原狀之費用云云。
07 惟觀諸系爭契約第13條第2項係約定：「未購買停車位之承
08 購戶，已充分認知……除緊急避難及公共設施維修等共同利
09 益之使用及其他法律規定外，已確認並同意對本預售屋之地
10 下室停車位無任何權利，包含持份所有權及管理使用權等…
11 …」（見原審卷第47頁），顯見上訴人係與本件無車位之被
12 上訴人約定，該等被上訴人未購買停車場車位，故對停車場
13 車位並無持分及管理使用權等任何權利，而未涉及停車場除
14 車位以外之部分。故上訴人援引該約定而為前開抗辯，自屬
15 無據，難以遽採。又依前開被上訴人之建物登記謄本或建物
16 所有權狀所示，前開被上訴人雖未購買停車場車位，而無如
17 原判決附表所示之「車位權利範圍」，然前開被上訴人就停
18 車場仍有如原判決附表所示之「建物權利範圍」，顯見前開
19 被上訴人就停車場仍有建物之應有部分，而為停車場共有人
20 ，對停車場地坪之系爭瑕疵，確亦受有損害，自得對上訴人
21 請求損害賠償。是以，被上訴人依法得對上訴人請求改鋪整
22 體粉光耐磨地坪所需費用981,816元，並按如原判決附表「
23 建物權利範圍」欄及「車位權利範圍」欄所示之比例分配予
24 各被上訴人。至被上訴人主張依民法第360條規定為請求部
25 分屬選擇合併關係，爰不另贅述。

26 (二)關於停車費用每個停車位1,500元部分：

27 本件有車位之被上訴人主張其等因修繕停車場地坪期間無法
28 停車，而修繕期間約1個月，爰請求上訴人賠償其等每個車
29 位1個月之租金費用1,500元等語，已為上訴人所不爭執，並
30 表示同意如數給付等語（見本院卷(二)第205頁）。是以，本
31 件有車位之被上訴人請求上訴人給付每個停車位1個月1,500

01 元之停車費用，應予准許。

02 四、綜上所述，被上訴人依民法第227條第1項、第231條第1項規
03 定，請求上訴人給付改鋪整體粉光耐磨地坪所需費用981,81
04 6元，並按如原判決附表「建物權利範圍」欄及「車位權利
05 範圍」欄所示之比例分配予各被上訴人；暨本件有車位之被
06 上訴人請求上訴人給付每個停車位1個月1,500元之停車費用
07 ，及均自起訴狀繕本送達翌日（即107年5月31日）起至清償
08 日止，按年息百分之5計算之利息，皆為有理由，應予准許
09 。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
10 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
11 駁回上訴。至原審判命上訴人應給付被上訴人漏水修復費用
12 部分，已告確定；且被上訴人亦應給付改鋪整體粉光耐磨地
13 坪所需費用981,816元，並按如原判決附表「建物權利範圍
14 」欄及「車位權利範圍」欄所示之比例分配予各被上訴人，
15 均如前述，則上訴人所應給付之該2項費用共計1,038,929元
16 ，應按如原判決附表「建物權利範圍」欄及「車位權利範圍
17 」欄所示之比例分配予各被上訴人，各被上訴人所得受領之
18 金額即如原判決附表「修繕金額」欄所示之金額。另上訴人
19 亦應給付本件有車位之被上訴人每個停車位1個月1,500元之
20 停車費用，則上訴人所應給付各被上訴人之總額即如原判決
21 附表「請求金額」欄所示之金額，附此敘明。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 六、據上論結，本件上訴為無理由。爰依民事訴訟法第449條第1
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 2 月 25 日

28 民事第五庭

29 審判長法官 許秀芬
30 法官 游文科
31 法官 郭玄義

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 書記官 賴成育

04 中華民國 109 年 2 月 26 日