

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1135號

原告 陽明逸居大樓管理委員會

法定代理人 林惠雯

訴訟代理人 許乃丹律師

蔡宛庭律師

被告 御盟建設股份有限公司

法定代理人 陳麗惠

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年9月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路0號陽明逸居大樓地下1
樓至地下4樓，依社團法人臺南市建築師公會民國112年3月23日
案號000000000號鑑定報告書如附件所示方式進行修繕。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣357萬3,000元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣1,071萬7,769元為原告預供擔保，得免為
假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人原為鄭富彥，於訴訟繫屬中之民國11
2年3月1日變更為林惠雯，有高雄市三民區公所函足憑（見
本院卷二第377、378頁），林惠雯具狀聲明承受訴訟，核無
不合，應予准許。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段0○段0000地號土地上
門牌號碼高雄市○○區○○路0號「陽明逸居大樓」（地上1
5層、地下4層，下稱系爭大樓），為被告所興建，於105年

間完工後，陸續出售、交付予各區分所有權人。系爭大樓地下1至4樓為停車場，於107、108年間出現滲漏水情形，雖經被告以注射環氧樹脂（EPOXY）方式進行修繕，惟僅暫時控制滲漏水，仍未徹底解決問題，對此，伊於108年9月間要求被告延長漏水之保固期間，經被告於108年9月29日出具保固書予伊，同意延長地下1至4樓漏水之保固期間至111年9月28日為止。嗣後系爭大樓地下1至4樓於上開保固期間內之109年5月間，再次出現滲漏水情形，漏水位置如附表所示，伊至此始知被告未施作防水層，以致地下1至4樓樓層板全無防水作用，應認系爭大樓具有瑕疵。系爭大樓有滲漏水之瑕疵，伊為此花費新臺幣（下同）16萬元委託訴外人愷豐不動產估價師聯合事務所到場鑑定損害修復及金額，以為本件起訴之基礎，後續需花費1,071萬7,769元為修繕，且修繕期間各區分所有權人無法使用地下1至4樓停車場，伊尚需額外支出停車費用31萬2,000元，共受有1,118萬9,769元之損害。被告為系爭大樓建商，應負物之瑕疵擔保責任，且系爭大樓既因被告未施作防水層而滲漏水，亦屬可歸責於被告之事由而為不完全給付，另系爭大樓地下1至4樓未經施作防水層，未具有符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，伊得依民法第359條、第227條第1項及消費者保護法（下稱消保法）第7條規定（三者請擇一為有利於伊之判決），請求被告賠償1,118萬9,769元。又倘認伊不得請求被告賠償前揭費用，惟系爭大樓地下1至4樓於保固期間內出現滲漏水情形，伊亦得依保固書，請求被告依社團法人臺南市建築師公會（下稱建築師公會）112年3月23日案號000000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）如附件所示方式進行修繕等情，先位聲明：(一)被告應給付原告1,118萬9,769元，及自民事追加訴之聲明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。備位聲明：(一)被告應將系爭大樓地下1樓至地下4樓，依系爭鑑定報告如附件所示方式進行修繕。(二)原告願供擔保，請准宣告

01 假執行。

02 三、被告則以：原告並非系爭大樓買賣契約之當事人，其以自己
03 名義，主張買賣契約關係所生之權利，而依民法第359條、
04 第227條第1項及消保法第7條規定，提起本件訴訟，應屬當
05 事人不適格，其請求亦無理由。又系爭大樓地下1至4樓為乾
06 區，本無須施作防水工程，難謂有安全或衛生上之危險，何
07 況伊公司前以注射環氧樹脂方式修繕後，原滲漏水處即未再
08 有滲漏水情形，應認此為有效之修繕方式，而符合當時科技
09 或專業水準。原告依物之瑕疵擔保、債務不履行法律關係及
10 消保法第7條規定，請求伊公司賠償鑑定、修繕及停車費用
11 共1,118萬9,769元，尚屬無據。且系爭大樓地下1至4樓既無
12 須施作防水工程，縱使有滲漏水情形，伊公司亦無修繕之義
13 務。其次，伊公司於前揭保固期間內負有保固義務，如何修
14 繕得由伊公司自行決定，且保固書約定以注射環氧樹脂為修
15 繕方式，以此為修繕既屬有效，應認伊公司已善盡保固責
16 任，原告依保固書，要求伊公司依系爭鑑定報告如附件所示
17 方式進行修繕，亦屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告
18 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供
19 擔保請准宣告免為假執行。

20 四、兩造不爭執事項：

21 (一)、系爭大樓為被告所興建，於105年間完工後，陸續出售、交
22 付予各區分所有權人。

23 (二)、系爭大樓地下1至4樓均為停車場，供全體區分所有權人停車
24 使用，為系爭大樓之共用部分。

25 (三)、系爭大樓地下1至4樓於107、108年間出現滲漏水情形，經被
26 告以注射環氧樹脂方式進行修繕，被告並於108年9月29日出
27 具保固書予原告，同意就地下1至4樓之漏水，延長保固期間
28 至111年9月28日為止。

29 (四)、系爭大樓地下1至4樓於保固期間內出現滲漏水情形，其滲漏
30 水位置如附表所示。

31 五、本件之爭點為：(一)原告提起本件訴訟，其當事人適格有無欠

01 缺？(二)先位之訴，原告之請求有無理由？(三)備位之訴，原告
02 之請求有無理由？茲分述如下：

03 (一)、原告提起本件訴訟，其當事人適格有無欠缺？

04 按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
05 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
06 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關
07 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
08 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
09 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
10 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年
11 度台上字第2954號裁判意旨參照）。查原告主張被告交付之
12 系爭大樓有地下1至4樓滲漏水之瑕疵，不具符合當時科技或
13 專業水準可合理期待之安全性，先位依物之瑕疵擔保、債務
14 不履行法律關係及消保法第7條規定，請求被告負賠償責
15 任，備位依保固書，請求被告負修繕責任。而原告具有成為
16 訴訟上當事人之資格（公寓大廈管理條例第38條第1項參
17 照），得以其名義起訴或被訴，則原告提起本件訴訟，即無
18 當事人適格之欠缺。至原告是否為系爭大樓買賣契約之當事
19 人，其有無權利依物之瑕疵擔保、債務不履行法律關係及消
20 保法第7條規定，請求被告負賠償責任，乃其訴訟實體上有
21 無理由之問題，核與當事人適格與否無涉。被告徒以原告並
22 非系爭大樓買賣契約之當事人，辯稱原告提起本件訴訟為當
23 事人不適格云云，顯有誤會，自無足取。

24 (二)、先位之訴，原告之請求有無理由？

25 1.按管理委員會乃為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大
26 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
27 員所設立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明文。
28 準此，管理委員會本身僅為區分所有權人會議之執行機構，
29 並無實體法上完全之權利能力，亦無就區分所有權人與建商
30 間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權，管理委員會除基於規
31 約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行，而得以其

01 名義為全體區分所有權人處理相關事務，或得區分所有權人
02 之授權而得以其名義為區分所有權人處理與建商間之私權糾
03 紛外，尚不得就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛
04 加以干涉。

05 2. 本件系爭大樓為被告所興建，於105年間完工後，陸續出
06 售、交付予各區分所有權人之事實，為兩造所不爭執，足認
07 系爭大樓買賣契約係存在各區分所有權人與被告之間，本於
08 債之相對性原則，得對被告主張買賣契約關係所生權利之
09 人，應僅有各區分所有權人而已。查原告主張被告交付之系
10 爭大樓有地下1至4樓滲漏水之瑕疵，不符債之本旨，且未具
11 有符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而依民法
12 第359條、第227條第1項及消保法第7條規定，請求被告負出
13 賣人之物之瑕疵擔保、債務不履行及企業經營者責任，顯係
14 本於各區分所有權人與被告間之買賣契約關係對被告為請
15 求，所涉及者乃各區分所有權人與被告間之買賣私權糾紛，
16 與原告基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務執行
17 之事項無涉。而依原告據以提起本件訴訟之109年7月26日第
18 2次臨時區分所有權人會議紀錄，該次應出席人數為53人，
19 而實際出席人數僅41人（見本院卷一第31至37頁），足見原
20 告並未獲全體區分所有權人之授權而得以其名義為區分所有
21 權人處理與被告間之私權糾紛，則依前揭說明，原告本件逕
22 以自己名義，而依物之瑕疵、債務不履行法律關係及消保法
23 第7條規定，請求被告負賠償責任，於法自有未合。

24 3. 原告雖以系爭大樓地下1至4樓為共用部分，由其負修繕、管
25 理及維護之責，且109年7月26日第2次臨時區分所有權人會
26 議已決議就系爭大樓地下1至4樓滲漏水問題，於取得第三方
27 公正鑑定報告後調解，如調解未果，授權原告直接委請律師
28 循求法律途徑，主張：各區分所有權人已將提起本件訴訟之
29 訴訟權能授予伊，伊得以自己名義提起本件訴訟云云。然原
30 告對系爭大樓地下1至4樓之共用部分負有修繕、管理及維護
31 之責，僅表示原告得就共用部分進行修繕、管理或維護之行

01 為，此與原告得否依各區分所有權人與被告間之買賣契約關
02 係對被告為請求，實屬二事，且上開決議內容僅授權原告得
03 委請律師循求法律途徑解決地下1至4樓之滲漏水問題，尚難
04 以此遽認原告得逕行主張各區分所有權人與被告間買賣契約
05 關係所生之權利。是原告執前詞主張其得以自己名義，請求
06 被告負物之瑕疵、債務不履行及企業經營者責任云云，即無
07 可採。

08 4.從而，原告既不得以自己名義請求被告負物之瑕疵、債務不
09 履行及企業經營者責任，則其依民法第359條、第227條第1
10 項及消保法第7條規定，請求被告賠償其鑑定費用16萬元、
11 修繕費用1,071萬7,769元及修繕期間之停車費用31萬2,000
12 元，合計1,118萬9,769元，自屬無據。

13 (三)、備位之訴，原告之請求有無理由？

14 1.本件系爭大樓地下1至4樓於107、108年間出現滲漏水情形，
15 經被告以注射環氧樹脂方式進行修繕，被告並於108年9月29
16 日出具保固書予原告，同意就地下1至4樓之漏水，延長保固
17 期間至111年9月28日為止，嗣後地下1至4樓於保固期間內出
18 現滲漏水情形，其滲漏水位置如附表所示之事實，為兩造所
19 不爭執，並有保固書在卷可稽（見本院卷一第62頁）。且本
20 件經送請建築師公會鑑定，鑑定結果亦認系爭大樓地下1至4
21 樓確有滲漏水情形，滲漏水之原因為系爭大樓地下室樓板使
22 用的混凝土強度為高強度混凝土，使其變得過於脆硬，導致
23 在受到外力作用時出現裂縫，進而影響樓板防水性能、若樓
24 板混凝土施工時的水密性不良，也可能導致水滲透到樓板下
25 層，影響樓板防水性能、原EPOXY施作厚度過薄，小於2mm，
26 故稍遇裂縫防水即會失敗等情，有系爭鑑定報告足稽（見外
27 放系爭鑑定報告）。是系爭大樓地下1至4樓既於保固期間內
28 出現滲漏水情形，則原告依保固書，請求被告依系爭鑑定報
29 告如附件所示方式進行修繕，即無不合。

30 2.被告雖辯稱：系爭大樓地下1至4樓為乾區，本無須施作防水
31 工程，縱使有滲漏水情形，伊公司亦無修繕之義務云云，並

提出建築物防水設計手冊2017年編修版防水設計編節本及台南市土木技師公會就系爭鑑定報告出具之檢討意見為據（見本院卷二第399至453頁，卷三第59至101頁）。惟查，被告既於108年9月29日出具保固書，同意就系爭大樓地下1至4樓之漏水，延長保固期間至111年9月28日為止，自應認被告已保證願對地下1至4樓於保固期間內之滲漏水，負修繕之責，則無論系爭大樓地下1至4樓是否為乾區、是否須施作防水工程或原本施工有無不當，被告均負有修繕滲漏水之義務，殆無疑義。被告猶執前詞辯稱其無修繕義務，並以此指摘系爭鑑定報告有誤云云，要無可採，其就此部分聲請函詢高雄市政府工務局關於地下1至4樓是否須施作防水工程，及函詢建築師公會關於認定地下1至4樓為潮濕區域之依據為何、系爭鑑定報告所稱高強度混凝土之強度為何，是否使用低強度混凝土即不會因外力作用出現裂縫，而影響防水性能、認定混凝土施工時之水密性不良之依據為何等，即無必要，爰均不依聲請調查。

- 3.被告復辯稱：系爭大樓地下1至4樓滲漏水如何修繕得由伊公司自行決定，且保固書已約定由伊公司以注射環氧樹脂方式為修繕，以此方式修繕後，即未再有滲漏水情形，應認伊公司已善盡保固責任，原告不得請求伊公司以其他方式修繕云云。然被告自行決定修繕之方法及成果，仍需使其具有通常效用，方能謂已盡修繕及保固之責，俾符誠信原則。查觀諸保固書載明：「就貴大樓地下室（按即系爭大樓地下1至4樓）樓層板發生混凝土收縮自然現象，通稱法式裂縫，本公司採用結構補強材環氧樹脂灌注施工後，同意延長保固至111年9月28日」等語，僅在表示被告先前以注射環氧樹脂方式修繕滲漏水，且同意再延長保固期間而已，尚難以此而認被告僅同意以注射環氧樹脂方式負保固責任，或原告僅能請求被告以注射環氧樹脂方式為修繕。被告上開所辯，自無可採。又徵諸被告所提系爭大樓地下室車位滲水紀錄（見本院卷二第261至269頁），地下3樓編號43A車位經被告分別於10

01 7年4月23日、5月7日、11月19日及109年5月22日以注射環氧
02 樹脂方式修繕漏水；地下4樓編號7車位則經被告分別於109
03 年5月14日、6月16日、7月16日、8月4日以相同方式修繕漏
04 水，可見同一位置經被告以注射環氧樹脂方式為修繕後，仍
05 有滲漏水之情形發生。且被告係在109年7、8月間最後一次
06 以注射環氧樹脂方式為修繕，業據其自陳在卷（見本院卷二
07 第251頁），而建築師公會係在111年8月22日、9月16日前往
08 現場會勘（見系爭鑑定報告第3、4頁），發現系爭大樓地下
09 1至4樓確有滲漏水，足見地下1至4樓經被告以上開方式修繕
10 後經過2年，仍有滲漏水之情事，則被告辯稱其以注射環氧
11 樹脂方式為修繕後，即不再滲漏水云云，顯與事實不符。參
12 以建築師公會鑑定結果亦認被告針對部分漏水位置施作注射
13 工法，但效果不彰，被告（系爭鑑定報告誤載為原告）原所
14 採用之注射工法對此高強度混凝土樓板效果有限等語（見系
15 爭鑑定報告第15頁），益徵被告僅以注射環氧樹脂方式為修
16 繕，並無法排除地下1至4樓之滲漏水狀態，難認已具備通常
17 效用，而已盡保固責任，原告自得請求依系爭鑑定報告進行
18 修繕，使系爭大樓地下1至4樓具備通常效用。被告執詞辯稱
19 其已善盡保固責任，原告不得請求依系爭鑑定報告進行修繕
20 云云，並無可採，其就此部分再聲請函詢建築師公會關於環
21 氧樹脂之主要功能為何、地下室樓板如未施作環氧樹脂是否
22 會影響防水功能、環氧樹脂之厚度應達多少mm始具防水功能
23 等，核無必要，爰亦不依聲請調查，併此敘明。

24 4.從而，原告依保固書，請求被告將系爭大樓地下1至4樓，依
25 系爭鑑定報告如附件所示方式進行修繕，洵屬有據，應予准
26 許。

27 六、綜上所述，本件原告先位部分依民法第359條、第227條第1
28 項及消保法第7條規定，請求被告給付其1,118萬9,769元，
29 及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
30 年利率百分之5計算之利息，非有理由，應予駁回；備位部
31 分依保固書，請求被告將系爭大樓地下1至4樓，依系爭鑑定

報告如附件所示方式進行修繕，為有理由，應予准許。又本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
民事第四庭 法 官 林婕妤

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 112 年 9 月 27 日
書記官 黃雅慧

附表：

編號	位 置	現況摘要
測試點1	地下1層53A號機車車位右側	經測試有漏水情形
測試點2	地下1層59號機車車位後側	經測試有漏水情形
測試點3	地下1層50、51號機車車位中間	經測試有漏水情形
測試點4	地下1層28、33號機車車位中間	經測試有漏水情形
測試點5	地下1層西北側電器室內	經測試有漏水情形
測試點6	地下1層西北側電器室外	經測試有漏水情形
測試點7	地下1層82號汽車車位旁	經測試無水滴
測試點8	地下1層76號汽車車位內	經測試有漏水情形
測試點9	地下1層73號汽車車位內	經測試無水滴
測試點10	地下2層70號汽車車位旁	經測試有漏水情形
測試點11	地下2層69號汽車車位旁	經測試有漏水情形
測試點12	地下2層66號汽車車位內	經測試有漏水情形
測試點13	地下2層63號汽車車位內	經測試無水滴
測試點14	地下2層56號汽車車位內	經測試有漏水情形

(續上頁)

01

測試點15	地下3層51號汽車車位旁	經測試有漏水情形
測試點16	地下3層49、50號汽車車位中間	經測試有漏水情形
測試點17	地下3層38號汽車車位內	經測試有漏水情形
測試點18	地下3層31號汽車車位前方	經測試有漏水情形
測試點19	地下3層29號汽車車位內	經測試有漏水情形
漏水點1	地下1層63號機車車位上方 地下1層58號機車車位上方	管線上有水滴 天花板有水痕
漏水點2	地下1層7號腳踏車車位上方	天花板有水痕及鐘乳石
漏水點3	地下4層9號汽車車位上方	天花板有水痕
漏水點4	地下4層西南角牆柱地板	地板有滲水現象
漏水點5	地下4層西南角牆柱地板	地板有滲水現象
漏水點6	地下2層東南側發電機室旁複式壁維修孔內之連續壁	連續壁壁體有潮濕滴水現象