

臺灣新北地方法院民事判決

107年度消字第3號

先位原告 新市界社區管理委員會

法定代理人 林志彰

備位原告 曾沈翠芳等人（詳如附表）

共 同

訴訟代理人 郭德田律師

邱柏青律師

被 告 立信偉業股份有限公司

兼

法定代理人 黃志松

共 同

訴訟代理人 趙仁君

繆璵律師

上 1 人 之

複代理人 繆忠男律師

被 告 立信工營造股份有限公司

法定代理人 李榮和

被 告 蔡孟哲

上列當事人間請求修復漏水事件，經本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告立信偉業股份有限公司應給付先位原告新市界社區管理委員會新臺幣壹佰陸拾貳萬捌仟參佰玖拾壹元，及自民國一零七年十月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

先位原告新市界社區管理委員會其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告立信偉業股份有限公司負擔百分之二十三，餘由

01 先位原告新市界社區管理委員會負擔。

02 本判決第一項於先位原告新市界社區管理委員會以新臺幣伍拾肆
03 萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告立信偉業股份有限公司如
04 以新臺幣壹佰陸拾貳萬捌仟參佰玖拾壹元供擔保後，得免為假執
05 行。

06 先位原告新市界社區管理委員會其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序部分

09 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
10 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
11 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
12 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第
13 170條、第175條第1項定有明文。先位原告新市界社區管理
14 委員會（下逕稱先位原告）於起訴時之法定代理人為林春
15 金，嗣於訴訟中先後變更為林志彰、張玉敏、林志彰，其等
16 並具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第195頁、第395頁、卷三
17 第429頁）；另備位原告楊坤仁於訴訟中死亡，其繼承人李
18 貞一並具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第328頁），經核均
19 無不合，先予敘明。

20 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下
21 列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一
22 者；三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第
23 255條第1項但書第2款、第3款定有明文。先位原告起訴時主
24 張被告立信偉業股份有限公司（下稱立信公司）興建位於新
25 北市○○區○○○段○○○○段000地號土地上之新市界社
26 區（門牌新北市○○區○○路0段000巷00號、29號、31號、
27 33號、35號、37號，下稱系爭建物）之地下室連續壁發生滲
28 漏水情事，依被告立信公司與系爭建物區分所有權人簽立之
29 買賣契約（下稱系爭契約）約定、民法物之瑕疵及不完全給
30 付規定，請求被告立信公司應負保固責任、瑕疵損害賠償責
31 任，及依消費者保護法第7條規定請求被告立信公司與其負

責人即被告黃志松負連帶損害賠償責任等語，嗣於訴訟中追加系爭建物區分所有權人為備位原告即曾沈翠芳等人（詳如附表），並追加立信工營造股份有限公司（下稱立信工公司）、蔡孟哲為被告（見本院卷二第21頁、第255頁至第256頁），主張被告立信工公司有未按圖施工、偷工減料情事，以及被告蔡孟哲有未發現系爭建物防水工程未達預定阻水功效之監造缺失，均違反保護他人之法律，而依侵權行為規定請求其等與被告立信公司、黃志松負連帶賠償責任。經核前開備位原告、被告立信工公司、蔡孟哲之追加均乃基於主張系爭建物地下室連續壁漏水導致損害之同一基礎事實，與前開規定相符，應予准許。又先位及備位原告原請求被告連帶賠償數額至少為新臺幣（下同）150萬元，嗣變更為696萬7,247元（見本院卷三第409頁），乃擴張應受判決事項之聲明，與前開規定相符，亦應准許。

三、被告立信工公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

（一）系爭建物地下室為共用部分，先位原告就共用部分有修繕、管理、維護之權限，且經區分所有權人會議決議授權提起本件訴訟，故先位原告提起本件訴訟為適格當事人。若認先位原告不具當事人適格，亦已追加系爭建物區分所有權人為備位原告。又依系爭契約第10條第2款規定：「社區共同使用部分公共設施，於管委會成立始負保固責任，結構部分保固十五年」，而系爭建物地下室連續壁施工發生滲漏水問題且日趨嚴重，此為被告立信公司完工交屋時，由先位原告發現並通知之瑕疵，被告立信公司多次派員至現場查驗檢修，但成效不彰，先位原告詢問專家後要求被告立信公司應依特定工法施作，然被告立信公司仍藉故藉端無意妥適修繕，系爭建物地下室連續壁施工瑕疵屬結構保固範圍，經先位原告請

01 求被告立信公司修繕瑕疵卻遭拒絕，應得依系爭契約第10條
02 第2款約定或類推適用民法第226條第2項規定，請求被告立
03 信公司賠償修繕費用以代修繕。另被告立信公司為知名建
04 商，以當時科技及專業水準應可合理期待其所興建並出售之
05 系爭建物應無瑕疵，然因被告立信公司未按核准圖說施作，
06 違反建築法令，導致連續壁發生滲漏水，被告立信公司自應
07 負消費者保護法第7條之商品責任，而被告黃志松為被告立
08 信公司之負責人，應依同條第3項、公司法第23條第2項規定
09 與被告立信公司負連帶賠償責任。

10 (二)被告立信工公司為營造廠，依營造業法第26條、第32條及第
11 35條規定負有按圖施工等責任，然系爭建物地下室漏水係因
12 防水工程未達預定之阻水功效，顯見被告立信工公司不僅未
13 按圖施工，更有偷工減料之情事，違反前開營造業法保護他
14 人法律之規定，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責
15 任。又被告蔡孟哲為系爭建物之設計人兼監造人，就被告立
16 信工公司有無施作防水工程，即屬其監工之範圍，然該防水
17 工程並未達預定阻水功效，被告蔡孟哲竟未檢測發現此一嚴
18 重缺失，顯見被告蔡孟哲有違反建築師法第18條、第19條及
19 建築技術規則建築構造編第9條等保護他人法律之規定，應
20 依民法第184條第2項規定負損害賠償責任。再被告立信公
21 司、蔡孟哲應成立共同侵權行為，並依民法第185條第1項規
22 定與被告立信公司就全部損害負連帶賠償責任。

23 (三)系爭建物地下室滲漏水原因經財團法人中華工商研究院（下
24 稱中華工商研究院）鑑定認定係未施作防水措施，則修復費
25 用自應以全面室內之修復為鑑定估價，依中華工商研究院鑑
26 定修復費用每平方公尺為3,726元，及以地下室外牆面積
27 1,869.9平方公尺計算，修復費用總計應為696萬7,247元，
28 爰依前開規定請求被告連帶賠償696萬7,247元等語。

29 (四)並聲明：1.先位聲明：(1)被告應連帶給付先位原告696萬
30 7,247元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
31 利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。2.備位

01 聲明：(1)被告應連帶給付備位原告696萬7,247元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告立信公司、黃志松部分：

06 1.先位原告並非系爭契約之當事人，不具訴訟實施權，即為不
07 適格之當事人。又備位原告應先舉證其等與被告立信公司間
08 有系爭契約存在，方等證明渠等有所主張之請求權存在。

09 2.被告立信公司施作系爭建物連續壁工程時，以挖築導溝、吊
10 放鋼筋籠等專業工法施作，其後於先位原告通知系爭建物地
11 下室有疑似滲漏水時，因該滲漏水或因地形、氣候、內外溫
12 差等諸多因素，導致牆壁表面略有微滲，被告立信公司即本
13 於誠信原則及最大善意，多次派員以高壓灌注複壁及排溝導
14 引等方式積極處理，多修繕完成且無積水現象，詎料原告竟
15 漠視業界慣行之專業工法，106年2月24日無由拒絕被告立信
16 公司入內施作或為修繕後之油漆粉刷，顯已符合系爭契約第
17 10條第1項但書規定，原告現主張被告立信公司拒絕履行保
18 固責任，顯與事實有違。又被告立信公司係交付無瑕疵之物
19 予原告，並無瑕疵擔保或不完全給付情事，至於滲濕防水厥
20 屬建物常時維修問題，屬保固責任應否履行問題，原告請求
21 被告立信公司負損害賠償責任，並無理由。再消費者保護法
22 第7條商品責任規範目的在保障消費者之健康與安全保障，
23 與商品本身之損害並無直接關係，同法第7條第2項所稱受危
24 害之財產並不包括商品本身，原告請求被告立信公司應負消
25 費者保護法之商品責任與構成要件不符等語，資為抗辯。

26 (二)被告立信工公司、蔡孟哲部分：

27 被告立信工公司、蔡孟哲並非系爭契約當事人，原告對被告
28 立信工公司、蔡孟哲並無債之本旨給付請求權，更無瑕疵修
29 補請求權存在。又原告並未舉證證明被告立信工公司、蔡孟
30 哲有何故意或過失不法侵害之事實等語，資為抗辯。

31 (三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判

01 決，願供擔保免為假執行。

02 三、本院之判斷：

03 原告主張系爭建物地下室滲漏水乃被告立信公司應負保固責
04 任外，亦應負不完全給付、物之瑕疵擔保責任及消費者保護
05 法第7條商品責任，被告黃志松為被告立信公司負責人，應
06 與被告立信公司連帶負責；而被告立信公司未按圖施作、
07 被告蔡孟哲為系爭建物監造人卻未發現此一缺失，均有違反
08 保護他人法律之侵權行為，應與被告立信公司連帶負共同侵
09 權行為人責任，並賠償系爭建物地下室全室修復費用696萬
10 7,247元等語，被告固未否認系爭建物地下室曾發生滲漏水
11 之事實，然就其等應否對原告連帶負損害賠償責任，則以前
12 揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)先位原告提起本
13 件訴訟是否當事人適格？(二)被告立信公司應否就系爭地下室
14 滲漏水負保固或不完全給付或瑕疵擔保責任？以及應否負消
15 費者保護法第7條商品責任？被告黃志松應否與被告立信公
16 司負連帶責任？(三)被告立信公司、蔡孟哲有無違反保護他人
17 法律之侵權行為？(四)先位或備位原告得否請求被告賠償修復
18 費用？尚可，得請求賠償數額為多少？經查：

19 (一)先位原告提起本件訴訟係當事人適格：

20 按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
21 得受本案之判決而言。又判斷當事人是否適格，應就該具體
22 之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。就一般
23 而言，訴訟標的之主體通常固具為適格之當事人，然雖非訴
24 訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或
25 處分權者，亦為適格之當事人。被告立信公司、黃志松雖否
26 認與先位原告間有系爭契約關係，質疑先位原告之當事人適
27 格云云，然先位原告主張發生滲漏水瑕疵之系爭建物地下室
28 為全體區分所有權人所共有，而參照公寓大廈管理條例第10
29 條第2項、第36條第2款規定，先位原告就共用部分之修繕、
30 管理、維護等事宜有執行之權限，且先位原告經區分所有權
31 人會議決議就公設點交先進行調解，調解不成則委任律師提

起訴訟，此有先位原告提出106年6月18日第四屆第一次臨時區分所有權人會議紀錄在卷可參（見本院卷一第45頁），可見系爭建物地下室滲漏水之修繕係先位原告依法可行使管理職權範圍之事項，並經授權提起本件訴訟，則其提起本件訴訟之當事人適格即無欠缺，被告立信公司、黃志松前開所辯，難認可採。

(二)被告立信公司應就系爭地下室滲漏水負保固責任：

1.原告主張被告立信公司出售系爭建物時與買方簽立系爭契約，其中第10條：「一、本契約房屋自賣方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，針對結構部分（如樑柱、樓梯等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、水電、防水等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡予買方作為憑證。二、社區共同使用部分公共設施，於管委會成立始負保固責任；結構部分保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、水電、防水等）負責保固一年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算其保固責任。」約定，系爭建物地下室乃屬公共設施結構部分，被告立信公司應依前開約定就系爭建物地下室滲漏水負保固責任等語，業據其提出系爭契約為佐（見本院卷一第33頁至第34頁），且被告立信公司就系爭建物地下室滲漏水問題屬系爭契約保固責任乙節並不爭執（見本院卷一第179頁），而先位原告係於103年2月5日成立，並於107年9月17日提起本件訴訟，有先位原告之公寓大廈管理組織報備證明、起訴狀上所蓋本院收狀戳章在卷可憑（見本院卷一第41頁、第9頁），尚未逾結構保固15年期限，堪認先位原告請求被告立信公司應就系爭建物地下室滲漏水負保固責任，應屬可採。

2.又先位原告主張其依系爭合約第10條第2款約定請求被告立信公司修繕滲漏水問題以負保固責任，經被告立信公司拒絕

01 等語，雖為被告立信公司所否認，並辯稱其多次派員前往以
02 高壓灌注複壁及排溝導引等方式積極處理，多修繕完成且無
03 積水現象迄今，先位原告自106年2月24日無由拒絕被告立信
04 公司入內施作或為修繕後之油漆粉刷工作，顯已符合系爭契
05 約第10條第1款可歸責買方之原因致使被告立信公司無法進
06 行後續修繕云云，並提出其員工與先位原告聯絡人員間LINE
07 對話紀錄為佐（見本院卷一第103頁至第105頁）。然觀諸先
08 位原告聯絡人於前開對話紀錄表示：「管理委員會所要求的
09 1. 是要做全面的總修繕 漏水的牆面必須拆開來 檢測漏水部
10 分要做止漏的動作」、「主委，和財委對於這種工法都不同
11 意」等語，可知先位原告係不同意被告立信公司之施工工
12 法，並要求全面檢視系爭建物地下室滲漏水問題，而非無端
13 拒絕被告立信公司盡其保固責任，且系爭建物地下室滲漏水
14 之修復方法經本院囑託中華工商研究院鑑定，鑑定報告第四
15 章第三節關於修復工法略以：「二、修復方法概述：(一)拆除
16 連續壁壁體表面之裝修牆。(二)於連續壁之壁體上進行抓漏止
17 水之作業。(三)以3mm厚度進行PU防水處理。(四)於連續壁體之
18 內側再築一道RC結構永久牆，同時，以#4@20（4號鋼筋，
19 間距20）進行鋼筋材料加工與組立。(五)以1：2防水水泥砂漿
20 粉刷方式，進行修復補強，如下圖所示…」等語（見外放鑑
21 定報告第78頁），而被告立信公司於本案抗辯前開鑑定報告
22 之修復方法不符一般壓力灌注修復工法實務（見本院卷一第
23 453頁），可知被告立信公司於先位原告起訴前實際施作之
24 工法與鑑定報告之修復工法不同，於訴訟中仍不同意以鑑定
25 報告之修復工法施作，則先位原告拒絕被告立信公司繼續施
26 作，難認係有可歸責於買方之事由存在，被告立信公司前開
27 所辯，並無可採，先位原告自仍得請求被告立信公司應就系
28 爭地下室滲漏水負保固責任。又先位原告請求被告立信公司
29 負保固責任，既經本院認屬可採，則先位原告另依民法第
30 354條、第227條規定請求被告立信公司負物之瑕疵擔保、不
31 完全給付之損害賠償責任，即無再予論究之必要。

01 3.被告立信公司雖提出訴外人劉泓維博士、李朝順理事共同出
02 具之專家意見書（見本院卷三第159頁至第189頁），辯稱：
03 系爭建物以連續壁作為地下室開挖之臨時擋土措施使用，其
04 本身構造即難以達到防水之功能，故連續壁龜裂與漏水是無
05 法避免，且鑑定報告以PU鋪設於連續壁牆面，於連續壁滲漏
06 水情況難以抑制之條件下，地下水將另尋出口，未來滲漏難
07 以追尋，且以PU+RC牆面之作法可能有諸多缺點，原設置之
08 腹壁內導水工法是多數地下室連續壁漏水之處置方法，並建
09 議使用單位維護管理，定期清淤以避免排水不良云云。然前
10 開專家意見書僅為劉泓維、李朝順受被告立信公司委託而出
11 具之個人意見，並無拘束本院之效力，且李朝順於本院出庭
12 作證時證稱：一般來說連續壁的混凝土壁體或牆體本身就有
13 阻水功能，但因為地下室的連續壁是在水中進行，品質控管
14 本來就不容易，所以一般都會做導水的設計，就我的理解要
15 根本解決滲漏水問題就是要確保連續壁的施作品質，導水只
16 是滲漏水情形發生後處理的方法，連續壁作為地下室外牆可
17 能有發生滲漏水問題，也可能沒有等語（見本院卷三第355
18 頁至第356頁），乃表示地下室以連續壁作為外牆時，若能
19 確保混凝土施作品質，則連續壁本身即有阻水功能，並非必
20 然導致滲漏水發生，而混凝土施作品質因不易控管，故通常
21 會施作導溝排水等情，與前開專家意見書所指連續壁龜裂與
22 漏水係無法避免、腹壁內導水工法是多數地下室連續壁漏水
23 之處置方法等內容並非相符，則專家意見書內容是否客觀可
24 信，亦非無疑。又證人李朝順已證稱連續壁本身有阻水功
25 能，則中華工商研究院鑑定報告之修復方法以PU鋪設於連續
26 壁牆面，以及於連續壁體之內側再築一道RC結構永久牆等方
27 式，即係在加強系爭地下室連續壁本身不足之阻水功效，難
28 認該修復方法有何地下水另尋出口導致難以得知漏水源頭等
29 缺點，故被告立信公司依前開專家意見書辯稱鑑定報告之修
30 復方法並不可採云云，應非有據。

31 4.至於先位原告雖又主張系爭建物地下室滲漏水問題乃被告立

01 信公司未按圖施作，違反建築法令，施工不良導致瑕疵，被
02 告立信公司應負消費者保護法第7條規定之商品責任云云。
03 惟就被告立信公司有何未按圖施工或違反建築法令乙節，先
04 位原告僅以被告立信公司並未就系爭地下室連續壁施作防水
05 工程而為論據，然中華工商研究院之鑑定報告就系爭建物地
06 下室滲漏水成因，係認定為：「由於本案並無取得系爭建物
07 地下室於竣工完成前外牆（即連續壁）、內牆（即複壁）之
08 詳細圖說與防水資訊、給排水配置圖說、裝修紀錄或歷史滲
09 漏水詳細監測量體紀錄，以及於建造施作時之防水施作紀
10 錄，本案目前無法確認系爭建物地下室外牆之止水設計與預
11 定效用，故無事證可資確認系爭建物地下室外牆已施作完成
12 之防水結構、材質及其功效等是否滿足阻水預定效用。」

13 （見外放鑑定報告第69頁），並未表示被告立信公司有未按
14 圖施作之情事，而地下室連續壁因於水中進行而品質控管不
15 易，此亦經證人李朝順於本院證述如前，可知地下室連續壁
16 縱有施作防水工程，仍可能發生滲漏水，故難僅以系爭建物
17 地下室存有滲漏水情形，即反面推論被告立信公司並未按圖
18 施作，或有施工不良之情事，況先位原告迄至本院言詞辯論
19 終結前，未能具體指摘被告立信公司係就何經主管機關核准
20 圖面內容未按圖施作，則其主張被告立信公司應負消費者保
21 護法第7條規定商品責任云云，自非有據。又先位原告主張
22 被告立信公司應負消費者保護法第7條規定，既經本院認屬
23 不可採，則其復主張被告黃志松應依消費者保護法第7條第3
24 項或公司法第23條第2項規定與被告立信公司連帶負賠償責
25 任，亦屬無據。

26 (三)被告立信公司、蔡孟哲並無違反保護他人法律之侵權行
27 為：

28 先位原告固主張被告立信工公司有未按圖施工、偷工減料情
29 事，導致系爭建物地下室發生滲漏水，違反營造業法第32
30 條、第35條等保護他人法律之規定，以及主張被告蔡孟哲為
31 系爭建物之設計人兼監造人，就被告立信工公司有無施作防

01 水工程為其監工範圍，其竟未檢測發現此一嚴重缺失，違反
02 建築師法第18條、第19條及建築技術規則建築構造編第9條
03 等保護他人法律之規定，均應依民法第184條第2項規定損害
04 賠償責任云云。然系爭建物地下室發生滲漏水，僅能認定其
05 連續壁外牆已施作完成之防水結構、材質及其功效等未能滿
06 足阻水預定效用，且地下室連續壁之品質控管不易，均如前
07 述，非可逕論被告立信工公司有何未按圖施作之情事，先位
08 原告復未指摘被告立信工公司係未按何具體圖面施作等情，
09 故難認被告立信工公司有先位原告所指未按圖施作之違反營
10 造業法規定行為，以及被告蔡孟哲有先位原告所指監造缺失
11 之違反建築師法行為，則先位原告主張被告立信工公司、蔡
12 孟哲就系爭建物地下室滲漏水應依民法第184條第2項規定負
13 損害賠償責任，均非有據。

14 (四)先位原告得請求被告立信公司賠償162萬8,391元：

15 1.系爭地下室滲漏水之修復方法如本院囑託中華工商研究院所
16 作鑑定報告第四章第三節所載，而被告立信公司迄至本院言
17 詞辯論終結前仍拒絕以該方法進行修復，則先位原告主張其
18 得請求被告立信公司給付修復費用以代修復，此並未逸脫其
19 請求被告立信公司負保固責任範圍內，應屬有據。又中華工
20 商研究所鑑定報告評估之修復方法，係就主要工程「PU防水
21 3mm厚」、「普通模板」、「1：2水泥砂漿粉刷」、「水泥
22 漆一底二度」等項目，以地下室1樓修復面積238平方公尺、
23 地下2樓修復面積119平方公尺、地下3樓修復面積80平方公
24 尺共計437平方公尺而為計算，另加計「210kgf/cm²混凝土」、
25 「鋼筋加工及組立」、「植筋#4」之費用，再加計
26 5%廢棄清理及運費、7%次要工程費用，及15%利潤、試驗及
27 管理費，總計為162萬8,391元，此參該鑑定報告第四章第三
28 節「四、修復費用評估」所載（見外放鑑定報告第81頁至第
29 82頁），故先位原告請求被告立信公司給付修復費用162萬
30 8,391元，應為可採，逾此範圍部分，則非可採。

31 2.先位原告雖主張鑑定報告既認定系爭建物地下室滲漏水原因

01 係未施作防水措施，卻未在修復費用中以「全面室內」之修
02 復為鑑定估價，實有缺漏，經先位原告就系爭地下室應修復
03 之位置及圖號座標予以計算，總計修復面積應為1,869.9平
04 方公尺，修繕費用總計為696萬7,247元云云，並提出鑑定報
05 告勘誤表為佐（見本院卷三第368頁至第370頁）。然鑑定報
06 告係認定系爭建物地下室連續壁於止水施作上未達預定阻水
07 功效，而非表示被告立信公司未曾施作防水措施，故系爭建
08 物地下室未見有滲漏水部分，自難認亦有加強該部分阻水功
09 效而進行修復之必要，先位原告主張以「全面室內」面積而
10 為計算，並請求修復費用逾162萬8,391元部分，並無可
11 採。

- 12 3.至於被告立信公司雖主張一般施工完成後歷經一段時日，地
13 下水位平衡，自不再有滲漏情形，系爭建物地下室目前已無
14 再滲漏水云云，並聲請另擇鑑定機構或由中華工商研究院補
15 充鑑定系爭建物地下室連續壁現況存有實際持續漏水之位
16 置，以及有效修繕方法與合理費用，並提出網路文獻摘要、
17 被告蔡孟哲出具之「連續壁滲水及常見因應做法」為佐（見
18 本院卷一第457頁、卷三第380頁）。然前開網路文獻出處不
19 明，尚難逕採，而被告蔡孟哲為本案被告之一，就本案勝敗
20 結果有利害關係，自無從憑其單方出具文書，即為有利於被
21 告立信公司之認定。又系爭建物地下室至遲於先位原告103
22 年2月5日成立前已經興建完成，而本院係於108年1月30日發
23 函囑託中華工商研究院鑑定，經中華工商研究院於108年4月
24 10日、108年8月14日、109年10月28日現場勘查後而提出鑑
25 定報告，該鑑定報告距系爭建物地下室興建完成至少6年以
26 上，仍認定系爭建物地下室目前有滲漏水情形，並於鑑定報
27 告第三章第四節記載：「二、漏水成因…(四)依現場勘驗可
28 知，系爭建物地下室之地下一層至地下三層外牆牆面可見滲
29 水、含水潮濕、滴水等持續性與顯著性滲漏水現象，則為外
30 牆壁體無法完全阻絕水源滲入牆面…」等語（見外放鑑定報
31 告第70頁），並無地下水位因時間經歷而平衡並不再滲漏

01 水，被告立信公司前開所辯與事實不符且尚乏所據，難認有
02 再為鑑定或補充鑑定之必要。

03 4.另被告立信公司聲請傳喚證人毛冠寧，以證明其有進行修繕
04 工程，連續壁牆面只有微微濕潤，並無明顯漏水；以及聲請
05 傳喚證人劉泓維，以證明連續壁漏水是否為施工瑕疵、較佳
06 處理方式、中華工商研究院之鑑定報告有無缺陷之處。然被
07 告立信公司於先位原告起訴前進行之修繕方法與中華工商研
08 究院鑑定報告之修復方法不同，且於中華工商研究院派員現
09 場勘查時仍可見滲漏水情形，此部分事實業已明確，並無再
10 傳喚證人毛冠寧作證之必要。又證人劉泓維係與證人李朝順
11 共同出具專家意見書，而本院業已傳喚證人李朝順到庭，且
12 系爭地下室滲漏水乃被告立信公司應負保固責任範圍，中華
13 工商研究院提出之修復方法與證人李朝順證詞並無不符之
14 處，如前所述，故難認有再傳喚證人劉泓維到庭證述之必
15 要。

16 5.再被告立信公司又提出社團法人新北市建築師公會111年5月
17 19日新北市建師鑑字第210號函文（見本院卷一第323頁至第
18 324頁），並聲請傳喚該函文意見提供者崔懋森建築師作
19 證。然觀諸該函文說明四、函詢事項「3.處理連續壁滲、漏
20 水之一般工法為何？」記載：「回覆：因連續壁之滲、漏水
21 為常時存在，亦無法至壁體外側進行修復僅能從事內側依狀
22 況處理，除較嚴重滲漏需以止漏工法予以止漏外，較輕微之
23 滲漏則以導引至筏基內再抽出方法處理…」，以及「函詢事
24 項4.連續壁滲、漏水之處理原則為何？」記載：「回覆：地
25 下室連續壁滲、漏水因前述理由，幾乎無法完全斷絕，故其
26 處理應以大漏防堵、小漏疏導為原則，…」等語，可知倘若
27 連續壁滲漏水情形嚴重仍需進行「止漏工法」及「防堵」，
28 以加強阻水功效，而非僅以導溝等疏導方式處理即可解決，
29 故前開函文尚無從推翻中華工商研究院鑑定報告提出之修復
30 方法。又前開函文內容業已明確，自無再予傳喚證人崔懋森
31 到庭之必要。

01 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
08 條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於107年10月8日送達被
09 告立信公司，有送達證書在卷可佐，是先位原告請求被告立
10 信公司給付自107年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計
11 算之遲延利息，亦屬有據。

12 五、綜上所述，先位原告就系爭建物地下室滲漏水，得請求被告
13 立信公司負保固責任，並請求被告立信公司給付修復費用
14 162萬8,391元以代修繕，惟被告立信公司並無違反消費者保
15 護法第7條商品責任，先位原告不得請求被告黃志松與被告
16 立信公司連帶負責，且被告立信公司、蔡孟哲並無未按圖
17 施作或監工缺失，先位原告亦不得請求其等負侵權行為損害
18 賠償責任。又先位原告之訴並無當事人不適格，且其請求並
19 非全無理由，故備位原告之訴部分即無再予審究之必要。從
20 而，先位原告依系爭契約第10條第2款約定請求被告立信公
21 司給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍
22 部分，為無理由，應予駁回。另先位原告之訴勝訴部分，先
23 位原告、被告立信公司均陳明願供擔保為假執行及免為假執
24 行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。
25 至於先位原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦
26 失所附麗，應併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
28 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
29 不一一加予論述，附此敘明。

30 七、據上論結，先位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390條第2項、第392條第2項，判決如主

文。

中華民國 113 年 1 月 30 日

民事第四庭 法官 莊佩穎

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 113 年 1 月 30 日

書記官 李瑞芝

附表：

編號	原告姓名	地址
1	曾沈翠芳	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
2	王漢崎	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓
3	廖涵繡	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓
4	張正儒	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓
5	張淑鈴	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
6	黃麗卿	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓
7	許宏誠	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓
8	李貞一 (即楊坤 仁之承受 訴訟人)	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓
9	馮泓逸	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓
10	謝易勳	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之1
11	吳晴香	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之1
12	陳博豪	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之1
13	吳清珠	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓之1
14	林秀珍	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之1
15	許晉彬	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之1
16	洪淑芬	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之1

17	廖榮龍	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓之1
18	倪慈陽	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓之1
19	呂秋惠	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓之1
20	林家宏	新北市○○區○○路0段000巷00號11樓之1
21	朱中勳	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之2
22	林立民	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之2
23	柯宜甫	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓之2
24	黎聖文	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之2
25	詹豐旗	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之2
26	張耀升	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之2
27	李柑谷	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓之2
28	洪碧霈	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓之2
29	羅春桃	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓之2
30	陳綉鳳	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之3
31	楊寶瑛	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之3
32	蔡型杭	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之3
33	劉友順	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓之3
34	莊之磊	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之3
35	黃樹祥	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之3
36	方振宇	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之3
37	鄧筱潔	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之3
38	陳玟君	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之3
39	陳重元	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓之3
40	郭信昌	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓之3
41	陳世昌	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓之3
42	劉繼元	新北市○○區○○路0段000巷00號11樓之3
43	陳雅莉	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之5
44	陳唯新	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之5

45	李瑞麟	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之5
46	白正康	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓之5
47	羅奕凡	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之5
48	李佳倩	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之5
49	王怡人	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之5
50	許銘昌	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之5
51	粘寶珠	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓之5
52	孫寶如	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓之5
53	史衍君	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
54	胡春美	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓
55	徐寬界	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓
56	李依臻	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓
57	鄧淞駿	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
58	吳欣芳	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
59	林永鴻	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓
60	王玉如	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓
61	洪家駿	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓
62	李承恩	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓
63	張雅慧	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓
64	鄭惟太	新北市○○區○○路0段000巷00號11樓
65	張燦華	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之1
66	王立輝	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓之1
67	黃世樵	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓之1
68	林政彥	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之1
69	蔡佳利	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之1
70	劉政翰	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之1
71	鍾淑莉	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓之1
72	邱志龍	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓之1

73	陳林廷	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓之1
74	陳英豪	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
75	張立人	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓
76	張文翔	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓
77	劉輔仁	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓
78	張芸瑄	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
79	洪智龍	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓
80	楊禮翰	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓
81	江浚佑	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓
82	林冠辰	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓
83	陳志勇	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓
84	陳炎盛	新北市○○區○○路0段000巷00號11樓
85	涂美惠	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
86	阮氏蓉	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓
87	林育欣	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓
88	江永隆	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓
89	柯鈴容	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
90	潘宜屏	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓
91	許家祥	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓
92	李陵	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓
93	何培仁	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓
94	鍾嘉祥	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
95	鍾嘉文	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
96	潘榮駿	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓
97	王思琦	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓
98	蔡婉如	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓
99	吳筱淇	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
100	李翔	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓

101	林志彰	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓
102	高鼎	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓
103	陳俊明	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓
104	魏愛蘭	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓
105	陳信良	新北市○○區○○路0段000巷00號11樓
106	凌正南	新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
107	張家瑋	新北市○○區○○路0段000巷00號2樓
108	杜志勇	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓
109	高羽儂	新北市○○區○○路0段000巷00號4樓
110	曾勝作	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓
111	呂鎮宇	新北市○○區○○路0段000巷00號6樓
112	鄭家文	新北市○○區○○路0段000巷00號7樓
113	吳佳真	新北市○○區○○路0段000巷00號8樓
114	王瓊梧	新北市○○區○○路0段000巷00號9樓
115	許永政	新北市○○區○○路0段000巷00號10樓
116	陳詩雅	新北市○○區○○路0段000巷00號11樓