

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1666號

原告 彭維寧
李國安
陳培文
林家行
沈國珍

共同

訴訟代理人 張世興律師
陳瓊苓律師
張日昌律師

被告 合康建設股份有限公司

法定代理人 陳上賓
訴訟代理人 沈志成律師
施懿哲律師

複代理人 莊淑媛

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國111年3月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市中和區保健段105、106、107、108、109、
140、141地號土地上「合康領袖廳」社區地下室第1、2、3層滲
漏水處，依附件所示之修復方法修繕至不滲漏水狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告為坐落新北市中和區保健段105、106、107、108、
109、140、141等7筆地號土地上「合康領袖廳」社區建案

(下稱系爭社區)之建商，原告彭維寧、李國安分別於民國94年11月6日、94年11月25日與被告簽訂房屋預定買賣合約書，各買受系爭社區A1棟15樓房屋及共有部分、B2棟5樓及共有部分，原告陳培文、林家行、沈國珍分別於95年4月8日、95年5月27日、95年5月29日與被告簽訂房屋買賣合約書，各買受系爭社區C1棟7樓房屋及共有部分、B1棟4樓房屋及共有部分、F2棟10樓房屋及共有部分。

(二)系爭社區於95年7月1日成立管委會，並於96年4月27日完成公設之點交。詎系爭社區地下室第1至3層，因被告就地下室連續壁施作不當及設計不良，導致地下水經由連續壁公母單元交接處滲漏，再經由壁體裂縫、基礎裂縫滲到室內，影響住戶停車位、樓梯間、車道入口等共用部分使用。又連續壁屬建物之主要結構，依房屋預定買賣合約書第16條及房屋買賣合約書第9條(下稱系爭買賣契約)，關於結構部分，被告應自交屋後負責保固15年，則原告自得依系爭買賣契約、民法第227條第1項不完全給付規定，請求被告履行保固責任，將系爭地下室修繕至不滲漏水狀態。

(三)被告於銷售系爭社區時以「合康領袖廳平面圖集」(含1樓全區平面配置參考圖)向賣方說明1樓區域之室內格局配置，依該1樓全區平面配置參考圖所示，系爭社區警衛室以分間牆區隔，且有2出入門戶。而兩造系爭買賣契約對於警衛室之格局配置並無其他約定，依消費者保護法第22條規定，前開廣告應為兩造買賣契約之一部分，被告負有按1樓全區平面配置參考圖所示之警衛室格局履行給付之義務。又被告起造系爭社區警衛室時應知悉，進行室內裝修時應依法取得新北市政府核發之室內裝修許可證明，否則有遭處罰鍰甚至強制拆除之情形，詎被告未合法申請室內裝修許可，即擅自裝修變動警衛室室內分隔牆，於買賣時亦未告知原告警衛室係非法裝修使用，被告移交非法裝修使用之警衛室，自不符債之本旨且可歸責於被告。系爭社區管委會於107年7月間因收到新北市政府工務局來函通知系爭社區1樓警衛室涉及擅自

01 室內裝修始知前情，因該警衛室之適法性瑕疵非不能補正，
02 而系爭社區建物所有權已移轉登記予原告等住戶，警衛室現
03 由管委會使用中，相關補正手續依法須以管委會名義為之，
04 爰依民法第227條第1項不完全給付規定，請求被告以管委會
05 名義向主管機關取得室內裝修合格證明，交付合法之警衛室
06 供原告等住戶使用。

07 (四)並聲明：

08 1. 如主文第1項所示。

09 2. 被告應按坐落新北市中和區保健段105、106、107、108、
10 109、140、141等7筆地號土地上系爭社區地上1層「警衛
11 室」交付時之室內格局配置狀況，以系爭社區管理委員會名
12 義，取得新北市政府核發之室內裝修許可證明。

13 二、被告則以：

14 (一)系爭社區地下室之滲漏水位置大部分皆位於平面車位上，亦
15 有部分位於機械停車位上。依房屋預定買賣合約書第17條第
16 1項、房屋買賣合約書第10條第1項約定，系爭社區地下室停
17 車位為專有部分，僅有購買停車位之區分所有權人有使用、
18 收益、處分各該停車位及排除他人干涉之權利，本件原告李
19 國安購買B3F-11號停車位、原告陳培文購買B3F-31號停車
20 位、原告林家行係購買B1F-119號停車位，原告彭維寧、沈
21 國珍並未購買停車位，則原告自無從請求修繕其他區分所有
22 權人專有部分之停車位。又依房屋預定買賣合約書第16條、
23 房屋買賣合約書第9條約定，被告就結構部分以外之固定建
24 材及設備僅負責保固1年，系爭社區地下室防水層屬結構體
25 以外之建材，被告係於96年4月27日將公設點交給系爭社區
26 管委會，原告於109年6月提起本件訴訟已逾1年保固期間，
27 應不得再請求被告修復漏水。另系爭社區地下室漏水原因係
28 因位於地下水藏水區容易因長期地下水位壓力而有滲水現
29 象，非可歸責於被告，現行土木實務工法亦法無完全根絕地
30 下水水壓問題。此外，系爭社區管委會亦存有未維護社區環
31 境、清除樓板積水，致樓板積水沿著管線開口滲流，導致系

01 爭社區地下室漏水之情事，理應由系爭社區管委會負責修
02 繕。

03 (二)依房屋預定買賣合約書第17條第2項及附件(七)、中庭景觀
04 圖(建造執造)、中庭美化示意圖(變更後)、第18條第1項，
05 以及房屋買賣合約書第10條第2項及附件(六)、第11條第1項
06 約定，即可見被告已明確繪製警衛室二次施工前後之圖面供
07 原告閱覽，並無故意不告知瑕疵或保證無瑕疵情事，原告無
08 從就警衛室係二次施工改建乙情誣為不知，且兩造已約明被
09 告就變更設計不負違規之責，改建警衛室為被告無償出資興
10 建以供全體區分所有權人使用，房屋買賣價金未包含上開增
11 改建，如因建管法規需回復原狀時，被告不負違約之責。被
12 告已依約改建系爭社區警衛室，與1樓全區平面配置參考
13 圖、中庭美化示意圖(變更後)相符，系爭社區管委會並於96
14 年4月27日同意被告點交公設，被告自己依債之本旨為給
15 付，並無不完全給付情事。再者，公寓大廈共有部分申請室
16 內裝修許可應檢附建築物權利證明文件及公寓大廈區分所有
17 權人會議紀錄，原告為系爭社區區分所有權人及管委會委
18 員，可召開會議取得會議紀錄，並向新北市政府申請核發室
19 內裝修許可證明。被告非系爭社區區分所有權人，無從召開
20 區分所有權人會議會取得會議紀錄等語，資為抗辯。並聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)被告為坐落新北市中和區保健段105、106、107、108、
24 109、140、141等地號土地上系爭社區之建商，並曾製作
25 「合康領袖廳平面圖集」(含1樓全區平面配置參考圖)，以
26 為銷售廣告。

27 (二)原告彭維寧於94年11月6日與被告簽訂房屋預定買賣合約
28 書，買受A1棟15樓房屋及共有部分；原告李國安於94年11月
29 25日與被告簽訂房屋預定買賣合約書，買受B2棟5樓房屋及
30 共有部分；原告陳培文於95年4月8日與被告簽訂房屋買賣合
31 約書，買受C1棟7樓房屋及共有部分；原告林家行於95年5月

01 27日與被告簽訂房屋買賣合約書，買受B1棟4樓房屋及共有
02 部分；原告沈國珍於95年5月29日與被告簽訂房屋買賣合約
03 書，買受F2棟10樓房屋及共有部分。

04 (三)系爭社區於95年7月1日成立管委會，並於96年4月27日完成
05 公設點交。

06 (四)系爭社區管委會於107年7月間收受新北市政府工務局107年7
07 月6日新北工使字第1071298126號函，通知系爭社區1樓警衛
08 室涉及擅自室內裝修等；新北市政府工務局復以107年8月7
09 日新北工使字第1071471597號函，通知依警衛室現況照片比
10 對原核准竣工圖說，應有將警衛室分隔為2間居室使用，未
11 符規定，請管委會儘速改善完竣或完成補辦手續，若再經查
12 獲時，得逕依建築法等相關規定辦理；嗣新北市政府工務局
13 再以108年9月25日新北工使字第1081801326號函，通知警衛
14 室涉及違反建築法第77條之2規定，未經核准擅自變動室內
15 分間牆等室內裝修。

16 (五)系爭社區管委會於109年1月9日、109年3月4日、109年3月30
17 日以存證信函通知被告系爭社區之地下室滲漏水、將警衛室
18 合法化，然被告於109年2月5日以存證信函表示拒絕。

19 三、本院之判斷：

20 原告主張依系爭買賣契約、民法第227條第1項規定，被告應
21 修繕系爭社區地下室第1至3層之滲漏水處，並應就警衛室以
22 系爭社區管委會名義，取得新北市政府核發之室內裝修許可
23 證明等語，為被告所否認並以前詞置辯。是本件爭點厥為：

24 (一)系爭社區地下第1至3層是否有滲漏水及其原因？(二)原
25 告依系爭買賣契約、民法第227條第1項規定請求被告修繕系
26 爭社區地下室第1至3層滲漏水處，有無理由？(三)原告依民
27 法第227條第1項規定，請求被告就警衛室以系爭社區管委會
28 名義，取得新北市政府核發之室內裝修許可證明，有無理
29 由？

30 (一)系爭社區地下第1至3層是否有滲漏水及其原因？

31 本院囑託台北市土木技師公會鑑定系爭社區地下室第1至3層

01 是否有滲漏水及其原因，由鑑定技師會同兩造至現場勘查結
02 果，認系爭社區地下室第1至3樓之平頂、牆壁等處確有滲漏
03 水之情形，位置詳如鑑定報告附件六所示之現況照片、平面
04 示意及照片位置圖。又系爭社區地下室第1至第3層滲漏水之
05 原因為：1. 地下室外側因長期受地下水位之水壓力，地下水
06 經由連續壁(地下室外牆)公母單元交接處滲漏至壁體內，再
07 經由壁體裂縫滲至室內。實務上常採用眼不見為淨工法，即
08 複壁牆工法，該工法並未實際解決外牆滲漏問題。2. 地下水
09 經由連續壁與基礎地梁四周交接處界面滲漏至基礎內，再經
10 由基礎裂縫滲至室內。3. 雨水經由地下1層頂板室滲漏至樓
11 板內，再經由樓板裂縫滲至室內。4. 樓板積水沿混凝土裂縫
12 或管線開孔滲流漏水等情，有台北市土木技師公會110年12
13 月2日北土技字第1102005300號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報
14 告)可稽(系爭鑑定報告第4、29-119頁)，則系爭社區地下第
15 1至3層確有滲漏水情形，且此為地下水滲入連續壁、樓板裂
16 縫所致、亦與被告採取外牆施工工法有關，應堪認定。

17 (二)原告依系爭買賣契約、民法第227條第1項規定請求被告修繕
18 系爭社區地下室第1至3層滲漏水處，有無理由？

19 1. 依房屋預定買賣契約書第16條及房屋買賣合約書第9條均約
20 定：本房屋自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買
21 方或不可抗力因素外，針對結構部分(如：樑柱、樓梯等)負
22 責保固15年，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚、
23 水電等)，負責保固1年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡
24 予買方作為憑證(本院卷一第43、91、139、180、181、
25 215、216、249、250頁)。查系爭社區地下室第1至3層確有
26 滲漏水情形，且此為地下水滲入連續壁、樓板裂縫所致，與
27 被告採取外牆施工工法有關，已如前所認定，而連續壁、樓
28 板乃地下室基礎、承重牆體，自為前述約款之「結構部
29 分」，且依公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條規定應屬
30 公寓大廈之「共用部分」而為系爭社區建物區分所有權人所
31 共有。又系爭社區於95年7月1日成立管委會，並於96年4月

01 27日完成公設點交，而本件原告係於109年6月8日起訴請求
02 被告履行保固責任，應尚未逾15年之保固期間，此有民事起
03 訴狀上本院收狀戳章可稽(本院卷一第9頁)。

- 04 2. 被告雖辯稱原告無從請求修繕其他區分所有權人專有部分之
05 停車位，且系爭社區地下室漏水原因係因長期受地下水位壓
06 力影響而有滲水現象，非可歸責於被告，被告就防水層此結
07 構外之建材部分僅負責保固1年，原告於109年6月起訴已逾1
08 年保固期間云云。然系爭社區地下室第1至3層滲漏水之原因
09 ，經鑑定除與地下水有關外，亦與連續壁、樓板裂縫等結構
10 部分施工有關，非如被告所辯純係因地下水、防水材料等因
11 素以致滲漏水，其辯稱保固期間僅1年即非可採。另原告並
12 非請求修繕系爭社區之停車位，而係請求修繕因連續壁、樓
13 板裂縫所致滲漏水，此屬系爭社區建物區分所有權人共有部
14 分，自不以原告有購買系爭社區停車位專有部分方得請求被
15 告修繕。從而，系爭社區地下第1至3層因地下水經由連續
16 壁、樓板裂縫以致滲漏水，且被告並未舉證證明就此等結構
17 部分之裂縫係可歸責於買方即原告或為不可抗力因素所造
18 成，則原告依系爭買賣契約，請求被告履行保固責任，即就
19 系爭社區地下室第1至3層滲漏水處，依附件即系爭鑑定報告
20 書「十、鑑定結果 3. 修復系爭社區地下室第一至第三層之
21 適當方法」所示之修復方法修繕至不滲漏水狀態，自屬有
22 據。被告以前詞辯稱不負保固責任，則非可採。本院既認原
23 告依系爭買賣契約請求被告負保固責任為有理由，則就原告
24 另依民法第227條第1項規定為同一聲明請求部分，即毋庸再
25 予論斷。

26 (三)原告依民法第227條第1項規定，請求被告就警衛室以系爭社
27 區管委會名義，取得新北市政府核發之警衛室室內裝修許可
28 證明，有無理由？

- 29 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
30 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
31 條第1項定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人雖為給

01 付，而給付之內容並不符合債務本旨，違反信義與衡平之原
02 則而言。又給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約
03 成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬
04 依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付。

- 05 2. 查房屋預定買賣合約書附件(七)及房屋買賣合約書附件(六)
06 之「法定空地、中庭、外觀美化約定書」均載明：一、為加
07 強實用性及公共景觀，雙方同意就系爭社區增建入口門廳及
08 改建1樓、中庭為景觀設施及公共空間。二、上開工程賣方
09 須於領到使用執造後施工、買方同意依施工後現況使用。
10 三、買方保證維持原設計(如附件中庭美化示意圖變更後)之
11 公共空間等原貌，絕不以任何理由要求賣方再行增設或修改
12 以維共同利益(本院卷一第69、197頁)。而對照前開附件內
13 之中庭景觀圖(建造執造)及中庭美化示意圖(變更後)，系爭
14 社區1樓之警衛室原無分間牆設計，然被告嗣變更設計增加
15 一分間牆，將警衛室區隔為二空間(本院卷一第72、73、
16 199、201頁)。又觀諸房屋預定買賣合約書第18條及房屋買
17 賣合約書第11條均已約定：一、為加強實用性及公共景觀，
18 全體區分所有權人同意起造人就本社區改建1樓為景觀設施
19 及公共空間，供全體區分所有權人管理使用，全體區分所有
20 權人充分了解其買賣價金並不包括上開增建及改建部分，如
21 因建管法規需回復原狀時，起造人即賣方不負違約之責(本
22 院卷一第45、182、183頁)。由上開約定、圖說已足見原告
23 於締約時即已知悉系爭社區1樓警衛室之分間牆有未符合建
24 管法規而無法合法使用之風險，仍決定買受之，則被告依約
25 自僅需交付符合中庭美化示意圖(變更後)所示之警衛室供原
26 告使用即為已足。本件被告既已依中庭美化示意圖(變更後)
27 所示，在警衛室內增加一分間牆而交付，堪認被告已依債務
28 本旨給付，縱增設分間牆屬違法裝修、有遭拆除等風險，亦
29 難謂被告之給付為不完全。是原告依民法第227條第1項規
30 定，請求被告就警衛室以系爭社區管委會名義，取得新北市
31 政府核發之警衛室室內裝修許可證明，為無理由。被告辯稱

其並無不完全給付情事等語，應屬可採。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約、民法第227條第1項規定，請求被告應將坐落新北市中和區保健段105、106、107、108、109、140、141等地號土地上系爭社區地下室第1、2、3層之滲漏水處，依附件即系爭鑑定報告書「十、鑑定結果3.修復系爭社區地下室第一至第三層之適當方法」所示之修復方法修繕至不滲漏水狀態，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 4 月 29 日
民事第四庭 法官 許品逸

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 111 年 4 月 29 日
書記官 邱雅珍

附件(台北市土木技師公會110年12月2日北土技字第1102005300號鑑定報告書第4至7頁所載)：

一、修復位置：如系爭鑑定報告附件六所示之滲漏水處。

二、修復方式：

1. RC構材損壞修復分類法說明如下：

(1)TYPE-A：就工程角度而言，0.3mm以下裂縫在修復的工法上不會有太大差異，皆採用表面處理工法。

(2)TYPE-B：0.3mm(含)以上裂縫原則上採用EPOXY灌注，如果有漏水滲漏疑慮，則採用更嚴謹的作法，先灌注EPOXY，再V-Cut以樹脂沙漿填充。

2. 裂縫寬度0.3mm以下RC構材(若有滲漏疑慮)(TYPE-A)施工步驟

- (1)確認裂縫修復範圍：確認裂縫範圍、寬度、長度等。
- (2)裂縫範圍表面清理：沿裂縫2側各打除寬度約5cm，深度達粉刷層，並露出堅實的表面。
- (3)再以鋼刷或砂輪機清理打除面，表面清理乾淨且須避免造成空氣污染。若表面有油漬時須以溶劑拭去。
- (4)密封材塗佈：塗佈2mm厚矽酸質系(室內)防水材(1.2kgf/cm²)。
- (5)密封材養護：密封材至少24小時養護直至硬化。
- (6)表面清理：密封材硬化後，表面清理乾淨且須避免造成空氣污染。
- (7)表面粗糙處理：表面均勻塗佈EPOXY及七釐石。
- (8)粉刷層：水泥砂漿粉刷/粉光。
- (9)飾面層回復：以原有外觀復原/依設計圖說規劃之飾面層回復。

3. 裂縫寬度0.3mm以上RC構材(TYPE-B)施工步驟

- (1)確認裂縫修復範圍：確認裂縫範圍、寬度、長度等。
- (2)裂縫範圍表面清理：沿裂縫2側各打除寬度約5cm(若有滲漏疑慮，V型開槽露出堅實面)，深度達粉刷層，並露出堅實的表面。再以鋼刷或砂輪機清理打除面，表面清理乾淨且須避免造成空氣污染。
- (3)安裝位置及底座：視裂縫寬度、形狀及長度，決定注入的依置(注射筒間距不得大於30cm)。使用密封材把注入用底座安裝好並使其固定，底座的中心與裂縫中心須吻合。
- (4)裂縫密封：沿裂縫2側寬度各約2cm範圍，塗佈2mm厚樹脂系密封材，裂縫表面須確實密封。
- (5)密封材至少24小時養護直至硬化。
- (6)注入作業：把防落注射筒安裝在底座上，安裝好加壓裝置，開始注入作業。
- (7)養護：養護期間儘量避免構材受到衝擊或振動。
- (8)表面清理：至少24小時養護直至硬化後，表面清理乾淨且須避免造成空氣污染。若有V型開槽，待裂縫灌注硬化後，

01 均勻塗佈環氧樹脂沙漿，直至原結構面平整並養護。

02 (9)表面粗糙處理：表面均勻塗佈EPOXY及七釐石。

03 (10)粉刷層：水泥砂漿粉刷/粉光。

04 (11)飾面層回復：以原有外觀復原/依設計圖說規劃之飾面層回
05 復。

06 4. RC構材白華(TYPE-C)施工步驟

07 (1)確認白華修復範圍：確認白華範圍、鋼筋有無外露、裂縫
08 等。□

09 (2)白華範圍表面清理：打除白華範圍之飾面層、粉刷層及劣質
10 混凝土，再以鋼刷清理打除面，表面清理乾淨且須避免造成
11 空氣污染。若表面有油漬時須以溶劑拭去。

12 (3)確認混凝土打除面是否有裂縫：若打除面有裂縫，則依裂縫
13 寬度決定採用TYPE-A或B裂縫修復工法，若打除面無裂縫，
14 則此施工步驟略過。

15 (4)確認鋼筋是否外露鏽蝕：若鋼筋有外露鏽蝕情形，則以鋼刷
16 除鏽後均勻塗佈防鏽劑；若鋼筋無外露鏽蝕情形，則此施工
17 步驟略過。

18 (5)塗佈環氧樹脂沙漿：均勻塗佈環氧樹脂沙漿直至原結構面平
19 整。

20 (6)環氧樹脂沙漿養護：養護期間儘量避免構材受到衝擊或振
21 動。

22 (7)表面清理：環氧樹脂硬化後，表面清理乾淨且須避免造成空
23 氣污染。

24 (8)表面粗糙處理：表面均勻塗佈EPOXY及七釐石。

25 (9)粉刷層：水泥砂漿粉刷/粉光。

26 (10)飾面層回復：以原有外觀復原劃之飾面層回復。