

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1636號

原告 謝侑芹  
訴訟代理人 謝尚修律師  
複代理人 吳建寰律師  
被告 聚合發建設股份有限公司

法定代理人 陳世坤  
訴訟代理人 羅宗賢律師  
參加人 華騰工程有限公司

法定代理人 晏灝恩  
訴訟代理人 陳進長律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街○號「寶慶21社區」大樓地下一樓至地下三樓外牆漏水處，以附表一所示方式修復至不漏水狀態。

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街○號「寶慶21社區」大樓地下一樓至地下三樓之環氧樹脂地坪，以附表二所示方式修補完成。

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街○號「寶慶21社區」大樓一樓會議室石材地面，以附表三所示方式修補完成。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾柒萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰柒拾壹萬陸仟玖佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣玖拾貳萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰柒拾陸萬肆仟零貳拾肆元為原

01 告預供擔保，得免為假執行。

02 本判決第三項於原告以新臺幣捌萬參仟元為被告供擔保後，得假  
03 執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬柒仟壹佰柒拾肆元為原告預供  
04 擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 一、原告主張：

07 (一)原告向被告購買坐落臺中市○○區○○○段000地號土地上  
08 之寶慶21社區（下稱系爭社區）大樓建案（下稱系爭建物）  
09 編號A棟第3樓之住宅（門牌號碼臺中市○○區○○街0號3樓  
10 之1，下稱系爭房屋），兩造簽立房屋預定買賣契約書（下  
11 稱系爭契約），出售範圍包含主建物、附屬建物之專有部分  
12 外，尚包含共有之公共設施，被告已於民國106年3月間完  
13 工，將系爭房屋點交予原告。然原告於109年3月間經系爭社  
14 區第4屆區分所有權人會議手冊得知，系爭建物有地下1樓至  
15 地下3樓外牆滲漏水、地下1樓至地下3樓之環氧樹脂地坪地  
16 面龜裂、1樓會議室地面石材地磚滲水病變等問題。系爭社  
17 區管理委員會（下稱管委會）於109年3月21日召開第4屆區  
18 分所有權人會議中表示曾發函要求被告改善前述問題，經被  
19 告派員共同會勘後，雙方未能達成共識。又系爭建物地下室  
20 1至3樓外牆屬房屋結構，被告應依系爭契約第17條第1項約  
21 定為保固修繕；地下室停車場環氧樹脂地坪多處隆起、龜  
22 裂，被告提出之給付顯然欠缺應有品質；1樓會議室地面石  
23 材地磚滲水病變，係因被告未能妥善規劃切斷水路或為必要  
24 之防水處理，均屬不合於債之本旨之給付，原告自得要求修  
25 補。爰依系爭契約、民法第227條第1項規定提起本件訴訟等  
26 語。

27 (二)並聲明：

28 1.被告應將系爭建物之地下1樓至地下3樓漏水處，依臺北市土  
29 木技師公會110年9月29日北土技字第1102004136號鑑定報告  
30 書（下稱系爭鑑定報告）第7頁所載「外牆滲水處先將沿裂  
31 縫處以V型溝方式打除粉刷層、整平、高壓空氣吹乾後，以

01 高壓灌注環氧樹脂（epoxy）工法或高壓灌注防水材料（如  
02 聚胺脂）工法等方式修復外牆混凝土施工品質瑕疵部分（例  
03 如微裂縫0.33mm以下或裂縫0.3mm以上）再以防水粉刷、水  
04 泥漆或油漆復原」方式修復至不漏水之狀態。

05 2.被告應將系爭建物之地下1樓至地下3樓之環氧樹脂地坪，依  
06 系爭鑑定報告第10、11頁所載「重刨除後依營建署施工規範  
07 第09622章環氧樹脂砂漿地坪予以修繕」方式將其修補完  
08 成。

09 3.被告應將系爭建物之1樓會議室石材地面依系爭鑑定報告第1  
10 2頁所載「拆除重製」方式將其修補完成。

11 4.前3項聲明如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)原告主張之瑕疵均位於屬全體區分所有權人所有之公共設  
14 施，原告就此公共設施僅是共同共有權利，並無法特定共同  
15 共有物位置而自行依與被告間之買賣關係提起本件訴訟，原  
16 告未取得全體區分所有權人之同意，其起訴不合法、當事人  
17 不適格；且原告管理使用編號21停車位，無權就該車位以外  
18 之停車空間主張瑕疵；縱原告得就公共設施部分主張瑕疵修  
19 補，亦僅能按其應有部分100000分之1562計算得請求之費  
20 用。被告從未授權他人簽署系爭社區公設瑕疵缺失確認書，  
21 其上所載之瑕疵是否存在容屬有疑。又上開瑕疵縱然存在，  
22 亦是被告將公共設施點交後因使用上或其他天然因素所產  
23 生，且均已超過系爭契約所約定保固期間，原告主張被告應  
24 負保固責任，自屬無據。該等瑕疵若為真，應由包含原告在  
25 內之區分所有權人負擔其危險。且原告未具體說明雙方所約  
26 定之債務本旨為何，原告所提照片、估價單，無法證明被告  
27 有債務不履行情形，被告縱有債務不完全給付情事，亦僅依  
28 關於給付不能或給付遲延為賠償，原告請求被告按其主張之  
29 施工方法修補，顯屬無據。至鑑定報告計算之修繕費用顯有  
30 謬誤，應不可採；倘被告有修補義務，修補費用之計算應以  
31 臺中市區之市場行情為準等語，資為抗辯。

01 (二)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益判決，願供擔保免  
02 為假執行。

03 三、參加人之陳述：參加人施作系爭建物之EPOXY工程，完工時  
04 確經被告驗收平均厚度超過3mm，系爭鑑定報告之取樣係5年  
05 後之樣本，縱其檢測未達3mm，亦無法推論該工程完成時之  
06 厚度未達3mm。又地坪隆起、龜裂原因很多，地震、漏水均  
07 屬原因之一，縱系爭建物地下室地坪目前有隆起、龜裂情  
08 形，亦無法證明係參加人施作不當所致。且參加人當初施作  
09 EPOXY工程款僅為新臺幣（下同）64萬2,542元，系爭社區管  
10 委會委請訴外人修補之報價僅為55萬2,000元，倘應重新施  
11 作，修繕費用應不高於當初施作之費用。而EPOXY工程經驗  
12 收使用至今已超過1年之保固期，系爭買賣契約僅約定車道  
13 及平面車位採EPOXY地坪施作，並未約定EPOXY地坪之施作厚  
14 度，且施作完成至保固期內，均未有住戶反應EPOXY地坪有  
15 龜裂、隆起情形，可見EPOXY工程完成時確無瑕疵，縱施作  
16 厚度未達3mm，亦不影響止滑、不起塵、地面清潔易整理等  
17 效果而無關重要，不得視為瑕疵。如原告得請求損害賠償，  
18 至多只能依其停車位面積計算其損害等語。

19 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第189至190頁）：

20 (一)原告於102年7月10日向被告購買坐落臺中市○○區○○○段  
21 000地號土地上興建之系爭社區建案編號A棟第3樓之系爭房  
22 屋，兩造並簽立系爭契約，系爭房屋於106年3月間完工，並  
23 點交給原告。

24 (二)系爭契約第17條約定：「一、本契約房屋自買方完成交屋日  
25 起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日15日  
26 起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部  
27 分（如：樑柱、樓梯、擋土牆等）負責保固15年，固定建材  
28 及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、…等）負責保固1  
29 年，但屬消耗性質或買方使用不當、裝潢變更設計及非可歸  
30 責賣方因素者除外…三、屬天然材質如石材或木地板，平時  
31 需注意保養，其材料特性如天然紋路及色差，季節性變化或

01 因時間因素致受潮，自然裂紋及發生聲響等情況，係屬自然  
02 現象而非品質瑕疵，上述狀況不在保固範圍內。四、本社區  
03 公共設施設備部分，自賣方通知召開第一次區分所有權人會  
04 議30日起，保固1年…。系爭契約附件(二)建材設備表記  
05 載：「六、停車場(三)車道及平面車位採EPOXY地坪施作，平  
06 頂採清水模噴漆施工」。

07 (三)原告為系爭房屋所有人，系爭房屋為臺中市○○區○○○段  
08 00000○號建物，建物登記第二類謄本記載：「共有部分：  
09 上石碑段21224建號，4,231.12平方公尺。權利範圍：10000  
10 0分之1562（含停車位編號21號，權利範圍：100000分之52  
11 4）。其他登記事項：…建物層次突出物一層，面積：61.00  
12 平方公尺、突出物二層，面積：59.44平方公尺、突出物三  
13 層，面積：59.53平方公尺，主要用途本共有部分係依使用  
14 執照之建築概要表記載項目有：…停車空間、車道…防空避  
15 難室兼停車空間…門廳、管委會使用空間…」。

16 (四)系爭社區管委會於108年11月13日發函通知被告，請被告派  
17 員與管委會協商「多項公設瑕疵」改善問題，並向被告告知  
18 有地下室B1-B3F車位、車道EPOXY多處嚴重龜裂，地下室B1-  
19 B3F牆面多處嚴重滲水，1樓會議室地面石材嚴重病變等瑕  
20 疵。被告於同年月20日函覆系爭社區管委會，表示將派員參  
21 與系爭社區多項公設瑕疵改善會議。

22 (五)被告於108年11月21日派員工王明倫出席系爭社區多項公設  
23 瑕疵改善會議，嗣王明倫與系爭社區主任委員梁盈國於同日  
24 簽署系爭社區公設瑕疵缺失確認書，惟被告爭執未授權王明  
25 倫代理被告簽訂上開確認書。

26 (六)被告於109年3月10日發函通知系爭社區管委會，表示有關地  
27 下室車位EPOXY破損、牆面滲水及會議室石材嚴重病變乙  
28 事，已過保固期，被告秉持服務精神，擬補助社區修繕費10  
29 萬元整。

30 (七)卷附證物形式真正不爭執。

31 五、得心證之理由：

01 (一)原告提起本件訴訟是否具當事人適格？

02 1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之  
03 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  
04 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關  
05 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當  
06 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務  
07 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上  
08 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度  
09 台上字第382號民事判決意旨參照）。本件原告主張依據系  
10 爭契約、民法第227條不完全給付規定，對被告有損害賠償  
11 請求權，而請求被告補正瑕疵，核其主張乃以其本人為權利  
12 者、被告為義務者而為請求，即為適格之當事人，至其訴有  
13 無理由，則為實體問題。

14 2.又原告提起本件訴訟雖係基於買賣契約之法律關係，且其具  
15 體主張之不完全給付及瑕疵給付均存在於公共設施之上，而  
16 個別買受人雖僅按應有部分與其他區分所有權人共有公共設  
17 施，惟應有部分僅係所有權之量之分割，其內容、性質及效  
18 力與所有權無異，是被告出賣、移轉所有權並交付之買賣標  
19 的「公共設施」倘有不完全給付及瑕疵給付情事，均構成對  
20 任一個別買受人之違約行為，針對共用部分任一部分之不完  
21 全給付及瑕疵給付，任一買受人均可依據買賣關係請求出賣  
22 人承擔責任，無須取得全體區分所有權人之同意。被告抗辯  
23 原告非適格之當事人、原告起訴不合法云云，容有誤會。

24 (二)系爭建物有無原告所指之地下1樓至地下3樓外牆漏水、地下  
25 1樓至地下3樓環氧樹脂地坪隆起龜裂、1樓會議室石材地面  
26 滲水等瑕疵？

27 1.經本院囑託臺北市土木技師公會鑑定系爭建物有無上述瑕  
28 疵，由鑑定技師會同兩造至現場勘查結果，認系爭建物地下  
29 1樓至地下3樓之停車場外牆確有滲水之現象，位置詳如系爭  
30 鑑定報告附件四之會勘紀錄及照片。系爭建物地下室外牆滲  
31 水，是牆外的地下水水壓力，從牆上細微裂縫滲入所致，儘

管細微裂縫有些肉眼難辨，但現場以音診棒檢測外牆混凝土施工品質，滲漏水處多處有膨拱之情形，是以系爭建物地下室外牆滲水成因主要為施工品質不良所致等情，有系爭鑑定報告附卷可稽（見系爭鑑定報告第7頁）。則系爭建物地下1樓至地下3樓外牆確有滲水之瑕疵，且係因施工不良所致。

## 2. 地下1樓至地下3樓環氧樹脂地坪部分：

(1) 依據現場會勘結果，系爭建物地下1樓至地下3樓停車場所鋪設之環氧樹脂地坪確有隆起、龜裂等情，詳如系爭鑑定報告附件四之會勘照片，環氧樹脂地坪隆起、龜裂之區域涵蓋B1-B3地下室有鋪設環氧樹脂地坪之處，可能原因為：①系爭建物地坪裂縫造成RC層上的粉光層破裂導致epoxy地坪的失敗。②系爭建物環氧樹脂地坪平均厚度僅2mm厚，小於營建署一般施工規範之09622章有關環氧樹脂砂漿地坪中建築灌注補修用環氧樹脂CNS10141A2151之標準3mm厚，系爭建物環氧樹脂地坪之施工方法缺失，有環氧樹脂厚度僅2.3mm-2.45mm，厚度不足，不符上述規範要求等節，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告第8、9頁）。又經臺北市土木技師公會函覆說明：系爭鑑定報告第8頁所載系爭建物環氧樹脂地坪平均厚度僅2mm厚乙節，係引用鑑定報告第75頁附件四照片編號14所示地坪epoxy厚度2mm，取樣位置為地下3層樓梯間角落（車道下方）現場取樣量測，因現場量測儀器精度不足僅供參考，應以鑑定報告第10頁，由現場取樣之照片應用精度較高之量尺量測其平均值2.375mm為正確等語，有該公會10年11月26日北土技字第1102005218號函附卷可考（見本院卷二第117頁）。由上開現場會勘及鑑定結果可知，系爭建物地下1樓至地下3樓停車場所鋪設之環氧樹脂地坪確有隆起、龜裂之情形，堪認被告給付之環氧樹脂地坪，不合於債之本旨。

(2) 被告雖抗辯：系爭契約僅約定車道及平面車位採epoxy地坪施作，並未約定厚度為何，縱鑑定報告採測之厚度為2.375mm，亦難認被告有債務不履行情事；且鑑定過程未進行磨損

01 測試，所採集之環氧樹脂地坪厚度，已是使用多年後而有磨  
02 損變薄之情形，無從證明被告施工完成時之厚度云云。查該  
03 環氧樹脂地坪是否已有磨損之情形，因未納入原委託鑑定項  
04 目中，鑑定人未作磨損測試，無法回答。惟依據內政部  
05 營建署發布施工規範第09622章環氧樹脂砂漿地坪，2.3物理  
06 特性2.3.1節所示「環氧砂漿之抗壓強度須達到500kgf/cm<sup>2</sup>  
07 以上」，此抗壓強度已超過混凝土結構體（版、梁、柱、  
08 牆）一般使用之抗壓強度210kgf/cm<sup>2</sup>（或280kgf/cm<sup>2</sup>），鑑  
09 定人主張樹脂砂漿若以如此強度施作，應不至於有超限之磨  
10 損等語，有上開函文可參（見本院卷二第119頁）。則雖系  
11 爭鑑定報告未進行磨損測試，然如被告施作之環氧樹脂地坪  
12 有依營建署一般施工規範施作，應不至於有磨損及厚度不足  
13 之情形，而上開規範雖未明訂於系爭契約中（見本院卷一第  
14 81頁），惟被告以不符法規規範之方式施作系爭建物之環氧  
15 樹脂地坪並交付原告，亦與債之本旨有違。被告上開所辯，  
16 洵不足採。

17 3.依據現場會勘結果，系爭建物1樓會議室大理石面石材確有  
18 變質之現象，由鋪設石材接縫處與長期受濕氣浸潤石材表面  
19 有明顯之顏色差異變質現象。系爭建物1樓會議室大理石面  
20 石材變質之分佈位置是在落地窗下緣，逐漸往室內遞減，經  
21 水分計量測顯示，係因雨水沿落地窗處邊緣滲水進入室內，  
22 造成石材長期浸潤而產生變質。依現場會勘結果施工單位鋪  
23 設1樓會議室石材地板時，並未於大理石靠窗邊規劃切斷水  
24 路並且窗框之防水處理施工不良導致落地窗邊緣滲水，並向  
25 室內逐漸擴散。系爭建物如石材在自然使用狀況下，僅單純  
26 因時間或季節影響受潮，若非鹼粒料含量過高之石材，則不  
27 會有前開變質差異之現象等情，有系爭鑑定報告可參（見系  
28 爭鑑定報告第11、12頁），足見系爭建物1樓會議室石材地  
29 面滲水係因被告施工防水處理不良所致，而非天然因素所造  
30 成。

31 (三)原告依系爭契約、民法第227條第1項規定請求被告修復上開



瑕疵，是否有據？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。又債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人始得依民法第226條或第232條規定，請求債務人賠償損害；倘該不完全之給付可能補正者，債權人僅得請求補正，並依民法第231條第1項規定，請求賠償補正前所受之損害（最高法院101年度台上字第496號判決意旨參照）。

2.查本件被告給付之系爭建物地下1樓至地下3樓外牆、地下1樓至地下3樓環氧樹脂地坪、1樓會議室石材地面均有前述瑕疵，而不合於債之本旨，經系爭鑑定報告認係施工品質不良所致，上開瑕疵均係可歸責於被告之不完全給付，且依系爭鑑定報告之意見，上開瑕疵應進行之修繕方式如附表一至三所示（見系爭鑑定報告第7、10、12頁），則原告依系爭契約、民法第227條第1項規定，主張依關於給付遲延之規定請求被告就上開瑕疵予以補正，自屬有據。

3.被告另辯稱：上開瑕疵縱然存在，亦屬被告將公共設施點交後因使用上或其他天然因素所產生，且均已超過系爭契約所約定保固期間，原告主張被告應負保固責任，自屬無據云云。所謂保固之責任，一般常情，係指出賣人交付買賣標的物，尚能具備正常之品質與效用，亦即出賣人在保固期限內，對於正常使用所生之瑕疵均應負責修補。於拒絕修補時，買受人或取得保固者，均得請求出賣人或提供保固者，給付修補該瑕疵之必要費用而言。兩造間縱有前揭不爭執事項(二)保固條款之約定，惟該條款僅在強化被告應負物之瑕疵擔保責任，非據以免除被告應負不完全給付責任，是被告以已逾保固期間為由而抗辯，要非可採。

六、綜上所述，原告依系爭契約、民法第227條第1項規定，請求被告以附表一所示之方式修復系爭建物地下1樓至地下3樓外

牆漏水處，以附表二所示之方式修補系爭建物地下1樓至地下3樓之環氧樹脂地坪，及以附表三所示之方式修補系爭建物1樓會議室石材地面，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰參照系爭鑑定報告所預估之修繕費用，分別酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日  
民事第一庭 法 官 廖欣儀

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 7 日  
書記官 李俊毅

附表一（修復系爭建物地下1樓至地下3樓外牆漏水處之方式）：

| 修 復 位 置          | 修 復 方 式                                                                                                                                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 如系爭鑑定報告附件四所示之滲水處 | 依臺北市土木技師公會110年9月29日北土技字第1102004136號鑑定報告書第7頁所載：外牆滲水處先將沿裂縫處以V形溝方式打除粉刷層、整平、高壓空氣吹乾後，以高壓灌注環氧樹脂（epoxy）工法或高壓灌注防水材料（如聚胺脂）工法等方式修復外牆混凝土施工品質瑕疵部分（例如微裂縫0.3mm以下或裂縫0.3mm以上），再以防水粉刷、水泥漆或油漆復原。 |

附表二（修補系爭建物地下1樓至地下3樓環氧樹脂地坪之方

01 式)：

02

| 修 復 方 式                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 依臺北市土木技師公會110年9月29日<br>北土技字第1102004136號鑑定報告書<br>第10、11頁所載：重刨除後依營建署<br>施工規範第09622章環氧樹脂砂漿地坪<br>予以修繕。 |

03 附表三（修補系爭建物1樓會議室石材地面之方式）：

04

| 修 復 方 式                                                          |
|------------------------------------------------------------------|
| 依臺北市土木技師公會110年9月29日<br>北土技字第1102004136號鑑定報告書<br>第12頁所載：拆除重製方式修繕。 |