

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第758號

原告 張里容

訴訟代理人 黃幼蘭律師

劉亭妤律師(於民國113年4月1日終止委任)

被告 鼎佳建設股份有限公司

法定代理人 張鈺典

訴訟代理人 廖健智律師

張可麗律師(於民國113年3月13日終止委任)

複代理人 宋羿萱律師

受告知訴訟人

耀文心管理委員會

法定代理人 林啟榮

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼台中市○○區○○路○段○○號區分所有建物地下一樓編號第一二七、一二八號二個停車位正上方及版與梁牆交接處，修繕至完全不漏水之狀態。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三十一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新台幣肆拾捌萬伍仟柒佰玖拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
02 條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求：「一、被
03 告應將位於台中市○○區○○路0段00號區分所有建物(下稱
04 系爭建物)地下1樓編號第127、128號等2個停車位(下稱系爭
05 停車位)正上方及旁側牆面，修繕至完全不漏水之狀態，並
06 負擔修繕費用新台幣(下同)600000元。二、被告應給付原告
07 10000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百
08 分之5計算之利息。三、願供擔保請准宣告假執行。」等
09 情。嗣原告於民國112年4月10日具狀擴張聲明第1項為：
10 「被告應將系爭建物地下1樓之系爭停車位正上方及旁側牆
11 面，修繕至完全不漏水之狀態，並負擔修繕費用148萬
12 元。」，其餘不變等情，有該民事擴張訴之聲明暨陳報二狀
13 可憑(參見本院卷第1宗第105頁)。又於112年4月19日言詞辯
14 論期日當庭以言詞更正聲明第1項請求為：「被告應將系爭
15 建物地下1樓之系爭停車位正上方及旁側牆面，修繕至完全
16 不漏水之狀態，並負擔修繕費用148萬5099元。」，其餘不
17 變等情，並經記明筆錄在卷(參見本院卷第1宗第137頁)。原
18 告復於112年8月16日言詞辯論期日當庭以言詞撤回原起訴第
19 2項聲明部分，並具狀更正聲明為：「一、被告應將系爭建
20 物地下1樓之系爭停車位正上方及旁側牆面，修繕至完全不
21 漏水之狀態，並負擔修繕費用148萬5099元。二、願供擔保
22 請准宣告假執行。」等情，並經記明筆錄在卷及民事更正訴
23 之聲明狀可憑(參見本院卷第1宗第379、383頁)。又原告於1
24 13年3月4日言詞辯論期日當庭具狀擴張訴之聲明：「二、被
25 告應給付原告71000元，及自本擴張訴之聲明狀繕本送達翌
26 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。三、被告應自1
27 13年4月1日起至第1項修繕至完全不漏水之日止，按月給付
28 原告6000元。」，其餘不變等情，有該民事擴張訴之聲明狀
29 可憑(參見本院卷第2宗第15頁)。本院審酌原告上開多次更
30 正請求，其請求之原因事實及訴訟標的法律關係並未變更，
31 僅請求金額增加而已，核屬擴張應受判決事項之聲明，並非

01 訴之變更或追加，依首揭法條規定，毋庸徵得被告同意，應
02 予准許，合先敘明。

03 二、又當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律
04 上利害關係之第3人；受告知人不為參加或參加逾時者，視
05 為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴
06 訟法第65條第1項及第67條分別設有規定。原告起訴主張系
07 爭房屋交屋後，即發現系爭停車位正上方及周遭牆面有滲漏
08 水情況等情。被告則以其與第3人耀文心管理委員會(下稱耀
09 文心管委會)已於111年3月16日簽訂甲證5即和解同意書，該
10 和解效果應歸屬於全體區分所有權人，並得拘束原告等語。
11 是本件訴訟之結果與耀文心管委會具有法律上利害關係，原
12 告乃於112年8月1日具狀聲請對耀文心管委會為告知訴訟(參
13 見本院卷第1宗第317、318頁)，而本院於112年8月29日發函
14 對耀文心管委會為告知訴訟，該函文於112年9月6日合法送
15 達耀文心管委會，有送達證書1紙可按(參見本院卷第1宗第3
16 93頁)，但耀文心管委會並未具狀聲請參加訴訟，是依前揭
17 民事訴訟法第67條規定，視為耀文心管委會已參加訴訟，而
18 依民事訴訟法第63條規定發生參加訴訟效力。

19 貳、實體部分：

20 一、原告方面：

21 (一)原告起訴主張：

22 1、原告於107年8月19日與被告簽立甲證1即耀文心預售房屋
23 買賣契約書(下稱甲證1契約)、甲證2即耀文心預售土地買
24 賣契約書(下稱甲證2契約，以下合稱系爭契約)，購買耀
25 文心社區(下稱系爭社區)預售房屋第A1棟第14樓即系爭建
26 物14樓之1房屋(下稱系爭房屋)，及其坐落基地應有部
27 分，價金分別為540萬元、960萬元，合計1500萬元。原告
28 亦同時購買系爭建物地下1樓編號109、111號停車位，嗣
29 與被告及第3人簽約更換停車位，而為系爭停車位之專用
30 使用權人。又系爭房屋交屋後，原告即發現系爭停車位正
31 上方及周遭牆面有滲漏水情況(下稱系爭滲漏水)，且滴灑

01 在停放在系爭停車位之原告所有車輛，或分布在系爭停車
02 位內，或其周圍地面，甚至系爭滲漏水流出之液體不是單
03 純透明顏色，竟呈灰白色，明顯是系爭建物共有部分之公
04 共區域有所瑕疵，恐涉及建材或興建初始有影響工程品質
05 之情事。原告遂於系爭社區住戶LINE群組反應上情，並由
06 耀文心管委會向被告反應及催告修繕上開公共區域之滲漏
07 水等瑕疵，被告對於系爭滲漏水之事實並不爭執，並表示
08 曾請廠商即訴外人聖豐建材行為漏水處理，惟處理後系爭
09 滲漏水之灰白色液體仍然存在，原告於起訴前即112年3月
10 7日就公共區域錄影仍有滲漏水，亦為灰白色液體各情，
11 此有甲證1契約第6條、甲證2契約第3條約定、甲證3即車
12 位協議書、甲證4-1即照片、甲證4-2照片、甲證5即和解
13 同意書及甲證6即錄影光碟、影片截圖可佐。

14 2、原告就聲明第1項請求部分，依甲證1契約第16條保固期限
15 及範圍約定：「一、本房屋自賣方通知交屋日起……，賣
16 方針對結構部分(如：樑柱、樓梯等)負責保固15年……。
17 二、社區共有部分包含共用部分、約定共用部分及公共設
18 施賣方自點交(含視為點交完成)予社區管理委員會或管理
19 負責人日起負保固責任，結構部分保固15年……。」。又
20 兩造簽訂系爭契約後，被告因建材使用不當或施工不良，
21 致生系爭滲漏水等瑕疵，亦致原告無法使用系爭停車位，
22 系爭滲漏水問題係可歸責於被告，而使原告受有上揭瑕疵
23 給付情事，原告依甲證1契約第16條保固責任約定及民法
24 第227條第1項關於給付遲延規定，請求被告將系爭停車位
25 上方及周遭牆面修繕至不再有滲漏水之瑕疵，並由被告負
26 擔附件3即報價單所示修繕費用148萬5099元，以合乎系爭
27 契約之給付本旨。

28 3、原告就聲明第2項請求部分，因系爭停車位上方及周遭牆
29 面滲漏水致原告無法使用系爭停車位，必須另行承租其他
30 停車位，故被告應給付另外租賃2個停車位即車牌號碼000
31 0-00號車輛(下稱甲車)，租賃期間自112年3月20日起至11

01 3年3月19日止，租金共計36000元；車牌號碼000-0000號
02 車輛(下稱乙車)自112年4月2日起至112年6月2日止，此期
03 間租金共計5000元、自112年6月3日起至112年11月30日
04 止，共6個月，原告係將乙車停放在收費停車場，若依甲
05 證12即停車位租賃契約書(下稱甲證12租約)、甲證14即停
06 車位租賃契約書(下稱甲證14租約)之停車位租賃行情每月
07 3000元計算，此期間原告所受租金支出損害共計18000元
08 (計算式： $3000 \times 6 = 18000$)、自112年12月1日起至113年6
09 月1日止，此期間租金共計18000元，亦即每月租金為3000
10 元。倘計算至本件擴張訴之聲明之113年3月份止，共4個
11 月，原告所受租金支出損害為12000元(計算式： $3000 \times 4 =$
12 12000)。從而，原告迄至113年3月份所受租金支出損害合
13 計為71000元(計算式： $36000 + 5000 + 18000 + 12000 = 7100$
14 0)，以上各情有甲證12租約、甲證13即停車位租賃契約書
15 (下稱甲證13租約)、甲證14租約及附表1即甲證12~14整
16 理資料可佐。又甲證12租約到期後，原告仍繼續承租該車
17 位停放甲車，租賃期間自113年3月20日起至113年9月19日
18 止，租金共計18000元(參見甲證15)，該租約亦由出租人
19 先行書寫，原告則於契約末頁之承租人處簽名(為節省司
20 法資源，往後租約到期再行續租，不再逐一提出相關租
21 約)。

22 4、原告就聲明第3項請求部分，因系爭停車位上方在鑑定過
23 程中仍持續滲漏水(參見本院卷第1宗第437~451頁)，且
24 原告於系爭滲漏水持續期間及後續修繕期間均無法使用系
25 爭停車位，而必須持續另行承租停車位受有租金支出損
26 害；另被告自始否認系爭停車位有系爭滲漏水情事(參見
27 本院卷第1宗第153、259頁)，顯然無從期待被告主動修復
28 滲漏水，故原告之租金支出損害亦將持續發生，是原告自
29 得就113年4月份起至本件修繕至完全不滲漏水之日止，有
30 向被告預為請求系爭停車位租金支出損害之必要，並以前
31 揭1個停車位每月租金3000元行情計算，則2個停車位之每

01 月租金支出合計6000元(參見附件12即臺灣高等法院106年
02 度上易字第267號民事判決意旨)。

- 03 5、並聲明：(1)被告應將系爭建物地下1樓之系爭停車位正上
04 方及旁側牆面，修繕至完全不漏水之狀態，並負擔修繕費
05 用148萬5099元。(2)被告應給付原告71000元，及自本擴
06 張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算
07 之利息。(3)被告應自113年4月1日起至聲明第1項修繕至
08 完全不漏水之日止，按月給付原告6000元。(4)願供擔保
09 請准宣告假執行。

10 (二)對被告抗辯之陳述：

- 11 1、被告雖抗辯稱其與耀文心管委會簽訂甲證5即和解同意書
12 效力應歸屬於全體區分所有權人而得拘束原告云云。然依
13 最高法院91年台上字第2352號民事裁判意旨，公寓大廈管
14 理委員會之權責，僅在執行區分所有權人會議決議事項暨
15 公寓大廈管理維護工作而已(參見公寓大廈管理條例第3條
16 第8款)，其無權就區分所有權人私法上糾紛與建商和解，
17 故原告依甲證1契約之約定請求被告就系爭滲漏水負責，
18 此屬兩造間之私法上糾紛，耀文心管委會無權就此部分代
19 表原告與建商和解，亦即原告不受甲證5即和解同意書之
20 拘束。
- 21 2、原告曾於113年1月25日前往現場查看，系爭停車位上方之
22 滲漏水仍繼續存在，甚至系爭停車位之地面產生積水情形
23 (參見甲證11)。
- 24 3、被告雖抗辯稱系爭停車位僅於下雨時發生局部且短暫之滲
25 漏水，不影響系爭停車位使用，原告無另外租賃其他停車
26 位之需要云云。然系爭停車位上方不僅下雨會漏水，在系
27 爭社區每天1樓花園澆花灑水，亦會從1樓地面漏水至系爭
28 停車位，此從社團法人台中市土木技師公會(下稱土木技
29 師公會)113年1月25日112中土鑑發字第406-10號鑑定報告
30 書(下稱系爭鑑定報告)第15頁記載：「……主要於系爭建
31 物1樓正面廣場花台(有降版)進行放水試驗約1小時時間，

01 ……，是否會沿著樓版往南側較低之B1F 127、128號車位
02 平頂流動造成滲漏水……。」等語，亦即系爭滲漏水源頭
03 來自系爭停車位上方之系爭建物1樓花圃，且該1樓地勢高
04 低為花圃較高，系爭停車位上方較低，故整個花圃水勢匯
05 集流往系爭停車位上方，接續滲漏至下方即地下1樓之系
06 爭停車位。是被告此部分抗辯並非完整事實，亦即1樓花
07 圃澆花灑水，系爭停車位即會滲漏水，故在系爭滲漏水修
08 復前，原告無法使用系爭停車位而必須另外租賃其他停車
09 位。又原告確有另外租賃其他停車位之事實，此有承租人
10 書寫或系爭社區管理員書寫甲證12~14租約、附表1即甲
11 證12~14之整理資料可佐，且租金支付之事實亦有出租人
12 或社區管理員可證。另就土木技師公會113年4月23日(11
13 2)中土鑑發字第406-12號函(下稱113年4月23日函)亦認為
14 修繕範圍包括花圃在內。

15 4、原告認為依土木技師公會113年3月27日(112)中土鑑發字
16 第406-11號函(下稱113年3月27日函)記載，系爭鑑定報告
17 係依民國111年度物價資料計算修復費用，應有依物價調
18 整修復費用之必要。

19 5、證人詹恩銘於鈞院113年5月27日言詞辯論期日之證述內容
20 為真正，甲證12~14租約之租賃關係確實存在。

21 二、被告方面：

22 (一)原告主張系爭滲漏水處已無滲漏水情形，原告請求修復滲
23 漏水及負擔修繕費用，為無理由，茲分別說明如次：

24 1、原告雖主張依甲證1契約第16條保固責任約定，及民法第2
25 27條第1項關於給付遲延規定請求被告修繕系爭停車位上
26 方及周遭牆面不再有滲漏水之瑕疵，並由被告負擔所需之
27 修繕費用148萬5099元云云。然原告既已聲明請求被告修
28 繕至不漏水之狀態，應無另行請求被告負擔修繕費用之必
29 要，此部分聲明似有違誤，而有重複請求之虞。

30 2、原告主張系爭滲漏水位置為系爭建物公共設施範圍，應屬
31 耀文心管委會管理範圍，而被告先前就系爭滲漏水事宜均

01 係與耀文心管委會商議修繕事宜，並於111年3月16日與耀
02 文心管委會簽訂甲證5即和解同意書，由被告支付210000
03 元予管理委員會指定之修繕廠商即聖豐建材行，並約定由
04 該廠商就防水部分保固5年。況被告就原告主張滲漏水位
05 置亦於000年0月間確認修繕完畢，並經耀文心管委會以被
06 證1即112年5月15日耀文心外(112)字第0515號函(下稱112
07 年5月15日函)說明欄記載：「一、車位上方壁面漏水缺
08 失、後續油漆復原及車位地面油漆皆已施工完成。二、耀
09 文心管委會僅致此函，以資謝忱。」等語，即就被告協助
10 修繕表示感謝，可證原告主張系爭滲漏水位置已無漏水情
11 形。

12 3、原告另主張於112年6月14日至112年6月16日期間，系爭滲
13 漏水處仍因當時下雨，牆面有大面積裂縫處，該裂縫處有
14 水痕及水珠浮現，滲漏水情事存在云云。惟被告曾分別於
15 112年6月20日、112年7月6日派員至現場查看均未發現有
16 原告主張系爭滲漏水之情形，而現場牆面部分之裂紋僅係
17 油漆表面舊有「髮絲裂紋」，並不屬於被告已修繕「滲漏
18 水」範圍。又被告派員於112年7月6日至現場查看原告提
19 出甲證8照片拍攝之「水珠」，事實上係油漆漆渣(參見被
20 證3)。是原告請求被告修復系爭滲漏水及負擔修繕費用部
21 分，依民事訴訟法277條前段規定，應由原告負舉證責
22 任。

23 (二)被告於111年3月16日與耀文心管委會簽訂甲證5即和解同
24 意書之效力應歸屬於全體區分所有權人，並對原告有拘束
25 力，依該和解同意書內容，原告不得請求被告再為修繕，
26 此從最高法院98年度台上字第2248號民事裁判意旨，耀文
27 心管委會基於修繕、管理、維護公寓大廈之共用部分之職
28 權，得以統一行使區分所有權人與起造人間之買賣契約而
29 生請求權所為之協商與和解。是原告主張系爭滲漏水處屬
30 於公共設施範圍，應為耀文心管委會管理範圍，被告先前
31 與耀文心管委會商議修繕事宜，並簽訂甲證5即和解同意

01 書，上開和解效力自應歸屬於全體區分所有權人，而得拘
02 束原告。況被告簽訂該和解同意書後本無修繕義務，仍本
03 於服務精神於000年0月間額外進行修繕，故原告起訴時主
04 張系爭滲漏水瑕疵已不存在。

05 (三)原告固主張系爭停車位因系爭滲漏水而不能使用，需另外
06 承租車位，並擴張請求自112年4月2日起至113年3月止之
07 停車費部分。然查：

08 1、依系爭鑑定報告記載：「縱有滲漏水亦局部及短暫，但不
09 至於長時間滲水」(參見系爭鑑定報告第19頁)，可見系爭
10 停車位僅於下雨時至多發生局部且短暫之滲漏水，並無
11 長期間之滲漏水，應認尚不影響使用。再台中市甚少下
12 雨，實難想像會發生滲漏水導致系爭停車位完全不能使
13 用，故應先由原告舉證證明系爭停車位平日滲漏水情形已
14 達不能使用之情形，否則其主張自不足採。

15 2、原告雖提出甲證12~14租約，惟依甲證12租約之字跡觀
16 之，出租人與承租人似為同1人筆跡，被告對該租約之真
17 實性有爭執，且原告亦未提出繳納租金之證明，被告爭執
18 甲證12租約之形式真正。

19 (四)被告就系爭鑑定報告表示意見如下：

20 1、系爭鑑定報告記載系爭停車位正上方有滲漏及建議之修繕
21 方法，均無意見，被告亦願意再次進行修繕。但依系爭鑑
22 定報告記載，無從證明系爭停車位側邊牆面有滲漏水之情
23 形。

24 2、系爭鑑定報告記載：「本會鑑定人研判本案造成平頂滲漏
25 主要原因及作用機理為標的物B1F 127、128號上方對應1
26 樓開放空間1樓防水層失效所致」(參見系爭鑑定報告第26
27 頁)，故漏水是因系爭停車位上方之防水層失效所致。又
28 系爭建物1樓花圃如有積水，可能會因高低差而順流至系
29 爭停車位上方1樓位置，而發生滲漏水之情形云云，僅在
30 描述系爭停車位上方1樓位置積水源頭，而非漏水原因，
31 且待系爭停車位上方1樓防水層修繕完成後，縱使嗣後花

01 圍積水流至系爭停車位上方，亦不會再發生漏水情形，故
02 1樓花圃與系爭停車位上方1樓位置之高低差，並非瑕疵，
03 亦非造成漏水原因，實無一併列為修繕範圍之必要。

04 (五)被告就土木技師公會113年3月27日及113年4月23日等函文
05 內容均無意見，故系爭建物1樓花圃部分無修繕必要。

06 (六)證人詹恩銘於鈞院113年5月27日言詞辯論期日證述內容無
07 意見，但否認被告有另行承租停車位之必要。

08 (七)被告就甲證1、2、3、5、13、14等證據資料之形式上真正
09 不爭執。

10 (八)並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保
11 請准免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)兩造於107年8月19日簽立甲證1、甲證2契約，約定由原告
14 購買系爭社區第A1棟第14樓及其坐落基地應有部分，買賣
15 價金分別為540萬元、960萬元，合計1500萬元。又原告同
16 時購買系爭建物地下1樓編號109、111號停車位，事後再
17 與被告及第3人協商將原購買上揭109、111號停車位更換
18 為系爭停車位。

19 (二)系爭停車位正上方及旁側牆面均為系爭建物公共設施。

20 (三)被告與耀文心管委會於111年3月16日簽訂甲證5即和解同
21 意書，由被告支付210000元予耀文心管委會指定之修繕廠
22 商即聖豐建材行，約定由該廠商就系爭停車位上方(含2側
23 牆面)之集水板拆除、批土、油漆及後續防水保固5年，聖
24 豐建材行亦已施作完畢。

25 (四)甲證1、2、3、5、13、14等證據資料之形式上均為真正。

26 四、兩造爭執事項：

27 (一)系爭停車位正上方及側面牆壁是否確有原告主張之滲漏水
28 情事？

29 (二)原告是否應受甲證5即和解同意書效力之拘束？

30 (三)原告主張依甲證1契約第16條約定及民法第227條第1項規
31 定，請求被告將系爭停車位之系爭滲漏水修繕至完全不漏

01 水狀態，並負擔修繕費用148萬5099元，是否有理由？

02 (四)原告請求被告給付另行租賃停車位之租金損害71000元，
03 是否有據？

04 (五)原告提起將來給付之訴，請求被告按月給付6000元之租金
05 損害，是否有理由？

06 五、法院之判斷：

07 (一)原告主張系爭停車位正上方及側面牆壁具有滲漏水之瑕
08 疵，雖為被告所否認，並以上情抗辯。惟本院囑託土木
09 技師公會指派該公會技師會同本院及兩造於112年10月3日
10 上午履勘現場及鑑定，確認系爭建物坐落台中市北屯區瀋
11 陽路3段與遼寧路1段交岔路口處，系爭建物地下1樓即系
12 系爭停車位正上方確為系爭建物1樓地面及花圃位置，而系
13 系爭停車位上方確有部分水漬痕跡，但系爭建物1樓地面呈
14 乾燥狀態，並無積水情事等情，製有勘驗筆錄及現場照片
15 在卷可憑(參見本院卷第1宗第401~403頁)。又原告主張
16 系爭滲漏水位置經土木技師公會派員鑑定後，鑑定結論
17 為：(1)依現場勘查及試驗結果，包含「目視勘查」、
18 「積水檢測」、「花圃放水檢測」、「紅外線檢測」，系
19 系爭建物地下1樓就系爭停車位正上方及版與梁牆交接處確
20 有滲漏水情事存在。但因鑑定人無法使用大量持續灌注
21 水，模擬自然情況降雨而讓地下水灌到一個深度，產生水
22 壓力後觀察外牆是否有滲水情況，縱有滲漏水亦局部及短
23 暫，但不致於長時間滲水，上升的地下水於雨停後就會消
24 退恢復到原來地下水位。(2)鑑定人研判本案造成平頂滲
25 漏主要原因及作用機理，為標的物B1F 127、128號上方對
26 應1樓開放空間1樓防水層失效所致，研判1樓開放空間庭
27 院樓版，在當時施工時混凝土本身在乾燥過程當中產生所
28 謂虹吸作用，因收縮反應導致乾縮裂縫(系爭停車位上方
29 平頂有出現網狀裂縫或不規則裂縫)，或者混凝土配比不
30 良導致混凝土不均勻，水密性變差，一旦防水層防水失
31 效，此時一旦下雨水則會從表面飾材縫隙滲入，再到開放

01 空間樓版之乾縮裂縫處或水密性較差處慢慢滲水。(3)理
02 想防水層設計包含(但不限於)，第1層防裂不織布(主要考
03 量地震擺動)，第2層彈性水泥，第3層泥作加入防水劑，
04 最後再做防水測試72小時。次要原因是與結構體水密性高
05 低有關，並與結構體裂縫或內部孔隙有關，而水密性和透
06 水性是相反的。水密性愈佳，透水性愈差；標的物B1F12
07 7、128號車位平頂為混凝土樓版，當混凝土承受水壓力作
08 用時，水分經壓力作用壓入混凝土內部，並由另一面滲出
09 之現象稱透水，一般以透水性表示之。又混凝土的滲透係
10 數比水泥漿體者大上近百倍(混凝土中的孔隙遠大於水泥
11 漿者)，與水泥漿界面有浮水或裂縫，會大幅增加滲透
12 性。是滲漏水之修繕方式應以迎水面為之，方能根治等情
13 (參見系爭鑑定報告第25~27頁)；以上有系爭鑑定報告可
14 稽。據此可知，原告主張系爭停車位正上方及版與梁牆交
15 接處確有滲漏水之情事存在乙節，核與事實相符，而被告
16 於113年3月4日言詞辯論期日亦當庭表示對於系爭鑑定報
17 告結論及修繕方法均無意見，並願意再次進行修繕等語，
18 並經記明筆錄在卷(參見本院卷第2宗第12頁)，此依民事
19 訴訟法第279條第1項規定，亦應發生被告自認之效力，是
20 原告此部分主張即應認為真正，兩造當事人及法院均不得
21 就自認事實為相反之認定，法院亦得據為裁判之基礎。

22 (二)被告固抗辯稱曾於111年3月16日就系爭停車位正上方及旁
23 面牆壁滲漏水處之修繕及保固，以210000元與耀文心管委
24 會達成和解，耀文心管委會亦發函表示感謝，該和解效力
25 應及於系爭建物全體區分所有權人，而得拘束原告乙節，
26 並經原告提出甲證5即和解同意書及被告提出被證1即耀文
27 心管委會112年5月15日函為證。原告則不爭執該和解同意
28 書之真正，但否認原告應受該和解同意書之拘束。本院認
29 為依公寓大廈管理條例第3條第8款(現行法為第3條第9款)
30 規定，公寓大廈管理委員會之權責，僅在執行區分所有權
31 人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作而已，自無權就

01 區分所有權人私法上糾紛與建商達成和解(參見最高法院9
02 1年台上字第2352號民事裁判意旨)，且依公寓大廈管理條
03 例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住
04 戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有
05 權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完
06 成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之
07 權利能力，自與區分所有權人之自然人具有完全權利能力
08 者，並不相同。至於公寓大廈管理委員會之訴訟當事人能
09 力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管理委
10 員會依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事人能力。惟
11 有當事人能力，並非即可因此取得原屬區分所有權人之實
12 體上權利。管理委員會僅在其職務範圍內，依規約約定或
13 區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區分所有權
14 人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使
15 判決效果直接歸屬於區分所有權人(參見最高法院109年度
16 台上字第2087號民事裁判意旨)。準此，系爭停車位正上
17 方及旁側牆壁為系爭建物之公共設施，該公共設施若有缺
18 失存在，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，系爭社
19 區管理委員會固負有修繕義務，然此屬管理委員會與區分
20 所有權人間之法律關係，管理委員會若未獲得區分所有權
21 人授權，自無從取代區分所有權人與第三人間私權糾紛之
22 處理。況原證5即和解同意書成立於111年3月16日，被證1
23 即耀文心管委會函之發文日期為112年5月15日，而本院會
24 同鑑定人及兩造履勘現場日期為112年10月3日，則系爭滲
25 漏處既於耀文心管委會指定之廠商修繕完成後，本院囑託
26 鑑定及履勘時仍發生滲漏水情事，若非耀文心管委會指定
27 之廠商修繕不確實，即屬被告與耀文心管委會和解後新發
28 生之滲漏水情形，自不在原證5即和解同意書之範圍，原
29 告主張不受該和解同意書之拘束，要屬可採。

30 (三)原告得依民法第227條第1項給付遲延規定行使權利，爰說
31 明如次：

01 1、查民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為
02 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
03 定行使其權利(第1項)。因不完全給付而生前項以外之損
04 害者，債權人並得請求賠償(第2項)。」，而債務不履行，
05 除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及「給付不
06 能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給付」，是項
07 債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務
08 人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲
09 延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給
10 付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約
11 成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信
12 義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之；若於契約
13 成立前即自始存在以不能之給付為標的者，即屬同法第24
14 6條第1項或第247條第1項、第2項所定「契約因以不能之
15 給付為標的而全部或一部無效」之範疇，初不生不完全給
16 付之問題，亦無適用同法第227條規定之餘地(參見最高法
17 院99年度台上字第2033號民事裁判意旨)。另民法第227條
18 立法理由略以：「按不完全給付，有瑕疵給付及加害給付
19 兩種，瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，可分別
20 情形，如其不完全給付之情形可能補正者，債權人可依遲
21 延之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正
22 者，則依給付不能之法則行使權利。為期明確，爰修正本
23 條為不完全給付之規定。不完全給付如為加害給付，除發
24 生原來債務不履行之損害外，更發生超過履行利益之損
25 害，例如出賣人交付病雞致買受人之雞亦感染而死亡，或
26 出賣人未告知機器之特殊使用方法，致買受人因使用方法
27 不當引起機器爆破，傷害買受人之人身或其他財產等是。
28 遇此情形，固可依侵權行為之規定請求損害賠償，但被害
29 人應就加害人之過失行為負舉證責任，保護尚嫌不周，且
30 學者間亦有持不同之見解者，為使被害人之權益受更周全
31 之保障，並杜疑義，爰於本條增訂第2項。明定被害人就

01 履行利益以外之損害，得依不完全給付之理論請求損害賠
02 償」等語。是系爭停車位正上方及版與梁牆交接處既有滲
03 漏水之情事存在，此應為契約成立後發生，屬於瑕疵給付
04 之範疇，且此項瑕疵並非不能補正，原告僅得依給付遲延
05 規定行使權利甚明。

06 2、又「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
07 害。」、「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
08 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。」、「不能回
09 復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損
10 害。」，民法第231條第1項、第213條第1項及第215條分
11 別設有規定。是損害賠償責任係以回復原狀為原則，金錢
12 賠償為例外，必須不能回復原狀或回復原狀顯有重大困難
13 時，始得以金錢賠償其損害。準此，系爭停車位正上方及
14 版與梁牆交接處既有滲漏水之情事存在而屬於瑕疵給付，
15 致原告受有損害，故原告請求被告應將系爭停車位正上方
16 及版與梁牆交接處，即系爭滲漏水處修繕至完全不滲漏水
17 之狀態，洵屬正當，應予准許。至原告請求將系爭停車位
18 上方「旁側牆面」亦修繕至完全不滲漏水狀態，及請求被
19 告「負擔修繕費用148萬5099元」等部分，因依系爭鑑定
20 報告記載，系爭停車位上方「旁側牆面」部分並無滲漏水
21 情事，被告自無修繕之義務，且上開滲漏水處之修繕費用
22 估價亦僅485798元，而依前述，被告就系爭滲漏水處既負
23 有回復原狀之義務，則回復原狀之費用無論金額多寡當然
24 由被告負擔，故原告請求被告應負擔修繕費用148萬5099
25 元，不僅係過度請求，亦屬多餘，均不應准許。

26 (四)原告請求被告給付另行租賃停車位之租金損害71000元，
27 為無理由：

28 原告雖主張系爭停車位上方及周遭牆面滲漏水致原告無法
29 使用系爭停車位，必須另行承租其他停車位，其中甲車自
30 112年3月20日起至113年3月19日止，支付租金共計36000
31 元，乙車自112年4月2日起至113年3月止，支付租金35000

01 元，共受有租金損害71000元云云，並提出甲證12～14租
02 約及附表1即甲證12～14整理資料為其依據。惟依系爭鑑
03 定報告記載，系爭鑑定報告記載：「縱有滲漏水亦局部及
04 短暫，但不至於長時間滲水」（參見系爭鑑定報告第19
05 頁），且鑑定技師曾向大樓管理員詢問1樓花圃植栽自動噴
06 灌時間僅數分鐘，時間不會很長，並於第3次會勘時，於
07 社區1樓花圃進行放水檢測並等待3天，觀察系爭社區1樓
08 花圃下方至系爭停車位間之地下室平頂，並無明顯滲漏狀
09 況各情，亦有土木技師公會113年4月23日函文可憑（參見
10 本院卷第2宗第145頁），可見原告主張「社區1樓花圃進行
11 植栽自動噴灌打開時就會有漏水狀況」乙節，與事實不
12 符，尚無可採。是系爭停車位正上方及版與梁牆交接處既
13 因滲漏水而有瑕疵存在，至多僅於下雨時發生局部且短暫
14 之滲漏水，應無長期間滲漏水而影響系爭停車位正常使
15 用。況系爭建物所在地點即台中市平時下雨機率不高，在
16 客觀上殊難想像會發生因下雨之滲漏水導致系爭停車位完
17 全不能使用之情形。從而，原告縱令確有另行向系爭社區
18 其他住戶承租停車位使用之情事，亦屬原告個人之選擇，
19 尚難認與系爭滲漏水處有何相當因果關係存在，故原告請
20 求被告賠償甲、乙車另行租賃停車位而支出租金之損害71
21 000元，即無理由，不應准許。

22 (五)原告提起將來給付之訴，請求被告按月給付6000元之租金
23 損害，亦無理由：

24 又民事訴訟法第246條規定：「請求將來給付之訴，以有
25 預為請求之必要者為限，得提起之。」，而將來給付之
26 訴，以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不
27 履行之虞為其要件（參見最高法院86年度台上字第1385號
28 民事裁判意旨）。原告固主張系爭停車位正上方仍持續滲
29 漏水，於系爭滲漏水持續期間及後續修繕期間均無法使用
30 系爭停車位，必須持續另行承租停車位受有租金支出損
31 害，且被告否認系爭停車位正上方有滲漏水情形，顯然無

01 從期待被告主動修繕滲漏水，原告之租金損害亦將持續發
02 生，得就113年4月份起至本件修繕至完全不滲漏水之日
03 止，有向被告預為請求系爭停車位租金損害每月6000元之
04 必要云云，亦為被告所否認，並以上情抗辯。本院認為被
05 告曾於113年3月4日言詞辯論期日以言詞自認原告主張系
06 爭滲漏水處確有滲漏水情事，對於系爭鑑定報告結論及修
07 繕方法均無意見，並願意再次進行修繕等語，均如前述，
08 堪認被告已有就系爭停車位正上方及版與梁牆交接處之滲
09 漏水瑕疵進行修繕之意願，原告猶主張被告否認系爭滲漏
10 水處之滲漏水瑕疵存在，即與卷內證據資料不符，不足採
11 信。況原告請求被告賠償在系爭停車位正上方即系爭滲漏
12 水處修繕前，甲、乙車另行租賃停車位而支出租金之損害
13 賠償請求權不存在，業經本院認定如前，自不可能有「請
14 求權已確定而尚未到期，因到期有不履行之虞，必須預為
15 請求」之情事發生，要與前揭民事訴訟法第246條規定得
16 提起將來給付之訴之要件不合，故原告此部分主張尚乏依
17 據，應予駁回。

18 六、綜上所述，系爭停車位正上方及版與梁牆交接處既有滲漏水
19 之瑕疵存在，原告依民法第227條第1項不完全給付規定，請
20 求被告將系爭滲漏水處修繕至完全不滲漏水之狀態，為有理
21 由，應予准許。至原告請求將系爭停車位上方「旁側牆面」
22 亦修繕至完全不滲漏水狀態，及被告應「負擔修繕費用148
23 萬5099元」，併請求被告賠償另行租賃其他停車位之租金損
24 害71000元，及自擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按
25 年息百分之5計算之利息；暨提起將來給付之訴，請求被告
26 應自113年4月1日起至聲明第1項修繕至完全不漏水之日止，
27 按月給付原告6000元等部分，均無理由，應予駁回。

28 七、兩造雖均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，惟
29 就原告勝訴部分，係命被告給付價額未逾500000元之判決
30 (修繕金額經鑑價後為485798元)，依民事訴訟法第389條
31 第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行，是原告此部分

01 聲請，僅在促使法院依職權發動假執行宣告而已，毋庸另為
02 准駁之判決；又被告聲請部分，核與法律規定相符，茲酌定
03 相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁
04 回而失其依據，併駁回之。

05 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
06 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
07 述，併此敘明。

08 參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
09 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
10 主文。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
12 民事第四庭 法 官 林金灶

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
17 書記官 張哲豪