

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第653號

原告 李明廣

訴訟代理人 高奕驤律師

呂佩芳律師

被告 宏綺建設股份有限公司

訴訟代理人 黃建彰

法定代理人 沈奇宏

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年7月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國100年7月20日向被告購買「宏綺首相」
建案（下稱系爭社區）之門牌號碼臺北市○○區○○○路0
段00巷00號10樓房屋（下稱系爭房屋）、停車位及坐落之土
地（與系爭房屋合稱為系爭房地），兩造並簽署房屋、土地
買賣契約（下稱系爭契約），嗣伊因系爭房屋主臥室牆角、
後陽台管道間發生滲漏水（下稱系爭漏水），起訴請求被告
修繕系爭漏水並賠償損害（案列：本院103年度重訴字第
1005號，下稱系爭前案），而依臺北市建築師公會所出具之
鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭漏水係因外牆防水失
效所致，需重新施作系爭房屋大樓10樓至14樓外牆（下稱
10-14樓外牆）防水，始能徹底解決系爭漏水問題，後兩造
於第二審成立調解，合意由被告賠償伊200萬元，並應於108
年11月30日前與系爭社區住戶管理委員會（下稱管委會）接

洽關於系爭社區大樓外牆滲漏水之修繕事宜，並負責將系爭漏水修繕至無滲漏水之瑕疵為止（下稱系爭調解筆錄）。詎被告不願修繕10-14樓外牆，伊乃於109年6月3日催告被告應於5日內依系爭鑑定報告之方式修繕，逾期即一部解除系爭調解筆錄關於系爭漏水修繕部分之約定，被告仍置之不理，系爭調解筆錄關於系爭漏水修繕部分已合法解除，伊自得依民法第360條、第227條第1項規定，請求被告給付系爭漏水修復即10-14樓外牆修繕費用共計405萬8290元（計算式：811658元×5層樓＝0000000元）等語，聲明：(一)被告應給付原告405萬8290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於本件請求與系爭前案之請求屬於同一事件，原告提起本訴已違反一事不再理原則。又系爭調解筆錄並未限定系爭漏水之修繕方式，管委會已於109年4月11日同意伊所提出之系爭漏水修繕計畫，漏水修復工程亦於110年4月9日完工驗收，系爭房屋已無漏水，原告一部解除系爭調解筆錄約定自非合法，況且10-14外牆為系爭社區大樓共用部分，原告提起本訴為當事人不適格且無權利保護必要等語為辯，聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：原告於100年7月20日向被告購買系爭房地，後原告以系爭房屋主臥室牆角、後陽台管道間發生滲漏水情形（即系爭漏水），起訴依民法第227條第1項等規定，請求被告修繕系爭漏水並賠償裝潢、系爭房屋交易價值減損之損害（即系爭前案），系爭前案第一審審理期間囑託臺北市建築師公會鑑定系爭漏水原因、修繕方式，系爭鑑定報告認系爭漏水係因大樓外牆防水失效所致，系爭前案因此判決被告應給付原告修繕費用89萬4000元、裝潢損害21萬1050元，共計110萬5050元，並駁回原告其餘請求。兩造各自就其敗訴部分不服，提起第二審上訴，嗣兩造於第二審成立調解，系爭調解筆錄記載：「…法官試行調解成立，其內容如下：一…宏綺

01 公司願於民國108年10月31日給付…李明廣…二百萬元，作
02 為損失補償。二、宏綺公司同意於108年11月30日前與宏綺首
03 相住戶管理委員會（下稱宏綺管委會）接洽關於宏綺首相大
04 樓外牆滲漏水之修繕事宜，並負責將上開瑕疵完成修補，應
05 修繕至該外牆無滲漏水之瑕疵為止。宏綺公司完成上述修繕
06 工程，通知宏綺管委會驗收時，應會知李明廣（即原告）到
07 場會勘。…」等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、系爭
08 前案判決、系爭調解筆錄在卷可證（見本院卷一第33-62
09 頁、第81-105頁），復經本院調取系爭前案卷宗確認屬實，
10 堪信為真。

11 四、原告主張兩造成立系爭調解筆錄，然被告拒不依調解內容，
12 以系爭鑑定報告所載方式修繕10-14樓外牆，原告乃依法解
13 除系爭調解筆錄關於修繕漏水部分之約定，並依民法第227
14 條第1項、第360條規定請求被告給付修繕費用共計405萬
15 8290元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

16 （一）按訴訟法上所謂一事不再理原則，乃指同一事件已有確定
17 之終局判決者而言。所謂同一事件，必同一當事人就同一
18 法律關係（訴訟標的）而為同一之請求，須此三者有一不
19 同，始得謂非同一事件，不受確定判決之拘束；原告起訴
20 以何種法律關係為訴訟標的，應依原告起訴主張之原因事
21 實定之，原告前後主張之原因事實不同，其為訴訟標的之
22 法律關係自亦不同，即非同一事件（最高法院84年度台上
23 字第2194號、86年度台抗字第310號裁判要旨參照）。本
24 件原告於系爭前案係依民法第227條第1項等規定請求被告
25 修繕漏水、賠償其所受損害，於本件係主張其已解除兩造
26 間於系爭前案第二審所成立之系爭調解筆錄關於修繕漏水
27 部分之約定，請求被告給付修繕費用，依前所述，本件原
28 告所主張之原因事實即與系爭前案不同，即非同一事件，
29 被告抗辯原告提起本件訴訟違反一事不再理原則，為不可
30 採。

31 （二）又當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己

之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺

（最高法院109年度台上字第539號裁判要旨）。本件原告主張依民法第227條第1項、第360條規定請求被告給付405萬8290元，依前所述，即屬當事人適格，被告抗辯原告為當事人不適格、無權利保護必要云云，並非可採。

（三）另按調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力，民事訴訟法第416條第1項定有明文。又訴訟上之和解，為私法上之法律行為，同時亦為公法上之訴訟行為，即一面以就私法上之法律關係止息爭執為目的，而生私法上效果之法律行為，一面又以終結訴訟或訴訟之某爭點為目的，而生訴訟法上效果之訴訟行為，兩者之間，實有合一不可分離之關係。其在訴訟上，當事人固可以無效或得撤銷之原因請求繼續審判；在實體上，於有給付不能或給付遲延等私法上解除之原因發生而合於解除契約要件時，亦得行使其解除權（最高法院92年度台上字第934號裁判意旨可資參照）。原告主張兩造成立系爭調解筆錄，然被告未依系爭鑑定報告、鑑定人所建議方式修繕10-14樓外牆，故未履行系爭調解筆錄關於修繕漏水之約定，原告已合法解除該部分約定，查：

- 1、被告抗辯其於系爭調解筆錄成立後，即依調解約定內容，於108年11月27日向管委會接洽系爭漏水、外牆之修繕，管委會已於109年4月11日同意被告所提出之修繕計畫，並經公證，被告亦於110年4月9日完成修繕驗收，系爭漏水確實已經修繕完畢而未再漏水等情，業據其提出被告108年12月24日函文、臺灣新北地方法院所屬民間公證人新北聯合事務所公證書（下稱系爭公證書）及所附協議書、管

委會109年4月21日函文、宏綺首相修繕計畫、驗收會議紀錄等證在卷（見本院卷一第281-282頁、第435-470頁，本院卷二第251-253頁），上開被告108年12月24日函文載明：「…雙方於108.11.27（三）於宏綺首相大樓一樓大廳開會討論外牆silicone、防水修補及一樓大廳修繕等相關事項…」，受文者為管委會（見本院卷一第281頁），可知被告確實依系爭調解筆錄所載，於108年11月30日前與管委會商討系爭漏水及外牆修繕事宜；又系爭公證書所附協議書亦載明：「…甲（即管委會）、乙（即被告）雙方於109年2月22日於宏綺首相一樓大廳交誼室進行修繕會議討論，針對…外牆矽利康修補等事項達成修繕共識…甲方於109年4月21日來函告知，已通過109年度區分所有權人會議，同意由乙方依雙方討論與修正後之第三版修繕計畫書內容…進行相關之缺失修繕及外牆矽利康之修補…雙方依附件之第三版修繕計畫進行公證後，乙方同意於7～10天內安排施工人員進場修繕」（見本院卷一第438頁），管委會之109年4月21日函文復載明：「…同意貴公司（即被告）依照修繕計畫書（如附件一）進行缺失工程之修繕…本管委會於109年4月11日舉行109年度區分所有權人會議，通過同意由貴公司依照修繕計畫的內容完成缺失工程修繕…本修繕工程施作請貴公司務必嚴謹務實達到高水準不漏水的施工品質」（見本院卷一第439頁），宏綺首相修繕計畫亦載明：「…有關13戶後陽台管道間滲漏水問題…宏綺建設須修繕至不漏水為原則」（見本院卷一第466頁），而驗收會議紀錄則載明：「…矽利康修補宏綺建設已修繕完畢…後陽台管道間滲漏水問題，宏綺建設已依協議承諾修繕至不漏水狀態…」（見本院卷二第253頁），況且，原告亦自陳目前系爭房屋目前並未經反應有漏水問題（見本院卷二第315頁），堪認被告前揭抗辯，應為可信。

2、至原告主張依系爭鑑定報告、鑑定人郭鴻烈意見，被告應

重新施作10-14樓外牆之防水，然被告僅以矽利康修補，難認已完成修繕義務云云，並提出系爭鑑定報告、鑑定人郭鴻烈於系爭前案之證詞、及被告109年1月3日函文為證（見本院卷一第63-79頁、第106-111頁、第114頁）。查系爭鑑定報告固記載「…(1)修繕方式如下：依下列施工程序施工。A、搭設施工架。B、拆卸外牆花崗石。C、挖除防水層。D、水泥粉刷打底。E、彈性泥防水層。F、吊裝花崗石及填縫。G、拆除施工架、廢料清理運棄。(2)修繕費用詳附件11：修繕費用鑑定為89萬4000元」（見本院卷一第76-77頁），系爭前案鑑定人即建築師郭鴻烈並於第二審臺灣高等法院108年度重上字第446號事件108年10月14日準備程序證稱若全部修復，應該要從10樓以上外牆滲漏水一併修復等語（見本院卷一第106-111頁），且被告109年1月3日函文載明：「…公司已於108.11.27與管委會開會討論協調外牆修繕事宜，並提修繕方案與管委會討論，其因管委會委員李明廣先生堅持要求將整棟外牆花崗石拆除及已施作完成防水層剷除後，再重新施作防水。因與其所要求修繕方式未達成共識。所以當時便未繼續討論此議題…」等語（見本院卷一第114頁），原告乃據而主張被告拒絕依系爭鑑定報告、鑑定人郭鴻烈所述方式修繕10-14樓外牆，故被告未履行系爭調解筆錄所載關於修繕系爭漏水之約定云云，惟依系爭調解筆錄所載，兩造係合意被告於108年11月30日前與管委會接洽關於大樓外牆滲漏水之修繕事宜，並負責將上開瑕疵完成修補，修繕至該外牆無滲漏水之瑕疵為止，而被告完成上開修繕工程、通知管委會驗收時，應通知原告到場會勘（見本院卷一第104-105頁），可知兩造僅合意被告應與管委會協商修繕事宜，負責修繕大樓外牆之瑕疵至外牆無滲漏水，並未合意約定被告之修繕方式為何。倘兩造果真係合意被告必須以系爭鑑定報告、鑑定人郭鴻烈所述方式修繕系爭漏水、外牆，為杜絕爭議，兩造自應於系爭調解筆錄記載明確，

況且兩造均委任律師到庭參與調解，理應知悉兩造所合意之內容、被告應履行之義務，悉以系爭調解筆錄所載為據。而系爭調解筆錄僅記載被告應與管委會協調並將系爭漏水修繕至不漏水之狀態，可知兩造當時係著重於被告應與管委會協調，修繕系爭漏水、外牆至不漏水狀態。因此，原告主張被告未依系爭鑑定報告、鑑定人郭鴻烈所述方式修繕系爭漏水、外牆，即屬未履行系爭調解筆錄約定內容，原告得解除系爭調解筆錄關於修繕系爭漏水部分之約定，並非可取。

3、據此，被告既已依系爭調解筆錄所載，與管委會洽商系爭漏水修繕事宜，且已施作完工修繕工程，系爭漏水、外牆已修繕至不漏水，可見被告已履行系爭調解筆錄所載義務。原告主張被告未履行系爭調解筆錄義務，為給付遲延，原告已合法解除系爭調解筆錄關於修繕系爭漏水之約定，並依民法第227條第1項、第360條之規定請求被告給付系爭漏水、外牆修繕費用共計405萬8290元並加計利息，即非可採。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第360條之規定請求被告給付系爭漏水、系爭外牆修繕費用共計405萬8290元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失去依據，應一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文所示。

中 華 民 國 110 年 8 月 20 日

民事第五庭 審判長法官 匡 偉

法官 蔡牧容

法官 陳乃翊

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 20 日

04 書記官 詹雅筠