臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第508號

原　　告　蔡宜倫
　　石佩玉
　　蔡榮美
　　郭虹瑩
　　郭建文
　　王玉英
　　吳宛玲
　　黃素梅
　　黃宏仁
　　楊昇曉
　　吳巧瑜
　　郭佩真
　　林育賢
　　顧皓婷
　　曹美玲
　　蕭毓成
　　林佩欣
　　丁秀美
　　鄭茛蓁
000000000000000000
　　劉永富
　　李佳旻
　　呂理邦
　　呂理得
　　段運恆
000000000000000000
　　胡建亦
　　黃淑芬
　　蔡洪金熟

000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林孜俞律師
被　　告　美亞鋼管廠股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃春發
訴訟代理人　張睿文律師
上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，如附表編號1-12、14-19、21、23、26-27所示之原告（下稱原告蔡宜倫等24人）起訴時係依民法第227條第1項、第226條第1項、第213條規定，如附表編號13、20、22、24-25原告（下稱原告林育賢等5人）分別代如附表所示之前手依民法第242條規定，請求被告將門牌號碼台北市○○區○○路0段000號、154號、156號地下層1、2、3層如附圖（即本院卷一第225-229頁）所示編號5至24、27至46處修復至無瑕疵狀態，有民事起訴狀在卷可參（見本院卷一第15頁）。嗣於民國111年3月31日具狀追加原告或原告之前手與被告分別簽訂之房屋買賣契約第22條第2項為請求權基礎，有民事準備一狀在卷可稽（見本院卷二第10-11頁）。核原告上述請求權之追加，為基於其主張被告所出售之美麗圓山建案地下層存在滲漏水情形之同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告蔡宜倫等24人，及原告林育賢等5人如附表所示之前手，分別於94年間與被告簽訂系爭契約，向被告買受美麗圓山建案（分為台北市○○路0段000號之A棟、156號之B棟、154號之C棟，各棟皆為地下3層、地上13層，下稱系爭建物）內如附表所示之房屋及坐落土地，均已辦理交屋及過戶。依被告與房屋買受人間之美麗圓山房地預定買賣契約書（下均稱系爭契約）第19條第3項約定，系爭建物公共設施應於交屋日起3個月內完成，被告交屋日期約於96年1月間，美麗圓山管理委員會（下稱美麗圓山管委會）於96年辦理公共設施點交時，即發現地下停車場有嚴重漏水，並於96年7月23日發函要求被告改善，至98年12月24日簽署美麗圓山公設點交待改善事項備忘錄，載明地下層連續壁漏水缺失屬公共設施一部分，而關於地下1層漏水雖已改善完工，改善後是否會繼續漏水有待驗證等語。然嗣後地下層滲漏水並未獲得改善，98、100年間於地下2、3層又陸續發生外牆滲漏水現象，原告於105年委請台北市土木技師公會鑑定，該公會鑑定結果認為系爭建物地下室2、3樓牆面有長期滲漏水跡象，該等壁體滲漏水之損害，研判以包泥或劣質混凝土等施工瑕疵為主，足見系爭建物地下層滲漏水係可歸責於被告。且發生滲漏水之地下層連續壁是大樓地下層外壁，連續壁係一種擋土設施，不僅是擋土牆，同時也是住宅大樓地下層之外壁，即作為地下層結構牆使用，為建物主要結構一部分，屬系爭契約第22條第2項結構安全部分之保固範圍。系爭契約約定被告之保固年限為15年，然被告迄未修復改善前述地下層漏水情形。原告蔡宜倫等24人爰依民法第227條第1項、第226條第1項、第213條第1項、系爭契約第22條第2項，請求被告將系爭建物地下層1、2、3層如附圖所示編號5-24、27-46處修復至無瑕疵狀態。

㈡原告林育賢等5人之前手長期以來怠於行使對被告之請求權，且前手既將房屋轉讓，已難期待前手於時效屆滿前對被

告提出訴訟請求，原告林育賢等人應有保全債權之必要，依民法第242條分別代位前手依民法第227條第1項、第226條第1項、第213條第1項及系爭契約第22條第2項，請求被告修復上述各處至無瑕疵狀態。

㈢並聲明：被告應將系爭建物地下層1、2、3層如附圖所示編號5至24、27至46處修復至無瑕疵狀態。

三、被告答辯略以：

㈠被告與房屋買受人間依系爭契約第19條、第20條約定，被告應於交屋日起3個月內完成公共設施，並依第19條第3項約定辦理驗收。被告已在如附表所示之交屋日交屋予買方，於收受美麗圓山管委會96年7月23日函文後即進行所指內容之修繕，嗣據98年12月24日美麗圓山公設點交待改善事項備忘錄所載，關於地下室停車場漏水缺失事項已改善完成，改善後是否會繼續漏水有待驗證，被告承諾於明年雨季時若再有前述缺失將持續改善，可見美麗圓山管委會已於98年12月24日驗收合格及點收公共設施，另地下室滲漏水之缺失約定於99年雨季（5至9月）驗證，即保固1年，而管委會於99年雨季並未主張地下室滲漏水，被告之保固責任應已完結。再系爭契約第22條約定除樑柱及樓梯外，其他部分之保固期限於96年12月2日即已屆滿，系爭建物外牆防水並非結構安全部分，且被告對於房屋買受人交屋時，交付之建物工程保固服務卡載明地下室外牆防水之保固期限為1年，故系爭建物外牆防水，係自房屋96年1月20日全數完成交屋起算保固期限1年，在97年1月20日已屆滿，原告不得依系爭契約第22條請求被告修繕。

㈡原告提出台北市土木技師公會之鑑定報告書（下稱系爭報告）係105年2月26日始為現場調查，距離系爭建物取得使用執照日期95年10月16日已近10年，原告復遲至報告作成之6年後才提起本訴，系爭報告不足證明本件起訴時之地下室滲水情形，且系爭報告為原告蔡宜倫等人於前次訴訟期間自行委任台北市土木技師公會鑑定，全程未通知被告表示意見，

並非民事訴訟法第326條規定之鑑定。又系爭建物地下1層樓版頂面在地表下3.2公尺，依據系爭報告附件5所載，該地地下水位約於地表下3公尺左右，則系爭建物地下1、2、3層均長年位於地下水中，然系爭報告之鑑定僅在地下3層2個角落（照片編號35、38附近）各鑽3孔取樣，且未將取樣試體送試驗，即以其中一孔試體有些微雜質，推論地下2、3層均有包泥或劣質混凝土等壁體瑕疵造成滲水，起造人有施工督導不周及施工不當之連帶責任，不符科學原則。且系爭建物連續壁施工至完工交屋迄今，從未發生任何地下水及泥砂倒灌工地，或地基淘空及坍陷。再系爭報告所附編號8、9照片係針對內牆地坪之白華，編號27、34、37、38、39照片主要在地坪之白華，均非地下層之外牆，且編號1至46照片均係遠照，無從得知照片拍攝方向及位置是否與示意圖相符，更無法具體辨識及計算各瑕疵位置及情形，不足證明原告主張之連續壁滲水瑕疵。退步言之，系爭建物自95年10月16日啟用迄今，地下1、2、3層長年位在地下水中，且該基地本就被經濟部中央地質調查所列為土壤液化高潛勢區，自95年12月迄今有感地震有69次，規模5以上強震更有65次，而土壤液化或強震皆可能造成建物本體或地下外牆毀損，原告或美麗圓山管委會又未就地下2、3層進行排風、換氣等因應措施，亦未就牆面進行保養，牆面因潮濕而油漆脫落，或生白華、析晶，應與常情無違。

㈢由民法第799條第2項後段及公寓大廈管理條例第7條、第8條第1項可知，地下室並非當然為共有部分。依系爭契約第6條、第27條第2項、附件3「停車空間影本」所示地下室共用部分有電、樓梯間（地下1、2、3樓）、台電配電室（地下1樓）、發電機房（地下1樓）、電話機房（地下1樓）、地下蓄水池（地下2樓）、消防幫浦室（地下3樓），其餘均為停車位及停車空間，汽車停車位既有不動產之所有權，私有面積之範圍應包括天花板、地板及外牆，故地下室外牆非全體區分所有權人共有，充其量僅屬共用部分，故未購買車位之

編號3、7、12、13、14、21、24原告無權依買賣關係向被告主張不完全給付或瑕疵給付。

㈣被告否認編號20、22、25原告之前手涂貽竣、張雪馨、鎮穎投資有限公司直接向被告買受房屋，實係訴外人曾順招、呂理民、王有晟向被告買受房屋。渠等自交屋迄今，均未曾向被告為任何主張。另編號13、24原告不曾催告前手行使其對被告之請求權，編號20、22、25原告無權催告原買受人行使其對被告之請求權，均不得主張代位行使權利。

㈤退步言之，然無論自各房屋之交屋日，或買受人所簽交屋驗收證明單日期起算，至被告收受起訴狀繕本送達日期即111年1月22日，均已超過15年，渠等對被告之請求權已罹於除斥期間或消滅時效而不存在，原告蔡宜倫等24人已不得為請求，原告林育賢等5人亦無代位原買受人行使之可能等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執之事項：

㈠原告蔡宜倫等24人分別於94年間與被告簽訂系爭契約，向被告買受系爭建物（分為台北市○○路0段000號之A棟、156號之B棟及154號之C棟，各棟皆為地下3層、地上13層）內如附表所示之房屋及坐落土地，均已辦理交屋及過戶。

㈡被告與美麗圓山管委會於98年12月24日完成公共設施之點交，共同簽署美麗圓山公設點交待改善事項備忘錄，載明地下層連續壁漏水缺失屬公共設施一部分，而關於地下1層漏水雖已改善完工，改善後是否會繼續漏水有待驗證等語。

五、本件之爭點為：㈠原告蔡宜倫等24人依民法第227條第1項、第226條第1項、第213條及系爭契約第22條第2項，請求被告將系爭建物地下層1、2、3層如附圖所示編號5-24、27-46處修復至無瑕疵狀態，有無理由？㈡原告林育賢等5人依民法第242條代位前手為前開請求，有無理由？㈢被告為時效抗辯，是否可採？茲分別論述如下：

㈠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。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226條、第227條分別定有明文。又行使不完全給付責任之損害賠償請求權時，自應回歸民法債編通則有關「不完全給付」之規範，並適用同法第227條第1項之規定。若其瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之規定行使其權利；其不能補正時，則依給付不能之規定發生法律效果（最高法院101年度台上字第661號民事裁判參照）。另出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用（最高法院77年度第7次民事庭會議決議㈠參照）。經查，原告蔡宜倫等24人於93、94年間分別與被告簽訂「美麗圓山房地預定買賣契約書」，有該等契約在卷可查（卷頁如附表所示），原告主張系爭建物地下室結構有施工瑕疵，致長期漏水，被告為不完全給付，原告依給付不能之規定，及系爭契約第22條第2項，請求被告回復原狀，係契約成立後始發生之瑕疵，先予敘明。

㈡原告主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，並聲明被告應將門牌號碼台北市○○區○○路0段000號、154號、156號地下層1、2、3層如附圖所示編號5至24、27至46處修復至無瑕疵狀態，則依其主張瑕疵給付可能補正，應依給付遲延之規定行使其權利，即依民法第229條規定催告債務人給付，而非依民法第226條第1項給付不能之規定行使其權利。再按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應

回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條有明文規定。而依民法第226條第1項之規定，既因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求之損害賠償自非回復原狀，而係指金錢賠償，而為民法第213條所稱之法律另有規定之情形，原告主張依民法第226條第1項、第213條規定，被告應將系爭建物地下層1、2、3層如附圖所示編號5至24、27至46處修復至無瑕疵狀態，即與法律規定不符，而不可採。再台北市土木技師公會之系爭報告僅載稱：「根據本案地下室滲漏水位置之平立面分布，未見有明顯立面方向條狀範圍之滲漏水缺失，故接縫滲漏之施工瑕疵可能性低；再由本案鑽心取樣時所鑽遇之壁體瑕疵及導致滲漏水發生之情況研判，可合理推判本案壁體瑕疵可能以包泥或劣質混凝土為主，亦應為造成標的物地下室滲漏水之主要損害原因」等語（見本院卷一第311頁），即系爭報告僅認定系爭建物壁體瑕疵「可能」以包泥或劣質混凝土為主，綜觀系爭報告未就被告抗辯之土壤液化或強震因素為排除，尚難單憑105年間做成之系爭報告即足認系爭建物地下層1、2、3層牆壁滲漏水係被告於95、96年間交屋時即存在之施工不良之瑕疵所造成。

㈢原告另依系爭契約第22條第2項規定請求被告修復漏水處至無瑕疵狀態，經查，系爭契約第22條第2項約定：「保固年限：乙方針對結構安全部分（如樑、柱、剪力牆、樓梯等之結構安全等）負責保固15年；固定建材及設備部分（如門窗、天花板、廚具設備、衛浴設備、停車設備、對講機、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施與安裝等）保固1年。…」等語（見卷一第49頁），是被告依約就系爭建物結構安全有保固15年之義務。另依原告提出系爭報告就系爭建物地下室滲漏水責任歸屬，鑑定結論稱：「根據本案地下室滲漏水位置之平立面分布，未見有明顯立面方向條狀範圍之

滲漏水缺失，故接縫滲漏之施工瑕疵可能性低；再由本案鑽心取樣時所鑽遇之壁體瑕疵及導致滲漏水發生之情況研判，可合理推判本案壁體瑕疵可能以包泥或劣質混凝土為主，亦應為造成標的物地下室滲漏水之主要損害原因」、「鑑定結論：…施工因素檢討：本案依據一般連續壁施工過程常見可能產生之瑕疵種類之說明及探討（包括大肚現象、壁面鋼筋外露、包覆空氣或穩定液、包泥或劣質混凝土、接縫滲漏、漏漿及端鈑歪斜等），配合本案地下室滲漏水位置之平立面分析、鑽心取樣時所鑽遇之壁體瑕疵及導致滲漏水發生之情況研判，可合理推測本案壁體瑕疵可能以包泥或劣質混凝土為主，亦應為造成標的物地下室滲漏水之主要損害原因。…綜合上述各項因素之分析評估及檢討，本案標的物地下室滲漏水之損害，在申請單位與標的物起造人、承造人進行公共設施點交期間，即有地下室停車場滲漏水之缺失顯現。而經分析檢討地下室滲漏水損害原因，可排除設計因素、管理維護因素及自然條件因素之影響，該等壁體滲漏水之損害，研判以包泥或劣質混凝土等施工瑕疵為主。」等語（見卷一第311頁、第319頁、第321頁），再系爭報告所指之「包泥或劣質混凝土」係指「連續壁在澆置混凝土時，若各特密管澆置速度不均勻，則容易造成包泥或劣質混凝土的現象，在同一連續壁單元施做時，左、右兩側特密管澆置混凝土速率不相同，若左側澆置速度過快，使得左側混凝土面高於右側過高時，則新鮮混凝土會流至右側，把原先在混凝土面上的劣質混凝土或爛泥夾雜在一起，造成連續壁完工後包泥或劣質混凝土。假如包泥或包劣質混凝土的範圍穿過連續壁厚度，而且所在位置又為透水土層區域，則日後會有產生滲漏水的問題。」等語（見卷一第309頁）。然綜觀該報告，並未指出系爭建物地下室滲漏水與系爭建物結構安全有何關聯，原告徒以系爭建物發生滲漏水之地下層連續壁是大樓地下層外壁，連續壁係一種擋土設施，不僅是擋土牆，同時也是住宅大樓地下層之外壁，即作為地下層結構牆使用，為建物主要

結構一部分等語，主張系爭建物地下室牆壁滲漏水屬系爭契約第22條第2項結構安全部分之保固範圍，並未提出任何證據佐證，自難遽採。又被告於交屋時均附「建物工程保固服務卡」，其上載明「結構（指樑柱、樓梯），保固年限：15年。防水系統（指屋頂、外牆、陽台、陽台、浴廁之防水）、公共設備（指公共區域、樓電梯、停車場水電系統之保固修繕）：保固年限1年」，有建物工程保固服務卡在卷可憑（見本院卷二第69-70頁），原告亦自承有收到建物工程保固服務卡，背面內容如本院卷二第70頁所示等語（見本院111年7月21日言詞辯論筆錄，卷二第409-429頁、第438頁），益足佐證地下室牆壁漏水並非系爭契約約定結構安全應予保固之範圍。再觀諸原告提出之地下室照片（見卷一第237-281頁），系爭建物地下室B2、B3多為牆面水漬、油漆剝落，並無整面牆壁毀損之情形，又B2之20張照片僅有4張記載有裂縫（最大寬度0.3㎜、04.㎜），B3之20張照片均無裂縫，且均無牆面缺孔、崩壞情形，尚難認為地下室滲漏水已造成結構安全之危害。綜觀系爭報告亦未就系爭建物地下室滲漏水應如何修復為任何說明，更無從推論系爭建物地下室滲漏水係結構安全問題。綜上，本件證據不能認為系爭建物地下室滲漏水已構成系爭建物結構安全之危害，而屬於依約被告應予保固之建物結構安全。從而，原告主張系爭建物地下室滲漏水為結構安全應予保固之範圍，難予採信。

㈣再按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，民法第242條定有明文。該條關於債權人之代位權之規定，原為債務人怠於行使其權利，致危害債權人之債權安全，有使債權人得以自己之名義行使債務人之權利，以資救濟之必要而設（最高法院43年台上字第243號民事判決要旨參照）。原告林育賢等5人基於契約相對性原則，僅得就渠等購買之房屋向如附表所示之前手請求不完全給付之損害賠償責任，渠等前手並無因不行使對於房屋出賣人即被告之不

完全給付之請求，而危害原告林育賢等5人債權之安全，與民法第242條規定之要件不符。原告林育賢等5人之請求，自不可採。

㈤原告請求均為無理由，自毋庸就被告為時效抗辯是否可採為論述。

六、從而，原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第213條第1項、第242條規定、系爭契約第22條第2項，擇一請求被告將系爭建物地下層1、2、3層如附圖所示編號5至24、27至46處修復至無瑕疵狀態，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　26　　日

民事第七庭　　法　官　林欣苑

附表

編號	原告	所有房屋門牌號碼	被告主張之交屋日	原告主張之前手	被告主張原告之前手	原告提出之買賣契約卷證出處
1	蔡宜倫	台北市○○路0段000號10樓、10樓之1	95年12月8日	—	—	卷一（下同）第23頁
2	石佩玉	同上152號3樓	95年12月2日	—	—	第129頁
3	蔡榮美	同上152號3樓之1	95年12月23日	—	—	第133頁
4	郭虹瑩	同上152號4樓之1	96年1月20日	—	—	第137頁
5	郭建文	同上152號5樓之1	96年1月20日	—	—	第141頁
6	王玉英	同上152號6樓	95年12月9日	—	—	第143頁
7	吳宛玲	同上152號6樓之1	95年12月1日	—	—	第147頁
8	黃素梅	同上152號7樓之1	95年12月1日	—	—	第151頁
9	黃宏仁	同上152號9樓	95年12月8日	—	—	第155頁
10	楊昇曉	同上152號9樓之1	95年12月1日	—	—	第159頁
11	吳巧瑜	同上154號3樓之1	95年12月3日	—	—	第163頁
12	郭佩真	同上154號4樓之1	95年12月2日	—	—	第167頁
13	林育賢	同上154號5樓	95年12月3日	陳蔡愛嬌	同左	第171頁
14	顧皓婷	同上154號5樓之1	95年12月3日	—	—	第175頁
15	曹美玲	同上154號6樓	96年1月12日	—	—	第179頁
16	蕭毓成	同上154號6樓之1	95年12月10日	—	—	第183頁
17	林佩欣	同上154號8樓之1	96年1月20日	—	—	第187頁
18	丁秀美	同上154號10樓	95年12月3日	—	—	第191頁

（續上頁）

19	鄭莨蓁	同上154號10樓之1	95年12月16日	—	—	第195頁
20	劉永富	同上156號4樓之1	95年12月2日	涂貽竣	曾順招	第197頁
21	李佳旻	同上156號6樓	95年12月9日	—	—	第201頁
22	呂理邦	同上156號8樓	95年12月9日	張雪馨	呂理民	第205頁
23	呂理得	同上156號8樓之1	96年1月20日	—	—	第207頁
24	段運恆	同上156號10樓之1	95年12月2日	詹定成	同左	第211頁
25	胡建亦	同上156號12樓	96年2月1日	鎮穎投資有限公司	王有晟	第215頁
26	黃淑芬	同上152號12樓	95年12月19日	—	—	第217頁
27	蔡洪金熟	同上152號12樓之1	95年12月22日	—	—	第221頁

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　　8　　月　　26　　日

書記官　范煥堂

附圖：