臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第3420號

原　　告　黃俊璘
訴訟代理人　陳建州律師
　　吳胤如律師
被　　告　宏璟建設股份有限公司
法定代理人　簡文祥
訴訟代理人　薛銘鴻律師
複代理人　林伯丞

上列當事人間請求修繕漏水事件，於中華民國109年9月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應依如附件「修復費用表」所示之修繕方法及工項將原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號二十五樓房屋之樓頂版修繕至不漏水狀態。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告預供擔保後，得為假執行；被告以新臺幣柒拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：（一）被告應將原告所有新北市○○區○○路0段00巷0號25樓房屋天花板漏水處依新北市建築師公會109年6月23日新北市建師鑑字第257號鑑定報告書附件七所示修繕方法及工項修繕至不漏水狀態（附件）。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）減縮暨變更聲明之理由：原訴之聲明第一項係被告應將原告所有新北市○○區○○路○段00巷0號25樓房屋天花板漏水處修繕至不漏水狀態（修復方式俟鑑定後再變更聲明），本件鑑定報告建議修復方法及工項詳如附件(七)，原

告原訴之聲明與變更後訴之聲明均屬訴請被告修繕系爭房屋天花板漏水，係屬請求之基礎事實同一者，原告爰依民事訴訟法第255條第1項但書第2款變更訴之聲明第一項如本訴狀所載。原訴之聲明第二項係因系爭房屋漏水，致系爭房屋有價值、效用或品質瑕疵，故主張減少價金後，請求返還不當得利。然依新北市建築師公會鑑定報告所載：「（系爭房屋是否有因漏水而發生價值減損之情事？如有，請估算其減損之金額。（以已經修繕完成後之房屋狀況為準）標的房屋所見之潮濕現象，將屋頂防水層拆除重做，確實修復後仍屬房屋原有狀況，並無減損房屋價值。」等語，既建築師公會認定系爭房屋漏水修復後並無減損房屋價值，原告尊重建築師公會專業認定，爰依民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定，將訴之聲明減縮為本書狀所載。

（二）不爭執事項：

1、原告於108年7月9日與訴外人張虔生、被告分別簽訂土地買賣契約書及不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以總價2,460萬元購買坐落於新北市○○區○○段○○○號地號土地上暨其上之門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷0號25樓房屋（下稱系爭房屋）及地下四樓505號車位。

2、兩造於108年9月28日完成交屋，被告並交付土城日月光保固單乙份予原告收執。

3、原告於108年9月30日發現系爭房屋主臥室天花板有漏水現象，即通知被告處理，被告於108年10月7日就系爭房屋主臥室天花板注射親水性止漏劑。

4、原告於108年11月1日發現系爭房屋公共衛浴間天花板有鐘乳石及漏水現象，即通知被告處理，被告於108年11月15日就系爭房屋公共衛浴間天花板注射親水性止漏劑。

5、原告於108年12月2日委請原告訴訟代理人發函催告被告重新施作系爭房屋頂樓防水工程，被告於108年12月3日收受，並於108年12月11日委請被告訴訟代理人回復，原告訴

訟代理人於108年12月12日收受。

（三）本件之原因事實：原告前透過訴外人海悅國際開發股份有限公司居間仲介，有意購買由上市公司日月光集團旗下之被告所興建出售宣稱「土城新地王、土城新地標、超強制震、景觀宅、制震宅」之「土城日月光」建案新成屋，原告於民國108年7月9日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）(原證1)及土地買賣契約書(原證2)，以總價新臺幣（下同）2,460萬元購買坐落於新北市○○區○○段○○○號地號土地暨系爭房屋(原證3)及地下四樓505號車位(原證4)。被告公司員工於108年9月28日交屋時，於系爭契約附件四建物現況確認書第4項勾選無滲漏水情形，詎交屋後不過二日時間，原告即於108年9月30日發現系爭房屋主臥室天花板滲水(原證5)，原告於系爭房屋上方頂樓查看，亦發現漏水痕跡(原證6)，原告屢次與被告溝通，被告卻僅願以施打防水針方式處理(原證7)。嗣108年11月1日原告因裝潢需要而將公共衛浴間天花板打掉，竟發現該處天花板壁面有裂痕以及漏水情形，甚至有因長期漏水始可能凝結生成之「鍾乳石」(原證8)！有鑑於原告尚未入住即出現前開離譜之漏水情形，原告遂要求被告必須重新施作頂樓防水工程，惟被告竟斷然拒絕！嗣原告向社區內住戶打聽，得知「土城日月光」社區地下停車場亦發生嚴重漏水，造成牆面斑駁剝落(原證9)，且社區A棟15樓浴室(原證10)及F棟建築物頂樓亦曾發生嚴重漏水情形，惟被告當時為免影響銷售，遂在住戶要求下重新施作F棟建築物頂樓防水工程，然被告眼見建案銷售情形甚佳，所剩餘屋不多之情形，不願積極處理系爭房屋頂樓漏水問題，僅消極施打防水針，企圖拖過1年保固期限，原告無奈，僅得提起本件訴訟，以維權益。

（四）系爭房屋有漏水之瑕疵：

被告雖辯稱伊業已採用施打親水性止漏劑（即俗稱防水針）方式修繕系爭房屋漏水問題云云，惟本件經原告聲請送

新北市建築師公會鑑定系爭房屋漏水原因及修繕方法、被告以防水針修繕之有效性等事項,經新北市建築師公會作成109年6月23日新北市建師鑑字第257號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），依系爭鑑定報告結論與建議所載：「(一)標的房屋主臥室及公共浴室平頂曾有滲漏，經止漏處理後，有潮濕情形。(二)所見主臥室及公共浴室平頂之潮濕現象，應是屋頂防水層之落水口或轉角交疊處泛水損壞所致。(三)標的房屋之漏水，原有『打防水針』處理，仍有潮濕現象。建議拆除並重做屋頂防水層，修復費約計新台幣參拾柒萬貳仟伍佰玖拾陸元正。……(五)下列事項，扼要說明：1.房屋的主臥室、公共浴室平頂有潮濕現象。複合式空間及餐廳未見滲漏情形，其他隱蔽部分，無法查視。2.被告公司採用之『打防水針』方式修繕，使用發泡防水材灌注止漏，為一般常見止水方式，具快速及經濟效益，惟因發泡材經久劣化，耐用年限約3～5年。3.該主臥室及公共浴室平頂潮濕，應與原頂樓平台防水層之屋頂落水口或轉角交疊泛水損壞有關。4.勘測之複合式空間及餐廳平頂未見漏水及明顯水份變化，認為標的物裝修施工，尚無直接影響屋頂防水層之漏水現象。…」等語（參見鑑定報告第6、7頁），足徵系爭房屋主臥室及公共衛浴天花板確有滲漏水情形，雖經被告以施打防水針方式處理而略有改善，但並無法完全回復系爭房屋應有之防水效用，導致在打針後仍有潮濕現象，鑑定單位因而建議須將屋頂防水層拆除並重新確實施作，是被告施打防水針方式並無法完全有效修繕系爭房屋漏水情形，彰彰明甚。況被告所採施打防水針所用發泡型防水材經久容易劣化，防水年限僅有3～5年，參以被告身為專業營造建設公司，本應知悉施打防水針並非積極有效處理漏水問題之解決方案，顯見被告乃係故意以廉價但治標不治本之方式處理系爭房屋漏水問題，心態可議，故系爭房屋現仍有漏水瑕疵，已臻明確，被告抗辯系爭房屋主臥室及公共衛浴天花板漏水均已修

繕完成，至今無再滲漏水情形云云，顯無足採。

（五）原告得依保固單、系爭契約第13條關於保固責任約定，或依民法第227條第1項、第360條前段、第767條第1項中段、後段規定，請求被告依系爭鑑定報告附件七所示修繕方法及工項之修復方式修繕至不漏水狀態，請鈞院就上開請求權基礎擇一套有利原告之判決：

1、按被告交付原告之保固單(原證11)記載：「本公司保證本房屋完成交屋日起對本大樓建築結構保固十五年，對牆壁、樓地板及室內設施（不包含五金、門鎖、玻璃壁紙、油漆污損及自來水配件等）負保固責任一年。」等語，系爭契約第13條約定：「乙方自甲方完成交屋日起或如有歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋日起對本大樓建築結構保固十五年，對牆壁、樓地板及室內設施（不含五金、門鎖、玻璃、壁紙、油漆污損、及自來水配件等）自完成交屋日起負保固責任一年。」等語；次按「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。」，此為民法第217條第1項所明定；再按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。」、「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。」，民法第345條第1項、第354條第1項前段、第360條前段定有明文；末按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明文。系爭房屋因屋頂防水層之落水口或轉角交疊處泛水損壞，致系爭房屋主臥室及公共衛浴間天花板皆有漏水現象，縱經被告自行僱工以施打防水針方式修繕，因發泡材

經久劣化，仍無法根絕系爭房屋浴室漏水情形，故有必要將房屋屋頂防水層拆除並重新施作，已如上述，是系爭房屋顯有漏水瑕疵，極為明確，且系爭房屋為新成屋，為合於居住使用，應可期待無滲漏水情形，況被告於交屋時於系爭契約附件四建物現況確認書第4項勾選「無滲漏水情形」，惟系爭房屋經鑑定確有滲漏水情形，而不具備保證無滲漏水之品質，頂樓防水層亦欠缺應有之防水功能，是原告依保固單、系爭契約第13條關於保固責任之約定，或依民法第227條第1項關於不完全給付之規定、第360條前段關於物之瑕疵擔保規定，請求被告負損害賠償責任，或依第767條第1項中段、後段關於物上請求權規定，請求被告依系爭鑑定報告附件七所示修繕方法及工項之修復方式修繕至不漏水狀態，以根本性排除妨害原告對系爭房屋所有權圓滿行使之原因，應屬有據，原告就上開請求權基礎係採選擇合併，請鈞院就上開請求權基礎擇一為有利原告之判決。

2、原告追加依民法第227條第1項關於不完全給付、或第360條前段關於物之瑕疵擔保責任等規定為請求權基礎，請求被告應負損害賠償，回復原狀之責任，亦即將系爭房屋修繕至不漏水狀態，惟上開請求係基於兩造間系爭契約及系爭房屋漏水瑕疵之事實，與原告起訴時依據保固單、系爭契約第13條關於保固責任之約定，第767條第1項中段、後段關於物上請求權規定，請求被告應將系爭房屋修繕至不漏水狀態之基礎事實係屬同一，且原告追加上開請求權基礎應不甚礙被告之防禦或訴訟之終結，爰依民事訴訟法第255條第1項第2、7款規定，追加民法第227條第1項、第360條規定為請求權基礎，併予敘明。

二、被告方面：

聲明：請求駁回原告之訴。如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）不爭執事項：

1、原告黃俊璿於108年7月9日向訴外人張虔生、被告宏璟建設股份有限公司購買坐落於新北市○○區○○段○○○○號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0號25樓房屋及編號505號車位乙個，並簽訂原證1房屋土地買賣契約及原證2土地買賣契約書。

2、兩造於108年9月27日完成交屋。

3、原告於108年10月1日發現系爭房屋主臥室天花板上方有滲漏水後，即通知被告處理，被告於108年10月7日就主臥室頂板注射親水性止漏劑完成，並進行測試無滲漏。

4、原告於108年11月1日因裝潢需要而將系爭房屋公共衛浴間天花板打掉，發現天花板有漏水情形，即通知被告處理，被告於同年11月15日就共用衛浴間頂板注射親水性止漏劑完成，並進行測試無滲漏。

5、原告於108年12月2日委請鼎禎國際律師事務所陳建州律師以108鼎建字第1081202號函(參被證1)，催告被告於函到後七日內重新施作系爭房屋頂樓防水工程。被告於同年12月3日收文，於同年12月11日委由昭信法律事務所薛銘鴻律師以(108)鴻律字第053號函覆原告訴訟代理人陳建州律師，原告訴訟代理人於翌日(12日)收受(參被證2)。

（二）系爭房屋天花板有無漏水？

1、有關本件之事實，被告補充如下，以臻完備：

(1)系爭房屋經兩造確認狀況無誤後，於108年9月27日由兩造簽署系爭契約之附件(四)建物現況確認書(參被證3)後完成交屋。

(2)原告係於同年10月1日以電話通知被告系爭房屋之主臥室天花板有漏水情形，被告於翌日(2日)即委請施作防水工程之廠商前往現場會勘，經防水廠商判斷滲漏水處係位於系爭房屋之主臥室頂板（樑板介面處），被告即依防水廠商之專業建議於同年10月7日完成注射親水性止漏劑、11月7日上午進行第一次試水、11月12日完成第一次試水且

經觀察並無漏水情形、11月23日上午進行第二次試水、11月27日下午完成第二次試水，被告皆有將以上系爭房屋之主臥室天花板漏水處理流程通知原告，且至今已無再滲漏水情形。

(3)原告係於同年11月1日以電話通知被告系爭房屋公共衛浴間天花板有滲漏水情形，被告於同年11月11日委請防水廠商進行會勘，經防水廠商判斷滲漏水處係位於系爭房屋之共用浴室頂板（近落水頭旁），被告即依防水廠商之專業建議於同年11月15日完成注射親水性止漏劑、11月23日上午進行第一次試水、11月27日下午完成第一次試水，並於當日會同原告的設計師現場勘驗，經觀察至今無漏水情形。以上系爭房屋內2處滲漏水問題，被告於修繕後均有通知原告現場會勘，至今無滲漏水。

2、依新北市建築師公會鑑定報告書（下稱鑑定報告）之八、鑑定結果之(一)、1.載：「…經於天花板維修孔開口處勘測，主臥室(測點A、B)及公共浴室(測點E)之平頂原『打防水針』範圍位置，檢測其RC平頂表面水分狀態，積水前後，以水份計(PORTIMETER MMS2)量測及複測值，各為A(17.0%，20.7%)，B(10.8%，14.6%)及E(10.5%，16.0%)有差異變化，即潮濕現象」，另柱面基準BM及其他測點C、D之水分無明顯變化，然查鑑定報告所稱係為「潮濕現象」而非漏水(觀鑑定報告全文並未指出系爭房屋天花板漏水)，所謂「潮濕現象」係鑑定人採探針式水分測量模式驗測，其量測讀值MC%WME代表濕度區分如下(被證4，見倒數第2頁)：

大(等)於7.8% 但是小於17%	乾燥(Dry)	請見鑑定報告附件五照片9、13、16、18、20、28、33、35、37、39測量儀出現「Dry」
大(等)於17% 但是小於20%	微潮濕(Risk)	請見鑑定報告附件五照片11測量儀出現「Risk」
大(等)於20%	潮濕(Wet)	請見鑑定報告附件五照片31測量儀出現「Wet」

本件測讀值最高為測點A（主臥室）積水試驗後之20.7%，剛好達潮濕標準，其餘均為乾燥，故以科學儀器測量在積水3天後（見鑑定報告第3頁）僅一測點剛好達潮濕標準而已，其他各測點都還是「乾燥」，足見並無漏水。

3、鑑定報告第八、鑑定結果之(五)、1.載明：「…標的房屋牆、平頂均已裝修，於天花板維修孔開口處勘測，主臥室及公共浴室原『打防水針』位置範圍平頂有潮濕現象，經會勘所見及水份計量測研判，該二處應曾有滲漏水情形，經止漏處理已有改善。唯該處仍有潮濕現象。複合式空間及餐廳未見滲漏情形」，顯然原有的漏水瑕疵而改善完畢，目前僅有潮濕現象非漏水；鑑定報告九、結論與建議記載：「(一)標的房屋主臥室及公共浴室平頂曾有滲漏，經止漏處理後，有潮濕情形。 (二)所見主臥室及公共浴室平頂之潮濕現象，應是屋頂防水層之落水口或轉角交疊處泛水損害所致。」，所指出均為「潮濕現象」並非指漏水。

（三）原告請求被告應將系爭房屋天花板漏水處依上開鑑定報告書附件七所示修繕方法及工項修繕至不漏水狀態，是否有理由？

1、按本件系爭房屋天花板並無漏水，已如前述。

2、鑑定報告第八鑑定結果之(三)、1.記載：「一般屋頂滲漏，有以『打防水針』止漏處理方式。本案原『打防水針』位置範圍，仍有潮濕現象，建議將防水層拆除，重做防水層，確實施工以為修復。」及鑑定報告第九、結論與建議之(三)載明「標的房屋之漏水，原有『打防水針』處理，仍有潮濕現象。建議拆除並重做屋頂防水層。」，顯然鑑定報告所指修復施工是為防止潮濕現象，非指修繕漏水。

3、鑑定報告第九、結論與建議之(五)、2記載「被告公司採用之『打防水針』方式修繕，使用發泡防水材灌注止漏，為一般常見止水方式，具快速及經濟效益，惟因發泡材經

久劣化，耐用年限約3～5年。」，足證被告以「打防水針」方式修繕已修復系爭天花板漏水瑕疵，且依系爭房屋買賣合約第13條保固期限規定：「…對牆壁、樓地板及室內設施（不含五金、門鎖、玻璃、壁紙、油漆汙損、及自來水配件等）自完成交屋日至起負保固責任一年…」，故被告對系爭房屋天花板漏水之保固期限為自交屋日起一年，依上開鑑定報告所載被告以「打防水針」方式修繕系爭房屋天花板水已有效修復且耐用年限約3～5年，已超過兩造合約所約定之保固期間，無庸再行以鑑定報告附件七所示方法修復。

4、依系爭房屋買賣合約第12條約定：「…有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」，而民法第354條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」，本件系爭房屋經被告於屋頂層（頂樓平台）積水3天，積水約3.5～4公分（見鑑定報告書第3頁第4～5行及8～9行），如此嚴格測試方式僅測點A於積水試驗後其複測值20.7%，剛好達到「潮濕」而已，其他各測點均為「乾燥」，故系爭房屋之天花板已達無減少通常效用或契約預定效用之瑕疵。

5、又依鑑定報告第5頁所載檢測點B（主臥室）、E（公共浴室）、C（複合式空間）、D（餐廳），不論在積水前或積水後所測試之量測讀值均為「乾燥」，即無需修繕，為何需要修繕?全部屋頂防水層」？故原告請求被告依鑑定報告書附件七方法修繕系爭房屋全部屋頂防水層顯無理由。

（四）原告於民事綜合辯論意旨狀追加民法第227條第1項關於不完全給付、或第360條前段關於物之瑕疵擔保責任等規定為請求權基礎，因突增攻擊防禦方法，被告不同意之。

（五）原告訴之聲明第三項為請求供擔保宣告假執行，惟訴之聲明第一項係命被告為一定行為，並非關於財產權之訴訟，應不准許假執行。

（六）綜上所述，系爭房屋天花板既無漏水，被告亦無侵害或妨害原告所有權，原告依系爭契約第13條及保固單及民法第767條第1項中段、前段請求回復原狀、排除侵害，即無理由。

（七）本件打防水針修繕方式是很常見的，關於防水保固年限是保固一年，本件經過打防水針也只有一個點達潮濕，並沒有漏水，縱使依鑑定報告稱耐用年限3到5年，我們提出的給付也沒有瑕疵。鑑定報告所稱耐用年限3到5年，並非謂系爭房屋3到5年後一定會漏水，只是就一般情形提出報告。依目前建築技術，對於房屋漏水的保固無法就整個建物的使用年限內都全部保固不漏水，故系爭建物在一定年度內縱使依鑑定報告所說3到5年內都可以防止漏水，被告應已盡契約義務。

貳、得心證之理由：

一、原告主張其於108年7月9日與訴外人張虔生、被告宏璟建設股份有限公司分別簽訂土地買賣契約書及不動產買賣契約書，以總價2,460萬元購買坐落於新北市○○區○○段○○○號地號土地應有部分暨其地上之門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷0號25樓房屋（下稱系爭房屋）及地下4樓505號車位；兩造於108年9月28日完成交屋，被告並交付保固單與原告；原告於108年9月30日發現系爭房屋主臥室天花板有漏水現象，即通知被告處理，被告於108年10月7日就系爭房屋主臥室天花板注射親水性止漏劑；原告又於108年11月1日發現系爭房屋公共衛浴間天花板有鐘乳石及漏水現象，即通知被告處理，被告於108年11月15日就系爭房屋公共衛浴間天花板注射親水性止漏劑；原告於108年12月2日委請原告訴訟代理人發函催告被告重新施作系爭房屋頂樓防水工程，被告於10

8年12月3日收受，並於108年12月11日委請被告訴訟代理人回復，原告訴訟代理人於108年12月12日收受等情，為被告所不爭執，並有原告提出之房屋土地買賣契約書、所有權狀、建物現況確認書、建物登記謄本、照片、保固單等影本及被告所提出之建物現況確認書等影本在卷可參，則原告上開主張自堪信為真實。

二、關於保固期限部分：本件原告主張被告應就系爭房屋負保固責任等語，被告則以其修繕方法之耐用年限已經超過承諾保固之1年期限等語資為抗辯。經查，依據兩造俱不爭執其真正之由被告出具交付原告之「保固單」影本記載：「……本公司保證本房屋完成交屋日起對本大樓建築結構保固十五年，對牆壁、樓地板及室內設施（不包含五金、門鎖、玻璃壁紙、油漆污損及自來水配件等）負保固責任一年。但因貴戶不當使用、自然耗損、擅自違建及其他不可歸責於本公司事由所致之損壞，不在此限。本公司不負保固及任何法律責任。……」等語（見本院卷第191頁），而上開「保固單」所記載之交屋日期為108年9月27日，兩造不爭執實際交屋日期為108年9月28日，原告於108年9月30日即發現系爭房屋有前揭滲漏水情形，並通知被告派人修補，被告亦派人以灌注止漏劑阻塞滲漏水縫隙方式進行修補，嗣於108年10月7日、108年11月1日另發現其他位置有滲漏水情形，並通知被告進行修補，被告亦派人以同樣方式進行修補等情，業如前述，且為兩造所不爭執。然依建築技術規則建築構造編規定，結構系統可分類包含承重牆系統（結構系統無完整承受垂直載重立體構架，承重牆或斜撐系統須承受全部或大部分垂直載重，並以剪力牆或斜撐構架抵禦地震力者）、構架系統（具承受垂直載重完整立體構架，以剪力牆或斜撐構架抵禦地震力者）、抗彎矩構架系統（具承受垂直載重完整立體構架，以抗彎矩構架抵禦地震力者）等構造；且房屋為達到足以避風雨，可達經濟上使用之目的，其周圍牆壁及屋頂版乃屬必要

之結構一部分，倘無四周牆壁及屋頂樓版，僅有梁柱框架，並不足以構成獨立不動產之房屋，故不僅限於梁、柱所組成之結構架，包含屋內之承重牆、剪力牆、斜撐構架等構件均屬於建築結構之一部分。而查，本件系爭房屋乃所坐落大樓之最頂樓層，其上方樓版即為全棟大樓之屋頂版，則依前所述，該部分屋頂版應屬於大樓建築結構之一部分，屬於前揭被告出具之「保固書」內承諾保固15年範圍內，至於該「保固書」所謂「牆壁、樓地板及室內設施」保固期間為1年部分，所指之牆壁及樓地板應為非屬於建築物結構一部分之其隔間牆、裝飾牆、版等與建築物結構強度無關之設施，故被告抗辯其就系爭房屋頂版滲漏水情形係負一年之保固責任等語，並無可採，合先敘明。

三、本件原告主張前揭系爭房屋樓頂版有滲漏水情形存在，但為被告所否認，並以前詞資為抗辯。經查，本件經原告聲請囑託社團法人新北市建築師公會鑑定，據其鑑定報告書所載鑑定結果略為：「八、鑑定結果：依現場勘測所見及檢測結果，分析評核說明如下：（一）「新北市○○區○○路○段00巷0號25樓」房屋是否有漏水之情形？如有，其位置、範圍為何？」，評析：1.標的房屋裝修施工中，牆及平頂均以板面裝修；經於天花板維修孔開口處勘測，主臥室（測點A、B）及公共浴室（測點E）之平頂原「打防水針」範圍位置，檢測其RC平頂表面水份狀態，積水前後，以水份計(PORTIMETER MMS2)量測及複測值，各為A（17.0%，20.7%），B（10.8%，14.6%）及E（10.5%，16.0%）有差異變化，即潮濕現象。柱面基準點BM（10.2%，11.4%）。2.複合式空間（測點C）及餐廳（測點D）積水前後，以水份計量測及複測值各為C（10.2%，10.4%）及D（10.5%，10.9%）。該測點部位水分無明顯變化。（室內柱面測定基準值與平頂測點部位檢測結果表(單位：%WM E)…略…）。（二）「前揭房屋漏水之原因」，評析：依被告所提供之屋頂防水層施工圖（附件九）

，該頂樓平台之防水層為塗裝二道雙液型聚氨脂防水材及鋪貼玻璃纖維網之防水工法，防水效能佳。此種工法，一般於落水口或轉角交疊位置，泛水易因施工破口或劣化，致屋頂水滲入防水層；沿樓版隙縫而有滲漏水損害。（三）「該房屋漏水之合宜修繕方法，及估算其修復費用」，評析：1.一般屋頂局部滲漏，有以「打防水針」止漏處理方式。本案原「打防水針」位置範圍，仍有潮濕現象，建議將防水層拆除，重做防水層，確實施工以為修復。2.修復方法及工項，如修復費用表附件(七)。修復費用約計新台幣參拾柒萬貳仟伍佰玖拾陸元正。（四）「並請鑑定該房屋是否有因漏水而發生價值減損之情事？如有，請估算其減損之金額。（以已經修繕完成後之房屋狀況為準）」，評析：標的房屋所見之潮濕現象，將屋頂防水層拆除重做，確實修復後仍屬房屋原有狀況，並無減損房屋價值。（五）「並請就下列事項予以說明：1.前開房屋的主臥室、公共浴室等處是否有漏水情形？（鑑定範圍不限於此二處，若有他處有漏水，均在囑託鑑定範圍內）」，評析：已如前述。標的房屋牆、平頂均已裝修，於天花板維修孔開口處勘測，主臥室及公共浴室原「打防水針」位置範圍平頂有潮濕現象，經會勘所見及水份計量測研判，該二處應曾有滲漏水情形，經止漏處理已有改善。唯該處仍有潮濕現象。複合式空間及餐廳未見滲漏情形，其他隱蔽部份，無法查視。2.「如以被告公司採用之「打防水針」方式修繕，是否為合宜修繕方式？如採取此種修繕方式，其耐用年限為何？」，評析：樓版局部滲漏，以「打防水針」方式修繕，將樓版隙裂縫填充、緊密黏結。一般發泡型防水材，無法黏結樓版之裂縫，雖能止漏，經久易於劣化，樓版裂縫仍在，防水耐用年限3～5年不等。3.「前揭房屋之漏水原因，是否與頂樓平台之防水層有關？」，評析：頂樓平台之防水層為二道雙液型聚氨脂防水材與玻璃纖維網之塗層防水工法，具防水效果。故如前述，房屋之漏水應為防水層

轉角交疊處之泛水或落水口施工破口有關。4.「前揭房屋漏水之原因或範圍擴大，是否有可能與室內裝修時施工有關？」，評析：室內裝修更改隔間、拆牆打洞，施工震動，有否影響房屋牆版之裂縫，尚難辨明。唯所勘測之複合式空間及餐廳未見裂縫、漏水及明顯水分變化。綜合而言，認為標的物此期間裝修施工，應無直接影響屋頂防水層之損壞。」、「九、結論與建議：綜合上述，摘要說明如下：（一）標的房屋主臥室及公共浴室平頂曾有滲漏，經止漏處理後，有潮濕情形。（二）所見主臥室及公共浴室平頂之潮濕現象，應是屋頂防水層之落水口或轉角交疊處泛未損壞所致。（三）標的房屋之漏水，原有「打防水針」處理，仍有潮濕現象。建議拆除並重做屋頂防水層。修復費約計新台幣參拾柒萬貳仟伍佰玖拾陸元正。（四）所指房屋屋頂防水層拆除並重新確實施作，修復後仍為房屋原有狀況，應無減損房屋價值。（五）下列事項，扼要說明：1.房屋的主臥室、公共浴室平頂有潮濕現象。複合式空間及餐廳未見滲漏情形，其他隱蔽部份，無法查視。2.被告公司採用之「打防水針」方式修繕，使用發泡防水材灌注止漏，為一般常見止水方式，具快速及經濟效益，惟因發泡材經久劣化，耐用年限約3～5年。3.該主臥室及公共浴室平頂潮濕，應與原頂樓平台防水層之屋頂落水口或轉角交疊泛水損壞有關。4.勘測之複合式空間及餐廳平頂未見漏水及明顯水份變化，認為標的物裝修施工，尚無直接影響屋頂防水層之漏水現象。」等語，此有社團法人新北市建築師公會109年6月23日新北市建師鑑字第257號鑑定報告書可資參考。可見系爭房屋確有樓頂版滲漏水情形存在，目前已因被告以於房屋頂版滲漏水隙縫灌注發泡防水材阻絕滲漏，但部分測點仍有潮濕情形存在，亦即水份仍有自隙縫小量滲漏至牆、版而造成潮濕之情形，足見被告雖以上開方法阻絕滲漏水，但仍未完全將滲漏水之情形修繕完成，被告抗辯稱系爭房屋業已無滲漏水情形存在等語，尚非可

採。又查，依前揭鑑定報告結果，以俗稱「打防水針」之灌注發泡防水材料止水之耐用年限僅3至5年，樓版之裂隙仍然存在，僅屬於暫時止漏之權宜作法，故被告抗辯其已經將屋頂樓版滲漏水情形修復等語，並無可採；且以被告出售之買賣標的物為房屋，為可使用數十年之耐久財，被告以僅能止漏約3至5年之材料填充屋頂樓版裂隙，僅暫時阻絕滲漏水自樓版裂隙滲漏入原告所購買之房屋內，且屋頂樓版屬於建築物結構重要部分，其保固年限如前所述為被告承諾之15年，然被告卻抗辯其就滲漏水之保固期間為1年，其以耐用3至5年之防水材料填充止漏，已屬合於保固責任之要求等語，然其所抗辯之保固期間為1年此部分固無可採，然其此一抗辯顯然係基於以短期止漏方法暫時除去房屋滲漏水情況，待其所自認之1年保固期間屆滿後，倘上開暫時止漏之防水材料失效又再發生滲漏水時，被告可能以此理由拒絕履行保固責任，該樓頂版又屬於公有公用部分，其管理修繕屬於社區管理委員會負責，將使原告向管理委員會請求修繕該公有公用部分，而使原告處於其他全體住戶之對立位置，將可能影響原告與其他鄰居之和諧，衡以購買不動產經常是一般民眾所付出金額最大之交易行為，上開情況顯非購買房屋之消費者所能接受之情況，亦非公平誠信履行契約之行為，是以，被告採用上開以灌注發泡防水材料之俗稱「打防水針」方法止漏，並非適當之修繕屋頂樓版漏水之方法一節，堪以認定。故據前揭建築師公會之鑑定結果，應以如前揭鑑定報告【附件七】所示之工法及工項將原告所有之前揭房屋樓頂版修繕至不漏水狀態，方為合適之修繕方法，原告請求被告依鑑定報告書所建議修繕方法進行修繕等語，應屬可採。

四、綜上所述，原告主張依契約之法律關係，被告應負保固責任等語，應屬可採；故原告請求被告應依如附件所示之社團法人新北市建築師公會109年6月23日新北市建師鑑字第257號鑑定報告書之【附件七】所建議之修繕方法及工項將原告所

有之門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號25樓房屋之樓頂版修繕至不漏水狀態等節，為有理由，應予准許。

參、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當金額俱准許之。至於被告抗辯本件訴訟標的不適宜宣告假執行等語，因本件原告之所為請求內容為請求被告對房屋樓頂版滲漏水情形進行修繕，仍屬因財產上之權利而為請求，且房屋如處於有滲漏水狀態，不惟可能浸濕室內裝潢、設備、家具等，造成更大之損害，且其自屋頂樓版裂隙滲漏水，亦可能損及樓版內鋼筋等建築物之結構，故原告請求宣告假執行，合於民事訴訟法第390條規定宣告假執行之要件，被告此部分抗辯並無可採，附此敘明。

肆、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。

伍、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　13　　日

民事第五庭　法　官　許瑞東

以上正本證明與原本無異。

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　　109　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　曾怡婷