

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第928號

原告 邱彥彰

訴訟代理人 林明忠律師
林泓均律師

被告 豐邑i-Park社區管理委員會

法定代理人 倪佐姍

訴訟代理人 陳玉芬律師

上列當事人間請求修繕房屋事件，本院於民國113年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○路○段○○○號十五樓之二房屋次臥室天花板之滲漏水，依社團法人新竹市建築師公會民國一一三年七月十九日竹市建師鑑字第一一三〇二三號鑑定報告書第六頁及附件五所載之修復方式（即本判決附件）予以修復至不漏水狀態，並負擔修繕費用。

本判決得假執行；但被告以新臺幣陸拾捌萬柒仟參佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼新竹縣○○市○○○路0段000號15樓之2房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，並為豐邑i-Park社區管理委員會（下稱系爭社區）住戶。因被告未盡修繕及維護屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）防水層義務，造成系爭房屋之次臥室天花板滲漏水，爰擇一依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示，且願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋之次臥室天花板並無滲漏水之情形，且

01 非系爭屋頂平台防水層失效所致等語，資為抗辯。並聲明：
02 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
03 擔保請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執之事項（本院卷第306頁）：

05 原告為系爭社區住戶，並為系爭房屋所有人。

06 四、得心證之理由：

07 (一)按專有部分指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且
08 為區分所有之標的者。共用部分指公寓大廈專有部分以外之
09 其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。共用
10 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
11 管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人
12 按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區
13 分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶
14 負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其
15 規定。共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。管
16 理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、
17 修繕及一般改良。公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、
18 第10條第2項、第36條第2款分別定有明文。

19 (二)經本院囑託社團法人新竹市建築師公會進行鑑定，該會製有
20 民國113年7月19日竹市建師鑑字第113023號鑑定報告書（下
21 稱系爭鑑定報告），鑑定結論略以：「研判造成漏水之成因
22 係屋頂平台地坪防水層失效所致。修復漏水狀態之修繕方法
23 為將標的物及其鄰房（即15F-1、15F-2、15F-3）等3戶屋頂
24 之防水層及隔熱磚拆除，重新施作防水層（詳附件5圖
25 說）。修復至不漏水狀態之修繕費用為新臺幣（下同）687,
26 350元」等語（本院卷第161頁），有該會113年7月31日竹市
27 建師鑑（113023）字第0362-5號函及所附系爭鑑定報告附卷
28 可參（本院卷第147至266頁）。上開鑑定結果係賦予兩造到
29 場及陳述意見之機會，其鑑定程序之進行應屬公平，而無偏
30 頗一造之處，再由鑑定人憑其專業智識、經驗，以儀器檢測
31 輔以現場觀察及兩造提出之證據資料所出具之意見，且該鑑

01 定內容並無明顯不合理之處，自堪信採為本件審認基礎。再
02 經本院勘驗原告提出之「系爭房屋次臥室天花板滲漏水現象
03 113年6月29日影片紀錄」光碟，勘驗結果為：「影片左上角
04 顯示0000-00-00，影片時間長度總長33秒，為縮時攝影，攝
05 影位置如同本院卷第191頁至第197頁之3個綠色膠帶處，影
06 片播放時間16秒（影片左上角顯示0000-00-00 00：11：4
07 1）至33秒（影片左上角顯示0000-00-00 00：01：33）期
08 間，可見影片畫面左上角綠色膠帶處之水痕明顯有擴大之痕
09 跡」等情（本院卷第307頁）。據此足認系爭房屋之次臥室
10 天花板確實有滲漏水之現象，且係因系爭屋頂平台地坪防水
11 層失效所致。

12 (三)被告雖抗辯：系爭房屋次臥室天花板目前已沒有漏水之情
13 形，且經鑑定單位3次前往勘查都沒有發現有漏水情形；勘
14 驗結果是在鑑定之前所發生的云云（本院卷第307至308
15 頁）。然系爭鑑定報告已明確載明：「依現場目視檢測該屋
16 頂防水修繕係直接施作於隔熱磚上，且防水層已出現多處水
17 泡（詳附件3照片15、16），研判裡面應仍有水分存在」、
18 「雖經前面檢測現場未反映出滲漏水情形，然依屋頂防水層
19 現況及原告提供之相關資料，確實無法認定標的物次臥室天
20 花板漏水現象已不復存在」等語（本院卷第159至161頁），
21 則鑑定人既已據其指定之建築師現場觀察研判防水層出現多
22 處水泡而本於專業認定有水分存在，考量現況及相關資料表
23 明「確實無法認定標的物次臥室天花板漏水現象已不復存
24 在」等語，參以前揭本院勘驗影片結果可知113年6月29日確
25 有水痕明顯擴大情形，足認斯時確有滲漏水現象，且113年6
26 月29日之時序並非鑑定之前，故被告此部分抗辯，尚難採
27 憑。

28 (四)準此，系爭房屋次臥室滲漏水之成因係系爭屋頂平台地坪防
29 水層失效所致。而系爭屋頂平台為系爭社區專有部分以外之
30 其他部分及不屬專有之附屬建築物，並供共同使用，屬公寓
31 大廈管理條例第3條第4款規定之共用部分，被告本應注意履

01 行其依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款規定規
02 定所負修繕、管理、維護系爭屋頂平台地坪防水層之責。是
03 原告依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，請求被告
04 修復至不漏水狀態，並負擔修繕費用，核屬有據。

05 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規
06 定，請求被告將系爭房屋次臥室天花板之滲漏水依系爭鑑定
07 報告書第6頁及附件5所載之修復方式（即本判決附件）予以
08 修復至不漏水狀態，並負擔修繕費用，為有理由，應予准
09 許。本院既已依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定准
10 許原告請求，則就其依民法第767條第1項中段規定請求部
11 分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

12 六、本件係依民事訴訟法第427條第3項適用簡易訴訟程序（本院
13 卷第306頁）所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項
14 第3款規定，依職權宣告假執行；又被告聲請宣告免為假執
15 行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔
16 保金額准許之。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
18 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。至被告
19 雖聲請本院至現場履勘，並補充鑑定系爭房屋次臥室天花板
20 目前有無滲漏水之情況及有無立即修繕之必要性，惟因系爭
21 鑑定報告已明確記載「確實無法認定標的物次臥室天花板漏
22 水現象已不復存在」等語，前已敘及，且「有無立即修繕之
23 必要性」一節僅係可否再拖延修繕，與原告本件請求有無理
24 由無涉，故無調查之必要，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

27 竹北簡易庭 法 官 楊子龍

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

