

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第410號

原告 啦摩卡實業有限公司

法定代理人 林怡君

訴訟代理人 鐘育儒律師

複代理人 林郁崧律師

被告 長春世家管理委員會

法定代理人 林光偉

被告 陳俞潔

訴訟代理人 楊漢東律師

複代理人 林威廷

被告 林俞峰

訴訟代理人 林俊伯

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告長春世家管理委員會應依台灣營建防水技術協進會民國（下同）113年8月2日鑑定報告書附件七、項目一所載方法及項目，將原告所有門牌嘉義市○○路00000號2樓建物予以修復至不漏水之狀態（需從被告林俞峰所有門牌嘉義市公明路5樓-3房屋施作）。
- 二、被告林俞峰應容忍被告長春世家管理委員會偕同修繕人員進入其所有門牌嘉義市公明路5樓-3房屋內，依台灣營建防水技術協進會113年8月2日鑑定報告書附件七、項目一所載方法及項目進行修繕工程。
- 三、被告長春世家管理委員會應給付原告新台幣（下同）219,764元，及自113年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

01 五、訴訟費用由原告負擔50%，其餘50%由被告長春世家管理委
02 員會負擔。

03 六、本判決第三項得為假執行。但被告長春世家管理委員會如以
04 219,764元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
08 基礎事實同一者；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不
09 甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第
10 255條第1項第2款、第3款、第7款有明文規定。本件原告起
11 訴時聲明：被告應修繕其六樓浴室排水管線漏水並賠償原告
12 所有損失。嗣於民國115年1月7日以書狀及本院115年4月15
13 日言詞辯論期日變更聲明：1.被告陳俞潔、長春世家管理委
14 員會（下稱長春管委會）應將門牌號碼嘉義市公明路372號6
15 樓-3房屋（下稱6樓-3房屋），按台灣營建防水技術協進會1
16 13年8月2日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附件七、項目
17 一所載方法及項目，予以修復至不漏水之狀態。如被告陳俞
18 潔、長春管委會不予修繕，其應容忍並不妨礙原告自行僱工
19 並偕同修繕人員進入6樓-3房屋內，依系爭鑑定報告附件
20 七、項目一所載方法及項目，復至不漏水之狀態，並由被告
21 陳俞潔、長春管委會負擔修繕費用新臺幣（下同）75,600
22 元。2.被告林俞峰應容忍並不妨礙被告陳俞潔、長春管委會
23 或原告偕同修繕人員進入門牌編號嘉義市○○路000號5樓-3
24 房屋（下稱5樓-3房屋）內，依系爭鑑定報告附件七、項目
25 一所載方法及項目進行修繕工程。3.被告陳俞潔、長春管委
26 會應連帶給付原告293,454元，及起訴狀送達翌日起至清償
27 日止按年息百分之5計算之利息（見本院卷二第109至110
28 頁），審核原告所為訴之變更及追加，與上開規定相符，應
29 予准許。

30 貳、實體部分：

31 一、原告主張：

- 01 (一)、原告所有嘉義市○段○○段○○○段○0000○號建物即門牌
02 號碼嘉義市○○路00000號2樓（下稱372-1號2樓建物），因
03 被告陳俞潔所有6樓-3房屋滲漏水，導致原告所有372-1號2
04 樓建物發生毀損，原告因而受有293,454元損害（2樓房屋管
05 道間施作13,860元及2樓室內地板回復279,594元。見本院卷
06 一第259、261頁）及修繕費用75,600元。
- 07 (二)、系爭鑑定報告針對滲漏水原因已表明：「…本案研判2樓房
08 屋管道間漏水原因為6樓-3房屋浴室浴缸排水、地排、洗手
09 台排水三處排水管銜接為1處排到幹管處管線有老化、破
10 損，致使6樓-3房屋浴室浴缸排水、地排、洗手台用水時水
11 份沿管道間滲流到底部即2樓房屋造成2樓管道間管線有明顯
12 水漬及天花板腐爛，2樓室內地坪有泡過水等現象…」。再
13 參台中地方法院109年度訴字第2497號民事判決意旨，縱使
14 接頭處係位於管道間（假設語）支管與連接管道間公共排水
15 管之接頭處發生滲漏，接頭處亦屬住戶專有部分內之管線，
16 而非大樓共用部分之範圍，故6樓-3房屋滲漏水始為本件漏
17 水原因，被告陳俞潔應負修繕義務。
- 18 (三)、對鑑定證人證述之陳述：
19 由鑑定證人證述可知，系爭漏水地點位於6樓-3所使用的幹
20 管與共同管道之接頭處發生滲漏，故本件漏水點發生於6樓-
21 3房屋即陳俞潔之專有部分，故修補責任應為被告陳俞潔，
22 倘認應由5樓-3房屋修復，則5樓-3房屋屋主即被告林俞峰有
23 容忍進入修繕之義務。
- 24 (四)、對被告答辯之陳述：
25 1.原告所有372-1號2樓建物地板屬於有隙縫的卡扣式地板，因
26 漏水的水流會滲透到卡扣式木板下方，有些木板部會吸水而
27 膨脹隆起，且每片木板相扣緊鄰，彼此會相互傳導，至少長
28 達10公尺距離的木板有隆起痕跡，造成地板相鄰間的高度達
29 一個硬幣之厚度。原告也曾詢問施工師傅，無法部分更換地
30 板，而鑑定證人也表示更換部分地板有色差問題，故只能全
31 部更換地板。參台灣高等法院111年度上易字第163號民事判

01 決意旨，可知產生色差問題非正常室內裝潢應有狀態，而有
02 全室重新施作之必要。而原告建物的地板及天花板於110年
03 2、3月整新完成，至112年2月1日發現漏水，該天花板及地
04 板已使用2年，天花板折舊後請求回復原狀的費用為10,904
05 元，地板折舊後請求回復原狀的費用為208,860元，合計共2
06 19,764元。

07 2.系爭372-1號2樓建物未曾因其他樓層使用水而造成漏水影
08 響，而依系爭鑑定報告可知：「鑑定前：6樓-3房屋浴室放
09 水前2樓管道間現況以紅外線顯像儀檢測無滴水現象。而鑑
10 定後：1.6樓-3房屋浴室浴缸、地排、洗手台排水三處排水
11 管銜接為一處排到幹管處之管線有老化、破損，致使6樓-3
12 房屋浴室浴缸排水、地排、洗手台用水時水分沿管道間滲流
13 到底部2樓房屋之管道間，6樓-3房屋浴室放水試驗結束後即
14 無滴水情事繼續發生。且6樓-3房屋浴室浴缸放水後，五樓
15 浴室天花板內浴缸排水管有滴藍色水」。

16 3.被告陳俞潔於112年6月8日言詞辯論時曾表示對於鑑定單位
17 無意見，而於112年10月31日及113年5月21日勘驗時，被告
18 均到場，對於技師指明之鑑定方法並未表示反對意見，被告
19 陳俞潔於事後爭執鑑定單位意見之專業性顯無理由。

20 4.排水主幹管乃被告陳俞潔在使用，無論漏水位置為何，均應
21 由被告陳俞潔負管理修繕責任。倘共用部分發生漏水而滲漏
22 至原告所有372-1號2樓建物，被告長春管委會有修繕義務，
23 依臺灣高等法院臺南分院98年度重上字第17號、最高法院98
24 年度台上字第790號、臺灣高等法院102年度上易字第728號
25 等民事判決意旨及公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第
26 2項前段、第36條第2款等規定可知，本件漏水點位於共同管
27 道與幹管的銜接處，被告陳俞潔及長春管委會均應負擔修繕
28 義務及賠償責任。因此，依民法侵權行為及公寓大廈管理條
29 例規定，提起本件訴訟等語。

30 (五)、聲明：1.被告陳俞潔、長春管委會應將6樓-3房屋，按113年
31 8月2日報告書附件七、項目一所載方法及項目，予以修復至

01 不漏水之狀態。如被告陳俞潔、長春管委會不予修繕，其應
02 容忍並不妨礙原告自行催工並偕同修繕人員進入6樓-3房屋
03 內，依系爭鑑定報告附件七、項目一所載方法及項目，復至
04 不漏水之狀態，並由被告陳俞潔、長春管委會負擔修繕費用
05 75,600元。2.被告林俞峰應容忍並不妨礙被告陳俞潔、長春
06 管委會或原告偕同修繕人員進入5樓-3房屋內，依系爭鑑定
07 報告附件七、項目一所載方法及項目進行修繕工程。3.被告
08 陳俞潔、長春管委會應連帶給付原告293,454元，及起訴狀
09 送達翌日起算至清償日止按年息百分之五計算之利息。4.訴
10 訟費用由被告陳俞潔、長春管委會負擔。5.原告願供擔保請
11 准宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)、被告長春管委會

14 共同管道間的主幹管銜接處是否鬆脫，應打開管道間始能確
15 認，但大樓5樓-2住戶不配合，而無從確認。而工程實務
16 上，住戶的排水幹管接入共同管道間的漏水、或一般幹管接
17 到共同管道間的接頭如果漏水，都是該幹管用水的住戶應負
18 責，而不是管委會，系爭鑑定報告已明確表示排水管在被告
19 陳俞潔使用的主幹管及共同管道銜接處鬆脫，故被告長春管
20 委會無修繕義務，應由被告陳俞潔負責修繕等語。

21 (二)、被告陳俞潔

22 1.依公寓大廈管理條例第10條第2項可知，不同位置的漏水點
23 會有不同修繕責任之人。系爭鑑定報告雖稱漏水點在「浴缸
24 排水、地排、洗手台排水三處排水管銜接為1處排到幹管處
25 管線有老化損」，但未精確找出漏水點究竟在6樓-3房屋的
26 專有範圍？或在6樓-3房屋的樓上或樓下5樓住戶的共有範
27 圍？或在大樓管道間或其他公共空間全體住戶共有範圍？如
28 為6樓-3房屋滲水，為何樓下其他住戶未表示有漏水，倘能
29 證明為6樓-3房屋造成滲水，被告陳俞潔願配合修繕，如為
30 公共管線問題，則應由大家共同負擔。

31 2.被告陳俞潔訴訟代理人曾進入原告建物查看，發現除漏水點

01 天花板下方位置，僅有不到1坪範圍之地板有泡過水痕跡，
02 門外、門內地板或其他位置之地板均完好，並未有受水漬之
03 現象，故系爭鑑定報告就修復原告所有372-1號2樓建物地板
04 之費用以全部58坪均列入計算，顯與原告建物的地板受損事
05 實不符。

06 3.被告陳俞潔對於系爭鑑定報告所稱「漏水來源確定是6樓3房
07 屋專有管線造成」沒有意見，但系爭鑑定報告表示「漏水係
08 由6樓3房專有部份沿流至公共管道間再流到2樓」等情並不
09 專業也不正確。蓋6樓-3房屋埋設在浴室地板下的專有管線
10 並非越出6樓-3專有範圍馬上連接公共管道間，而是經過很
11 長的公共區域才連接到公共管道間。倘漏水點位於6樓-3房
12 屋的專有區域，則代表漏水點位於6樓-3房屋浴室地板下，
13 因為6樓-3房屋的最靠近公共區域的外側，浴室牆外就是屬
14 於公共區域的走廊空間。而若漏水在6樓-3房屋浴室地板下
15 方，因浴室地板下方的水管是被實心的混凝地板包住，漏水
16 不可能平行穿透6樓公共區域的空間再流到6樓公共管道間而
17 順流到原告建物，漏水應會直接透過地板滲漏到5樓天花
18 板。因此6樓-3房屋浴室地板下方水管走過公共區域空間，
19 延伸到管道間時，在小水管與管道間的大管銜接處即幹管銜
20 接處鬆脫始造成漏水，而漏水順著管道間的公共水管順流到
21 原告建物，始為合理的推論。

22 4.依鈞院卷219頁上方照片滴藍色水的位置，可知水管因銜接
23 而有套管處之管徑較大，若漏水點在照片藍色水滴處，則該
24 水滴順流到水管套管處，因管徑比套管後小一圈，水滴將受
25 較大管徑阻擋，定會直接滴下5樓-3之天花板而不會沿流到
26 管道間。而該漏水點非屬6樓-3房屋專有範圍，而屬5樓3專
27 有範圍，參最高法院111年度台上字第2632號民事判決意旨
28 「…按鑑定為調查證據方法之一，鑑定人或受囑託之機關團
29 體依其特別知識就鑑定事項加以判斷，本應詳盡說明獲得鑑
30 定結論之理由，鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資
31 料，可採與否，法院仍應踐行調查證據之程序而後定其取

01 捨。鑑定機關團體為鑑定時，如提出之鑑定書尚有不明瞭或
02 不完足之處，法院應命該機關團體指定之人到場說明，經法
03 院訊問或當事人發問，使兩造充分瞭解鑑定意見之形成後為
04 適當及完全之辯論，法院再據此全辯論意旨及調查證據之結
05 果，依自由心證判斷事實真偽，所踐行之程序始得謂為合
06 法。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之
07 依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為
08 一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背。…」，系爭鑑定報
09 告的意見不得採為判決依據，故被告陳俞潔並無修繕責任。

10 5.依公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第12條、第56條
11 第1項等規定，區分所有權人專有部分的定義及範圍是以建
12 物空間位置作為劃分界限，而非以使用水管之對象作為認定
13 標準。易言之，6樓-3房屋在公寓大廈的專有範圍應只在起
14 造人於建造執照所標示之詳細圖說之位置範圍內，與漏水之
15 水管是否只排放6樓-3房屋的浴室用水無關，因此超出6樓-3
16 房屋專有位置範圍外，維修費由何方負擔與管線是何區分所
17 有權人專用無關。管線位於6樓-3房屋與左右鄰居或樓上、
18 樓下鄰居間的共同壁或樓地板中間發生漏水，均不能因為該
19 管線為特定一方區分所有權人專用而由特定一方單獨付維修
20 責任，況管線係在公共管道間漏水，豈能視為6樓-3房屋專
21 有部分而由被告負維修責任？原告主張管道間的水管是6樓-
22 3房屋的浴室排水專用，顯與公寓大廈管理條例條例及長春
23 管委會規約之約定不符。此外，原告引用臺中地方法院109
24 年度訴字第2497號民事判決內容乃係因該案被告將自家浴室
25 改造升高而造成水管漏水，因此不論該水管位在專有區域或
26 共有區域，均應由該案被告負維修責任，然本件被告陳俞潔
27 就漏水並無可歸責。

28 6.對鑑定證人證述之陳述：

29 (1)漏水點已不屬於6樓-3房屋專有範圍，然系爭鑑定報告未將
30 漏水點說明清楚，被告對於鑑定證人吳俊仁審理中證詞無意
31 見，主張以鑑定人言詞陳述為準。

01 (2)系爭漏水點是因5樓-3天花板上方三管合為一幹管後接入共
02 同管道間的水管銜接點鬆脫後破損，才產生漏水。再依經驗
03 法則判斷，漏水沿管道間垂直上下的共同水管外緣流到二樓
04 轉彎處，才滴在二樓天花板而滲漏到二樓地板，依長春管委
05 會住戶規約第21條一、第5點：「專有部分之共同壁及樓地
06 板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下
07 方之區分所有權人共同負擔」。故本件漏水應由被告長春管
08 委負修繕義務等語。

09 (三)、被告林俞峰

10 嘉義市公明路372號5樓-3房屋為被告林俞峰所有（下稱5樓-
11 3房屋），系爭鑑定報告的照片（鈞院卷一第219頁）係鑑定
12 人由被告林俞峰所有5樓-3房屋內，打開浴室的天花板查看
13 漏水而拍攝。被告林俞峰同意兩造得通過5樓-3房屋進行修
14 繕，但若修繕過程中造成5樓-3房屋受損，原告應負責。

15 (四)、均聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

16 三、法院的判斷：

17 (一)、原告所有372-1號2樓建物漏水，應由何人負修繕責任？

18 1.原告主張其所有372-1號2樓建物管道間發生漏水，原因乃是
19 由於被告陳俞潔所有6樓-3房屋浴室浴缸排水、地排、洗手
20 台排水三處排水管銜接為1處幹管，匯流排到共同管道銜接
21 處有老化、破損，致使水份沿管道間滲流到原告所有372-1
22 號2樓建物管道間等情，有台灣營建防水技術協進會鑑定報
23 告1份在卷可佐，略稱：「3.…門牌號碼嘉義市○○路00000
24 號2樓房屋管道間漏水情形，依據複勘檢測6樓-3房屋浴室浴
25 缸放水加藍色色素放水後2樓管道間有明顯滴藍色水，6樓-3
26 房屋浴室地排放水加紅色色素放水後2樓管道間有明顯滴紅
27 色水，6樓-3房屋浴室洗手台放水加紫色色素2樓管道間有明
28 顯滴紫色水，故本案研判2樓房屋管道間漏水原因為6樓-3房
29 屋浴室浴缸排水、地排、洗手台排水三處排水管銜接為1處
30 排到幹管處管線有老化、破損，致使6樓-3房屋浴室浴缸排
31 水、地排、洗手台用水時水份沿管道間滲流到底部即2樓房

01 屋造成2樓管道間管線有明顯水漬及天花板腐爛，2樓室內地
02 坪有泡過水等現象」等語（鑑定報告第3-4頁），且為兩造
03 所不否認，足認原告主張372-1號2樓建物漏水是來自被告陳
04 俞潔之家庭用水一情，自堪信為真實。

05 2.然而，原告所有372-1號2樓建物漏水雖來自被告陳俞潔之家
06 庭用水，但關於實際之漏水點及漏水原因，鑑定人吳俊仁於
07 本院審理中證稱：「是幹管末端接到共通管道間的點漏水，
08 如果以相對位置來說大約是被告浴室的浴缸旁邊的位置，因
09 為那個地方就是共通管道間的位置」、「上面那張照片是三
10 條支管流到幹管的位置，可以看出那裡有藍色的一點，表示
11 被告（陳俞潔）浴室的地排有滲水情形，但該位置並不是水
12 管的破裂處，破裂處應該是在混泥土裡面，幹管接共通管道
13 間的位置」、「不是六樓三的樓地板漏水，而是六樓三的幹
14 管接入共同管道間的位置漏水，我們覺得那個地方鬆脫後破
15 損的可能性比較高」等語（本院卷二第54-55頁），由是可
16 知，本件原告所有372-1號2樓建物漏水之原因，乃是由於被
17 告陳俞潔所有6樓-3房屋之浴室排水管匯流至共同管道時，
18 因其銜接處管線老化或鬆脫而破損，導致水份沿共同管道間
19 滲流至原告372-1號2樓建物而發生漏水甚明，據此足認，本
20 件發生漏水之位置，乃是在共同管道間內（即被告陳俞潔6
21 樓-3房屋之家庭用水幹管與共同管道銜接處）甚明，且此情
22 亦為兩造所不否認，自堪信為真實。準此，本件兩造尚有爭
23 執之處在於：6樓-3房屋之浴室排水幹管匯流至共同管道之
24 銜接處發生破損漏水，應由實際用水人即被告陳俞潔負責修
25 繕？抑或由被告長春管委會負責修繕？或者如原告所述應由
26 被告長春管委會及陳俞潔共同修繕？

27 3.按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該
28 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
29 用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
30 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分
31 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可

01 歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權
02 人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
03 者，從其規定」，公寓大廈管理條例第10條定有明文。由是
04 以觀，專有部分或約定專用部分（例如住戶專用排水管
05 線），原則上由區分所有權人或使用人負責維護及修繕，然
06 倘若是共用部分或約定共用部分，則應由管理委員會負責修
07 繕甚明。

08 4.承此，本件應續予調查釐清者，乃發生漏水之處即被告陳俞
09 潔6樓-3房屋之排水幹管匯流至共同管道之銜接處發生破損
10 漏水，究竟屬於約定專用部分之漏水，應由實際用水人即被
11 告陳俞潔負責修繕？或者屬於共用部分或約定共用部分漏
12 水，應由被告長春管委會負責修繕？本院審酌本件發生漏水
13 之位置，乃位於共同管道間內（接近被告林俞峰所有5樓-3
14 房屋的共同管道），又共同管道間乃屬被告大樓全體住戶共
15 用排水之設施，為住戶集體使用之構造，性質上屬於共用部
16 分，自不待言。再者，本件漏水之位置，依鑑定人吳俊仁所
17 述雖然是在被告陳俞潔6樓-3房屋浴室排水幹管匯流至共同
18 管道之銜接處，固摻雜被告陳俞潔之個人用水問題，可是共
19 同管道間既然是共用部分，且為被告全體住戶之共用排水設
20 施，即屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，縱
21 使被告陳俞潔6樓-3房屋排水幹管最後銜接共同管道（事實
22 上被告全體住戶生活用水均集體排至共同管道），依公寓大
23 廈管理條例第7條第5款規定，該部分亦不得視為約定專用部
24 分，而仍屬共用部分至明，故依前揭公寓大廈管理條例第10
25 條規定，共用部分之修繕、管理、維護應由被告長春管委會
26 負責，自堪認定。

27 5.至於原告雖主張本件漏水應由被告長春管委會及陳俞潔共同
28 負責修繕云云，惟查該排水幹管與共同管道之接頭處係在被
29 告大樓共同管道間內等情，業為兩造所不爭執，而共同管道
30 間乃該大樓各住戶排水管匯流至共同管道的公共空間，性質
31 上為大樓區分所有權人之共用部分，已如前述，而上開家庭

01 用水排水幹管匯流至共同管道之接頭處鬆脫既為本件漏水之
02 所在，且位在共同管道間內，顯然被告長春管委會始有管
03 理、維護之權限，從而修繕義務亦應歸屬於被告長春管委
04 會，而非6樓-3房屋用水人即被告陳俞潔，始符公寓大廈管
05 理條例第10條規定之意旨，故原告主張被告陳俞潔亦應共同
06 負擔修繕、管理、維護之責，即不可採。至於原告所引用臺
07 灣臺中地方法院109年度訴字第2497號民事判決，該個案乃
08 係由於該案被告施工將自家浴室改造升高而造成水管漏水，
09 其本身對於漏水有可歸責原因，與本件事實並不相同，自無
10 比附援引之餘地，併此敘明。

11 6.復按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76
12 7條中段定有明文。又按「住戶應遵守下列事項：… 二、他
13 住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必
14 須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
15 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置
16 管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得
17 拒絕」，公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款分別定有明
18 文。經查，本件因被告陳俞潔所有6樓-3房屋之浴室排水幹
19 管匯流至共同管道時，因其銜接處管線老化或鬆脫而破損，
20 導致水份沿共同管道間滲流至原告372-1號2樓建物而發生漏
21 水，已如前述，足認前揭漏水情形已對原告372-1號2樓建物
22 所有權之圓滿行使，構成侵害，原告得依公寓大廈管理條例
23 第10條規定請求修繕、管理及維護義務人即被告長春管委會
24 將該破損漏水處予以修復，並按台灣營建防水技術協進會11
25 3年8月2日鑑定報告書第5頁4.及附件七、項目一所載方法及
26 項目進行修繕至不漏水為止；再者，依鑑定人吳俊仁之鑑定
27 意見，本件漏水修繕須從被告林俞峰所有5樓-3房屋進行施
28 工，略稱：「（如果要修復漏水是要從何處施工？）要從五
29 樓三天花板破壞混泥土把破損處修復後，再把混泥土回填回
30 去」等語（本院卷二第56頁），故原告併依公寓大廈管理條
31 例第6條第1項規定，請求被告林俞峰應容認並不妨礙被告長

01 春管委會依台灣營建防水技術協進會113年8月2日鑑定報告
02 書第5頁4.及附件七、項目一所載方法及項目進行修繕至不
03 漏水為止，亦為被告林俞峰所不否認，同屬有理由，自應准
04 許。

05 7.至於原告併請求被告陳俞潔應共同負擔修繕之責，則屬無理
06 由，應予駁回；此外，原告併聲明倘被告陳俞潔或長春管委
07 會不予修繕，應容認原告自行僱工進入被告陳俞潔所有6樓-
08 3房屋內修繕，並由被告兩人負擔修繕費用75,600元云云，
09 但由於鑑定人吳俊仁已證述本件應從被告林俞峰所有5樓-3
10 房屋進行施工修繕，並非由被告陳俞潔所有6樓-3房屋房屋
11 施工，故原告前開主張，已屬無據，況其聲明修繕費部分，
12 純屬強制執行法第127條代履行之費用問題，並無另外聲明
13 請求之利益，均應予駁回。

14 (二)、原告得否請求被告長春管委會、陳俞潔賠償其所有372-1號2
15 樓建物天花板及地坪之損壞？

16 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償
18 責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條
19 第1項前段、第2項分別定有明文。前開規定所謂保護他人之
20 法律，係指保護他人為目的之法律，亦即一般防止危害他人
21 權益或禁止侵害他人權益之法律而言（最高法院77年度台上
22 字第1582號、98年度台上字第1333號裁判要旨參照）。而共
23 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
24 或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權
25 人按其應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2
26 項亦有明文，顯為增進共同利益，確保良好生活環境之規定
27 ，自屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律。

28 2.次按土地上之建築物或其他工作物，因設置或保管有欠缺，
29 致損害他人之權利者，由工作物之所有人負賠償責任；又不
30 法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價
31 值。民法第191條第1項本文及第196條分別定有明文。查本

01 件被告陳俞潔所有6樓-3房屋之浴室排水幹管匯流至共同管
02 道時，因其銜接處管線老化或鬆脫而破損，導致水份沿共同
03 管道間滲流至原告372-1號2樓建物而發生漏水，又該共同管
04 道間乃被告全體住戶之共用排水設施，屬於區分所有權人生活
05 利用上不可或缺之共用部分，依公寓大廈管理條例第10條
06 規定，該共用部分之修繕、管理、維護應由被告長春管委會
07 負責，均如前述，則被告長春管委會因對上述共用部分建物
08 疏於維修、保管，而有欠缺，致漏水滲入原告所有372-1號2
09 樓建物，致使原告受有建物天花板及地坪毀損之損害，故原
10 告依上開規定訴請被告長春管委會予以賠償，即屬有理由。

11 3. 至於原告雖主張其所有372-1號2樓建物漏水，乃是來自被告
12 陳俞潔之家庭用水，被告陳俞潔應與被告長春管委會負連帶
13 負損害賠償責任云云。惟查，依公寓大廈管理條例第3條第9
14 款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管
15 理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事
16 項」及「公寓大廈管理維護事務」，其本身並非自然人，當
17 然無所謂製造家庭用水或漏水問題，但同條例第10條既明定
18 「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護」，由管委
19 會負責，即可知該共用部分發生漏水，縱使非由管委會造
20 成，亦係由管委會負維護及修繕之責，而非由實際用水住戶
21 負責，故無論是民法第184條第2項或民法第191條之1所定損
22 害賠償責任，均應依公寓大廈管理條例第10條所定負修繕、
23 管理及維護義務之人，始須負損害賠償責任，此乃公寓大廈
24 管理條例對於專有部分與共用部分責任區分之特別規定，自
25 應優先予以適用，故被告陳俞潔就屬於住戶集體使用之共同
26 管道間及共用排水設施，既無修繕、管理及維護義務，則原
27 告請求被告陳俞潔應與被告長春管委會負連帶負損害賠償責
28 任云云，自與公寓大廈管理條例之規定不符，不應准許。

29 4. 又損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
30 債權人所受損害為限（民法第216條第1項參照）；再按不法
31 毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價

01 額（民法第196條參照）。而物被毀損時，請求賠償物被毀
02 損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者
03 為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院80年
04 度台上字第2476號判決參照）。本件原告所有372-1號2樓建
05 物天花板及地坪之毀損，如予回復原狀所需支出之修繕費
06 用，經本院囑託台灣營建防水技術協進會鑑定結果，該會出
07 具鑑定報告書略稱：「經評估合理修復費用為嘉義市○○路
08 00000號2樓房間因漏水所致損害回復費用概估（需從2樓房
09 屋管道間施作）：防護措施、舊有天花板切平整拆除運棄
10 （含施工架）、新施作矽酸鈣天花板（含補角料封板）（含
11 施工架）、批土油漆（油漆參考虹牌、青葉、含施工架）、零
12 星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，
13 修復費用概估13,860元」、「嘉義市○○路00000號2樓房屋
14 室內地坪因漏水所致損害回復費用概估（需從2樓房屋室內
15 地坪施作）：防護措施（含傢俱移動、復原）、舊有木地板
16 拆除運棄、鋪設萊弗橡木超耐磨地板（含2.0mmPE或泡棉、
17 收邊、填縫）、室內清潔、零星工料、材料搬運、垃圾清
18 運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估279,594元」
19 等語（本院卷一第183頁），其鑑定結果係由鑑定人2次親自
20 前往372-1號2樓建物勘查，並向相關廠商訪價所完成，其鑑
21 定方法無違論理法則與經驗法則，自堪予採信。惟關於鑑定
22 報告所估算之修繕費用中，倘若屬於修理材料以新品換舊
23 品，應予折舊，茲分別述敘如下：

24 (1)天花板損壞部分：

25 依鑑定報告附件七、項目二之記載，372-1號2樓建物天花
26 板修繕總費用為13,860元，其中屬於材料部分為新施作矽
27 酸鈣天花板4,000元及批土油漆4,000元，而依「固定資產
28 耐用年數表」（本院卷二第179頁）所示折舊年限，建築
29 物裝潢之耐用年數應屬於其他類而為10年，再依原告陳報
30 迄至其發現漏水時（112年2月1日），天花板完工使用時
31 間約為2年（110年2月、3月裝潢完成），而被告長春管委

01 會對此並未予爭執，堪予採信，故依行政院所頒固定資產
02 耐用年數表及固定資產折舊率表，【其他】之耐用年數為
03 10年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除
04 殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平
05 均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌
06 營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產
07 提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用
08 期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計
09 算之，不滿1月者，以1月計」，則材料費用扣除折舊後
10 之修復費用估定為6,545元【計算方式：1. 殘價＝取得成
11 本÷(耐用年數+1)即8,000÷(10+1)＝727（小數點以下四
12 捨五入）；2. 折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年
13 數）×（使用年數）即(8,000－727)×1/10×(2+0/12)＝
14 1,455（小數點以下四捨五入）；3. 扣除折舊後價值＝
15 （新品取得成本－折舊額）即8,000－1,455＝6,545】，
16 加計毋庸扣除折舊之工資及搬運費等項目5,860元，合計
17 原告得向被告長春管委會請求12,405元，惟原告於此範圍
18 內，扣除折舊後自願請求10,904元（本院卷二第155
19 頁），屬於減縮請求，自屬有據，應予准許。

20 (2)地坪損壞部分：

21 依鑑定報告附件七、項目三之記載，372-1號2樓建物地坪
22 修繕總費用為279,549元，其中屬於材料部分為萊弗橡木
23 超耐磨地板191,400元（本院卷一第259頁），而依「固定
24 資產耐用年數表」（本院卷二第179頁）所示折舊年限，
25 建築物裝潢之耐用年數應屬於其他類而為10年，再依原告
26 陳報迄至其發現漏水時止（112年2月1日），地坪完工使
27 用時間約為2年（110年2月、3月裝潢完成），而被告長春
28 管委會此對並未予爭執，亦堪採信，故依行政院所頒固定
29 資產耐用年數表及固定資產折舊率表，【其他】之耐用年
30 數為10年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本
31 減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年

數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，則材料費用扣除折舊後之修復費用估定156,600元【計算方式：1. 殘價 = 取得成本 ÷ (耐用年數 + 1) 即 $191,400 \div (10 + 1) = 17,400$ (小數點以下四捨五入)；2. 折舊額 = (取得成本 - 殘價) × 1 / (耐用年數) × (使用年數) 即 $(191,400 - 17,400) \times 1 / 10 \times (2 + 0 / 12) = 34,800$ (小數點以下四捨五入)；3. 扣除折舊後價值 = (新品取得成本 - 折舊額) 即 $191,400 - 34,800 = 156,600$ 】，加計毋庸扣除折舊之工資及搬運費等項目88,194元，原告得向被告長春管委會請求244,794元，惟原告於此範圍內，扣除折舊後自願請求208,860元(本院卷二第156頁)，屬於減縮請求，自屬有據，應予准許。

(3) 綜上，原告得向被告長春管委會請求賠償回復372-1號2樓建物天花板之修繕費10,904元及地坪修繕費208,860元，合計請求被告長春管委會賠償219,764元，屬有理由，應予准許。至於原告逾此範圍，於起訴時主張被告長春管委會應賠償293,454元，就超過前開准許範圍，則屬無據，應予駁回。

5. 至於被告陳俞潔之訴訟代理人雖辯稱其曾進入原告建物查看，發現除漏水點天花板下方位置，僅有不到1坪範圍之地板有泡過水痕跡，鑑定報告修復費用以全部58坪均列入計算，顯與受損事實不符云云，惟查，本件經本院比對漏水照片後，再勘驗現場確認積水位置寬度為292.5公分，長度約1,862公分，有本院勘驗筆錄可佐(本院卷二第9、15頁)，據此長寬換算泡水面積約為54.4635平方公尺(計算式： $292.5 \text{公分} \times 1,862 \text{公分} \div 10,000$)，再以1平方公尺約等於0.3025坪計算，面積約為16坪(計算式： $54.4635 \times 0.3025 = 16.4$

01 745) ，顯非被告陳俞潔所辯僅有不到1坪範圍地板泡水云
02 云；更何況，再經本院函詢鑑定機關有關以58坪計算地坪損
03 害之依據，回覆稱「…局部施作恐有材質色差問題，故依原
04 告說明將3樓室內木地板全部58坪拆除運棄重新鋪設施作」
05 等語，亦有台灣營建防水技術協進會114年1月22日函文可佐
06 (本院卷一第345頁)，足認本件地坪倘若僅部分更換，可
07 能產生色差問題，即非屬損害賠償所應回復之「應有狀
08 態」，自難認屬合適之損害賠償方法，故被告所辯，自無足
09 採。

10 四、綜上所述，本件原告依民法第767條、侵權行為及公寓大廈
11 管理條例等法律關係，請求：(一)被告長春管委會應依台灣營
12 建防水技術協進會113年8月2日鑑定報告書附件七、項目一
13 所載方法及項目，將原告所有372-1號2樓建物予以修復至不
14 漏水之狀態(需從6樓-3房屋浴室下方即被告林俞峰所有5
15 樓-3房屋施作)。(二)被告林俞峰應容忍被告長春管委會偕同
16 修繕人員進入其所有5樓-3房屋內，依台灣營建防水技術協
17 進會113年8月2日鑑定報告書附件七、項目一所載方法及項
18 目進行修繕工程。(三)被告長春管委會應給付原告219,764
19 元，及自民事訴之聲明變更暨追加被告暨準備狀送達被告長
20 春管委會之翌日即113年12月17日起，至清償日止，按年息
21 5%計算之利息，均為有理由，應予准許，爰判決如主文第
22 1、2、3項所示。至於原告逾前開範圍之主張，則屬無據，
23 應予駁回。又原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請，亦失
24 其依據，應併予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，審核後對於判
26 決結果不生影響，不一一論述，附此敘明。

27 六、本件主文第3項所示給付，係屬民事訴訟法第427條訴訟適用
28 簡易程序所為被告長春管委會敗訴之判決，依同法第389條
29 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。本院併依職權宣告
30 被告長春管委會如為原告供擔保後，得免為假執行。至於主
31 文第1、2項所示之給付，由於性質上不適於訴訟確定前假執

01 行，爰不宣告假執行，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

03 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

04 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

05 法 官 周俞宏

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路

08 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如

09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

11 書記官 江芳耀