

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第247號

上訴人 黃玉采

被上訴人 張群烽

訴訟代理人 曾國華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年9月12日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第701號第一審判決提起上訴，本院於民國113年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○路0號房屋（下稱系爭房屋），位在上訴人所有同地址3樓房屋（下稱3樓房屋）正下方。因3樓房屋露台（含花台）與後陽台專有、專用部分之防水層破損，造成系爭房屋漏水（下稱系爭漏水），於天花板出現漏水痕跡、油漆剝落、木作毀損（下稱系爭毀損），共受有新臺幣（下同）4萬2,300元之損害。上訴人就3樓房屋專有、專用部分管理維護不當且怠於修繕，被上訴人自得請求上訴人修復系爭漏水（修繕方式、項目詳如附表所示、鑑定報告附件F，下稱系爭工法），並賠償被上訴人所受損害，如上訴人不為修繕，應容忍被上訴人進入3樓房屋修復，並由其負擔該修繕費用38萬3,900元。爰依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第6條第1項第2款、第10條第1項、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項規定，提起本件訴訟等語。並於原審聲明：(一)、上訴人應將3樓房屋，依系爭工法予以修復。上訴人如未依上開方式修復時，應容忍被上訴人僱工進入依上開方式修復，並由上訴人負擔修復費用38萬3,900元。(二)、上訴人應給付被上訴人4萬2,300元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)、願供擔

01 保請准宣告假執行。

02 二、上訴人則以：兩造房屋所屬之大樓（下稱系爭大樓）屋齡老
03 舊，興建至今已逾30年，本有多處漏水，系爭漏水與上訴人
04 無關。退步言之，縱認上訴人應負責修繕系爭漏水，因兩屋
05 為上下相鄰，房屋樓板、牆壁為共用，應依公寓大廈管理條
06 例第12條規定，兩造應各負一半修繕費用。又系爭工法，乃
07 建立在陽台放水3日之情況下，與一般日常會發生之情形不
08 符，上訴人基於睦鄰之善意業已完成遮雨棚，應足以防止系
09 爭漏水發生，卻要上訴人以高額之系爭工法再為修復，已超
10 過上訴人所得負擔等語。並於原審聲明：被上訴人第一審之
11 訴駁回。

12 三、原審判決：(一)、上訴人應將3樓房屋以系爭工法修復漏水；
13 若未依系爭工法修復漏水，應容忍被上訴人僱工進入3樓房
14 屋依系爭工法修復漏水，並應負擔修復漏水費用38萬3,900
15 元；(二)、上訴人應給付被上訴人36,150元，及自民國110年1
16 2月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並
17 依職權為假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人
18 不服，提起一部上訴，聲明：(一)、原判決關於主文第1項部
19 分廢棄。(二)、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執
20 行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（兩造就
21 其餘各自敗訴部分，未據上訴，已告確定）。

22 四、得心證之理由

23 (一)、系爭漏水發生之原因，經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定
24 結果「原告所有系爭房屋內客廳，在正常使用之情況下，現
25 在沒有滲漏水現象，但經被告3樓西側露台及後陽台積水測
26 驗，原告所有系爭房屋內2樓客廳有漏水現象，研判滲漏水
27 原因是被告專用部分露台及後陽台防水層損壞所致。並非系
28 爭房屋本身房屋內部因素（管線及防水不良等原因）；亦非
29 大樓公共區域屋頂的防水、或管線等未處理好之因素所造
30 成」，有該會112年6月6日高市土技字第00000000號鑑定報
31 告書在卷可考（下稱系爭鑑定報告，第11頁），本院審酌上

01 開鑑定報告係由公正客觀之高雄市土木技師公會，指派二位
02 合格技師，前於112年4月19日會勘、拍照確認現況後，以遠
03 紅外線熱顯像儀於積水測試前後對比、內視鏡穿越管縫，並
04 對照管路路徑等環境，本於專業知識與工程經驗綜合判斷，
05 自然具有高度憑信性，應堪採信。基此，系爭漏水之原因乃
06 因3樓房屋露台及後陽台防水層損壞所造成，應堪認定。

07 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
09 者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。次按專
10 有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所
11 有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。又住
12 戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
13 線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒
14 絕。他住戶進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為
15 之，並應修復或補償所生損害。公寓大廈管理條例第6 條第
16 1 項第2 款、第2項、第10條第1項定有明文。可知專有、專
17 用部分之修繕，由區分所有權人為之，並負擔其費用，如自
18 行修繕而必須進入或使用他區分所有權人專有部分或約定專
19 用部分時，他區分所有權人有容忍之義務，不得拒絕。且如
20 必須進入或使用他區分所有權人專有部分或約定專用部分修
21 繕時，應擇其損害最少之處所及方法為之。經查：

22 1.依3樓房屋之建物登記第一類謄本內容所示（原審卷第75
23 頁），其建物標示部內容為「層次：三層，層次總面積：11
24 4平方公尺；附屬建物用途：陽台，面積：17.3平方公尺；
25 露台，面積：40.43平方公尺；花台，面積：3.92平方公
26 尺」，足見3樓房屋之陽台、露台均為上訴人區分所有之專
27 有及專用部分（其中陽台為依地籍測量實施規則第273條第3
28 款所登記之專有部分，而露台依建物所有權第一次登記法令
29 補充規定於85年以前可為附屬建物登記），洵堪認定，是上
30 訴人對於3樓房屋後陽台、露台之具有管理、修繕之義務，
31 並應負擔費用；上訴人抗辯該等部分為兩造共同壁，應共同

負擔修繕費用云云，顯不足採。

2.就系爭漏水發生之原因，乃因3樓房屋後陽台、露台之防水層（下稱系爭防水層）損壞，故應將系爭防水層損害修復，始能防止系爭漏水再次發生。而防水層之修復工法，經鑑定結果，為將前側露台（含花台）之表面覆土移除後，打除地磚與壁磚後整平，且補強結構表面裂縫、女兒牆、落水頭周邊等隅角施工縫，防水材依序塗佈施作於樓板結構上完成，經試水確認並無滲漏後，重新施作地磚與壁磚之復原，後側陽台除了沒有覆土的因素，其餘步驟皆同上述做法（工法項目詳如附表所示，即系爭工法），修繕費用經委由2家廠商估價後，綜合參考採取平均值後，為38萬3,900元，此有系爭鑑定報告可考（報告第11至13頁），以該修復方式乃經具有土木技師資格所本於其學識所為之專業判斷，價格亦由專門承包廠商估價後平衡所得，應堪採認。是被上訴人自得請求上訴人依系爭工法修繕系爭漏水，並於上訴人不為修繕，被上訴人得請求進入3樓房屋以系爭工法自行修繕，並由上訴人負擔修繕費用38萬3,900元。

3.上訴人雖辯稱其已在露台加裝遮雨棚，可擋住大雨由樓上灌注之水，且縱有積水應不致達3日，應不致再發生漏水之情形，不需再以系爭工法修繕云云。惟系爭漏水之發生，除露台防水層損壞，另後陽台防水層亦同有損壞，但未見上訴人就後陽台有何修繕之行為。又上訴人雖搭建遮雨棚，然露台在使用執照上，本屬無遮蓋物之平台，任意加蓋遮雨棚，屬違章建築，即有可能因行政處分而拆除，非屬合法且正規之修復方式；況遮雨棚並非密閉，如遇颱風或豪雨伴隨狂風吹襲，雨水潑灑至露台、後陽台上，或於清洗、打掃時用水，依水向下流並得由細縫滲入之特性，仍會透過損壞之防水層漏水至系爭房屋，難以完全排除被上訴人所受之侵害。上訴人雖辯稱加蓋遮雨棚後，縱仍有雨水流入露台，亦不會積水達3日云云，然積水測試僅係以最大水量以迅速判斷漏水位置及原因，非得認未達積水3日即不會再發生系爭漏水，故

上訴人此部分抗辯，難以憑採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項請求，上訴人應以系爭工法修復3樓房屋。如未修繕，應容忍被上訴人僱工進入3樓房屋以系爭工法修復漏水，並負擔修復費用38萬3,900元，即屬正當，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，於法並無違誤，上訴論旨猶執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 29 日

民事第四庭 審判長法官 何悅芳

法官 施盈志

法官 鄭 瑋

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 5 月 7 日

書記官 楊姿敏

附表一：（參見鑑定報告附件F）

編號	項目名稱	單位	數量
1	花圃地磚打除及後陽台地磚打除	式	1
2	既有土方裝太空包	M3	22
3	廢棄物吊運至棄土車	式	1
4	廢棄物運棄	車	3
5	防水重新塗佈（含上折牆角）	M2	77
6	地坪重新打底	式	77
7	地磚重新鋪貼30*30cm	組	58
8	牆面二丁掛鋪貼	式	1
9	泥作材料吊運及小搬運	式	1

