

01 臺灣高雄地方法院民事判決

02 113年度雄簡字第1543號

03 原 告 吳慧茹

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 簡千芝律師

06 被 告 陳美君

07 0000000000000000
08 訴訟代理人 袁秀慧律師

09 黃于珊律師

10 被 告 蕭邦大樓管理委員會

11 0000000000000000
12 法定代理人 楊富貴

13 訴訟代理人 孫志鴻律師

14 複代理人 張正忠律師

15 上列當事人間漏水糾紛事件，本院民國（下同）114年2月25日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、被告陳美君應容忍被告蕭邦大樓管理委員會協同修繕人員進
19 入門牌號碼○○市○○區○○街00號0樓之0房屋，被告蕭邦
20 大樓管理委員會應依附件所示之修復方式、項目、數量及費
21 用，將上開房屋浴室公共管道間之漏水公共管線廢水管道修
22 復達完全不漏水至門牌號碼○○市○○區○○街00號0樓之0
23 房屋，所需費用新台幣（下同）9萬3,725元由被告蕭邦大樓
24 管理委員會負擔。

25 二、被告蕭邦大樓管理委員會應給付原告43萬0,741元及自113年
26 9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

27 三、原告其餘之訴駁回。

28 四、訴訟費用由原告負擔1/4，餘由被告負擔，並應於裁判確定
29 之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

30 五、本判決所命給付得假執行，但被告蕭邦大樓管理委員會如以
31 42萬0,466元預供擔保，得免假執行。

01 事實及理由

02 一、原告主張：原告為蕭邦大樓區分所有建物，即門牌號碼○○
03 市○○區○○街○○號○樓之○（下稱系爭建物）之區分所有權
04 人，系爭建物浴室天花板有漏水情形，經鑑定結果為蕭邦大
05 樓公共管線廢水幹管破裂，導致位於系爭建物樓上被告陳美
06 君所有門牌號碼○○市○○區○○街○○號○樓之○區分所有建
07 物（下稱系爭○樓建物）房內天花板處漏水所致，且因系爭○
08 樓建物浴室管道間底部積水，進一步擴散至系爭建物。被告
09 蕭邦大樓管理委員會（下稱被告管委會）未盡受委任處理事
10 務積極查漏尋求解決之責，違反公寓大廈管理條例第10條第
11 2項前段、第36條第2款規定，依民法第184條第2項前段規
12 定，推定有過失，原告自得依民法第184條第1項前段、第2
13 項前段侵權行為之法律關係，或依民法第544條債務不履行
14 法律關係，擇一向被告管委會請求賠償損害。又被告陳美君
15 就系爭○樓建物之保管亦不盡責，依民法第191條第1項規
16 定，亦應對原告負民法第184條之侵權行為損害賠償責任，
17 況被告陳美君違反公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款之
18 規定，屢次拒絕被告管委會及原告委請之廠商入屋查漏，延
19 誤查漏及修繕時間，致損害範圍擴大，依民法第184條第1項
20 前段、第191條第1項前段，或第184條第2項前段，擇一向被
21 告陳美君請求損害賠償。原告得請求賠償之範圍為修繕費用
22 32萬6,741元，及自112年9月1日起至112年12月31日期間之
23 租金損失10萬4,000元、113年1月1日起至系爭建物修繕不漏
24 水之日止，每月2萬6,000元之租金損失。並聲明：（一）被告陳
25 美君應容忍被告管委會協同修繕人員進入系爭○樓建物，被告
26 管委會應依附件所示之修復方式、項目、數量及費用，將系爭
27 ○樓房屋浴室公共管道間之漏水公共管線廢水管道修復
28 達完全不漏水至系爭建物，所需費用9萬3,725元由被告管委
29 會負擔；（二）被告陳美君、被告管委會應給付原告43萬0,741
30 元，及被告陳美君自起訴狀繕本送達翌日起、被告管委會自
31 民事追加被告暨更正訴之聲明暨補充鑑定事項聲請狀繕本送

01 達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如
02 其中1被告已履行給付，他被告於給付範圍內同免給付責
03 任；(三)被告陳美君、被告管委會應自113年1月1日起至履行
04 第(一)項修繕至系爭建物完全不漏水之日止，按月給付原告2
05 萬6,000元，如其中1被告已履行給付，他被告於給付範圍內
06 同免給付責任（原告提起本件訴訟，本僅請求被告陳美君容
07 忍進入系爭0樓建物修繕及賠償損害【見本院卷第9頁起訴
08 狀】，訴狀送達後追加起訴被告管委會及更正訴之聲明【見
09 本院卷第141至142頁民事追加被告暨更正訴之聲明暨補充鑑
10 定事項聲請狀】，並於鑑定機關提出鑑定報告後，更正及擴
11 張訴之聲明【見本院卷第225至227頁民事更正暨擴張訴之聲
12 明(二)暨補充理由(二)狀】，前變更追加經2被告同意【見本院
13 卷第157頁言詞辯論筆錄】，後變更追加因2被告對於訴之變
14 更及追加無異議，並為本案之言詞辯論，另亦屬請求之基礎
15 事實同一【見本院卷第215至218頁言詞辯論筆錄】，合於民
16 事訴訟法第255條第1項第1、2款、第2項規定，程序上均屬
17 合法）。

18 二、被告抗辯：

19 (一)被告陳美君抗辯：被告陳美君並沒有不配合檢測，僅因要以
20 破壞性的方式檢測，被告陳美君希望被告管委會可以承諾回
21 復原狀，但被告管委會不願意作任何承諾，所以被告陳美君
22 才沒有配合檢測。且被告陳美君亦曾請水電廠商就系爭0樓
23 建物浴室進行檢測，確認無漏水情形，並按原告委請廠商劉
24 老闆建議修繕熱水管。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不
25 利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

26 (二)被告管委會抗辯：被告管委會一直積極配合查漏水，如果被
27 告陳美君配合進場勘查，不致導致嚴重後果，事實上被告陳
28 美君有1年時間沒有住在系爭0樓建物，所以無法入內查漏水。
29 並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
30 保，請准宣告免假執行。

31 三、本院之判斷：

(一)住戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理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所有權人按其共有之應有部分比例分擔之；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款、第10條第2項、民法第184條第1項前段、第191條第1項、第216條第1、2項分別定有明文。

(二)本件囑託社團法人高雄市土木技師公會（下稱鑑定機關）鑑定結果，本件漏水原因係蕭邦大樓公共管線廢水幹管破裂，導致系爭0樓建物房內天花板處漏水，且因系爭0樓建物浴室管道間底部積水，進一步擴散至系爭建物所致，系爭建物之修復費用為32萬6,741元，修復方式如附件所示（見置於卷外之鑑定報告書第5頁、第78頁）。被告管委會雖聲請傳喚鑑定人作證及調解，但原告及被告陳美君均認為無傳喚、調解之必要，且鑑定人就本件漏水業已製作詳盡之鑑定報告書，當無再傳喚作證之必要，另在原告及被告陳美君無意願之情形下，亦無需再移送調解，併予敘明。

(三)修復及費用負擔部分：

依鑑定機關之鑑定結果，系爭建物漏水原因既係蕭邦大樓公共管線廢水幹管破裂，導致系爭0樓建物房內天花板處漏水所致，而公共管線廢水幹管屬蕭邦大樓之共用部分，依上開

公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，其修繕、管理、維護，當應由被告管委會負責，又漏水處位於系爭0樓建物天花板，依同條例第6條第1項第2、3款規定，則系爭0樓建物之區分所有權人即被告陳美君，當應允許相關人員進入修繕，修繕方法則如附件所示。從而，原告聲明第(一)項訴請被告陳美君應容忍被告管委會協同修繕人員進入系爭0樓建物，被告管委會應依附件所示之修復方式、項目、數量及費用，將系爭0樓房屋浴室公共管道間之漏水公共管線廢水管道修復達完全不漏水至系爭建物，所需費用9萬3,725元（如附件所示）由被告管委會負擔，應屬於法有據。

(四)損害賠償部分：

1. 本件導致系爭建物漏水之原因既為公共管線廢水幹管之破裂，依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，此部分之修繕、管理、維護，屬被告管委會之責，則系爭建物因本件漏水所致之損害，依上開侵權行為法律關係之規定，當應由被告管委會負賠償責任，而如上所述，系爭建物之修復費用為32萬6,741元，則原告當可請求被告管委會賠償32萬6,741元。
2. 原告就其主張因系爭建物漏水之影響，原本出租時間自112年1月1日起至112年12月31日之租約，提前於112年8月31日終止，致其受有減少租金10萬4,000元損害之事實，已提出均經公證之房屋租賃契約書及終止房屋租賃契約為證（見本院卷第83至87頁、第100至101頁），經核相符，且為2被告所不爭執，堪信為真實，則原告當亦可請求被告管委會賠償此10萬4,000元之租金損害。
3. 原告雖另主張其亦受有系爭建物自113年1月1日起至系爭建物修繕後完全不漏水之日止，每月2萬6,000元之租金損害。然，如依上開民法第216條第1項所規定，損害賠償主要是在填補債權人所受損害及所失利益，而本件原告原訂之系爭建物租約於113年1月1日前已屆期，則113年1月1日起，原告並無積極之減少租金損害，且原告並未提出證據證明其原有已

01 定之出租計劃，因而有可預期之租金收入，則亦難認原告有
02 減少租金之所失利益，故原告當不得請求賠償自113年1月1
03 日起至系爭建物修繕後完全不漏水之日止，每月2萬6,000元
04 之租金損害。

05 4.如上開鑑定結果所示，系爭建物之漏水原因，係大樓公共管
06 線廢水幹管破裂，導致系爭0樓建物房內天花板處漏水，且
07 因系爭0樓建物浴室管道間底部積水，進一步擴散至系爭建
08 物所致，由此觀之，系爭建物之漏水，並非系爭0樓建物之
09 設置或保管欠缺或其他因素所致，原告當不得依侵權行為之
10 法律關係請求系爭0樓建物區分所有權人即被告陳美君賠償
11 本件因漏水所致之損害。又原告雖主張被告陳美君違反公寓
12 大廈管理條例第6條第1項第2、3款之規定，屢次拒絕被告管
13 委會及原告委請之廠商入屋查漏，延誤查漏及修繕時間，致
14 損害範圍擴大，然被告陳美君辯稱其並非不配合檢測，僅因
15 要以破壞性的方式檢測，無法獲回復原狀之承諾，且其亦曾
16 請水電廠商就系爭0樓建物浴室進行檢測，確認無漏水情
17 形，並按原告委請廠商劉老闆之建議修繕熱水管，並提出抓
18 漏估價單、更換熱水器估價單各1份為證（見本院卷第133、
19 135頁），經核相符，且為原告、被告管委會所不爭執，堪
20 信為真實，由上開情形，亦難認被告陳美君應負延誤查漏及
21 修繕時間，致本件損害範圍擴大之責任。至被告管委會辯稱
22 被告陳美君有1年時間沒有住在系爭0樓建物，所以無法入內
23 查漏水部分，因被告管委會既無法承諾入內檢測後可回復原
24 狀，如何期待住戶（指被告陳美君）安心引導入內檢測，是
25 被告管委會上開所辯亦難作為責難被告陳美君之理由。從
26 而，原告訴請被告陳美君應負損害賠償責任，尚屬無據；至
27 原告訴請被告管委會賠償損害部分，於43萬0,741元（326,7
28 41+104,000=430,741）之範圍，於法有據，超過上開範圍
29 之所訴，於法無據。

30 四、綜上所述，原告所訴於「被告陳美君應容忍被告管委會協同
31 修繕人員進入系爭0樓建物，被告管委會應依附件所示之修

復方式、項目、數量及費用，將系爭0樓房屋浴室公共管道間之漏水公共管線廢水管道修復達完全不漏水至系爭建物，所需費用9萬3,725元由被告管委會負擔」、「被告管委會應給付原告43萬0,741元及自民事追加被告暨更正訴之聲明暨補充鑑定事項聲請狀繕本送達翌日（即113年9月12日【因繕本由原告自行寄送，故以第1次開庭日翌日計之】）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息」範圍，於法有據，應予准許，超過上開範圍之所訴，於法無據，應予駁回。又原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告得預供擔保，免為假執行。再者，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文（訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　18　　日
　　　　　　　　　　高雄簡易庭　　法　　官　　鄭峻明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　18　　日
　　　　　　　　　　書　記　官　　武凱葳