

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1219號

原告 潘麗鳳

訴訟代理人 潘麗英

張克西律師

林芝羽律師

邱禹晟

被告 林淑貞

訴訟代理人 吳逸文

被告 仁德福星一期管理委員會

法定代理人 蘇文弘

上列當事人間修復漏水事件，經本院於民國114年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林淑貞應將門牌號碼新北市○○區○○街00號6樓房屋給水管依臺北市建築師公會民國113年6月24日(113)(十七)鑑字第1496號鑑定報告書(九、鑑定結果(三)第1點)所示之修繕方式予以修復，如被告林淑貞不為修復，應容忍原告僱工進入為前開之修復，修繕費用由被告林淑貞負擔。
- 二、被告林淑貞、仁德福星一期管理委員會應將門牌號碼新北市○○區○○街00號6樓房屋室外RC雨遮板及外牆裂縫依臺北市建築師公會民國113年6月24日(113)(十七)鑑字第1496號鑑定報告書(九、鑑定結果(三)第2點)所示之修繕方式予以修復。
- 三、被告林淑貞應給付原告新臺幣20,000元，及自民國111年3月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告應連帶給付原告新臺幣1萬5,000元，及自及自民國113年12月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、訴訟費用新臺幣20萬2,430元，由被告林淑貞、仁德福星一

01 期管理委員會連帶負擔新臺幣1萬3,248元；被告仁德福星一
02 期管理委員會負擔新臺幣1萬8,371元；餘新臺幣17萬811元
03 由被告林淑貞負擔，並均加計自本判決確定之翌日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息。

05 六、本判決得假執行。但就主文第一項部分被告林淑貞如以新臺
06 幣14萬7,370元為原告預供擔保；就主文第二項部分被告林
07 淑貞、仁德福星一期管理委員會如分別以新臺幣1萬8,020
08 元、新臺幣2萬800元為原告預供擔保；就主文第三項部分被
09 告林淑貞如以新臺幣2萬元為原告預供擔保；就主文第四項
10 部分被告如以新臺幣1萬5,000元為原告預供擔保，各得免為
11 假執行。

12 事實及理由要領

13 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
14 由要領，其中原告之主張與被告2人（以下合稱被告，如個
15 別指稱則逕稱其名）之答辯，並依同條項規定，分別引用兩
16 造各自提出之書狀及歷次言詞辯論筆錄。仁德福星一期管理
17 委員會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
18 法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論
19 而為判決。

20 二、本院之判斷

21 （一）系爭5樓滲漏水與系爭6樓設施是否具因果關係之認定：

- 22 1. 查，原告主張其為門牌新北市○○區○○街00號5樓房屋
23 （下稱系爭5樓）之所有權人，林淑貞則為同號6樓房屋
24 （下稱系爭6樓）之所有權人之事實，有原告提出建物登
25 記謄本可憑，上開2建物所在地為地上8層之建築（下稱系
26 爭房屋），系爭房屋之社區管理委員會則為仁德福星一期
27 管理委員會等情，被告均無爭執，堪認屬實。
- 28 2. 原告主張系爭5樓臥室頂板牆壁、面臨河堤之窗台牆壁出
29 現滲漏及受損狀況，業據提出照片為憑（見本院卷第17、
30 19頁），而就系爭5樓滲漏及受損範圍，以及與系爭6樓設
31 施是否有因果關係等問題，經本院囑託臺北建築師公會

01 (下稱系爭公會) 予以鑑定，經系爭公會勘查及測試，系
02 爭6樓之冷、熱給水管確有滲漏情形及室外RC雨遮板防水
03 功能失效，鑑定結論關於滲漏原因並記載：「系爭5樓房
04 屋臥室1及浴廁管道間牆壁滲漏水原因，係因系爭6樓房屋
05 給水管滲漏所致」、「系爭房屋已竣工28年以上，從照片
06 編號34可知，RC雨遮板上緣有積水現象，表面裝修材已老
07 化，研判雨遮板防水功能已失效，其與外牆間有微裂縫，
08 係導致系爭5樓臥室2及臥室3平頂滲漏水之主要原因」；
09 關於與系爭5樓有關之滲漏原因如何修繕排除方面，則記
10 載：「系爭5樓臥室1及浴廁管道間牆壁滲漏水之原因，研
11 判係系爭6樓給水管滲漏所致，系爭房屋為地上8層建築，
12 各戶給水管系由屋頂水箱經水表總開關在由管道間內部而
13 下，大部分位於隱蔽部分，若欲查明正確漏水點，需鑿開
14 管道間與浴廁牆壁檢查，工程維修實務上恐耗費工時至
15 鉅，且所費不貲，考量系爭房屋已竣工28年以上，故採用
16 配設明管之修復方式較為合適；冷水管得採用塑膠管或不
17 銹鋼管，但為確保品質及增加使用年限，建議採用不鏽鋼
18 管，熱水管建議採用單層PE被覆(SUS304)不鏽鋼管，修
19 復工程費用為新臺幣(下同)14萬7,370元」、「系爭5樓
20 房屋臥室2及臥室3坪頂漏水之主要原因，研判係系爭6樓
21 室外RC雨遮板防水功能已失效，其與外牆間有微裂縫所
22 致，修復工程費用為3萬8,820元」，有系爭公會出具之11
23 3年6月24日(113)(十七)鑑字第1496號鑑定報告書(下稱
24 系爭報告)可資參酌，由此可知，系爭5樓滲漏受損，與
25 系爭6樓給水管滲漏及室外RC雨遮板防水功能失效確具有
26 因果關係。

27 (二) 原告聲明請求有無理由之認定：

28 1. 請求林淑貞將系爭6樓給水管依系爭報告九、鑑定結果(三)
29 第1點所示施工範圍及修繕方式修繕至不漏水狀態，核屬
30 有據：

31 (1)按專有部分、約定專有部分之修繕、管理、維護，由各

01 該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔
02 其費用。公寓大廈管理條例第10條第1項規定甚明。系
03 爭房屋為8層樓之建築，核屬區分所有建物，系爭6樓為
04 被告所有，就該專有部分自負有修繕、管理維護之責，
05 被告未盡管理維護責任，致系爭6樓發生滲漏，自己侵
06 害系爭5樓之所有權，是原告請求被告依系爭報告九、
07 鑑定結果(三)第1點所示施工範圍及修繕方式修繕至不漏
08 水狀態，自屬有據。

09 (2)另按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設
10 置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分
11 時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行
12 時，住戶得按其性質訴請法院為必要之處置，公寓大廈
13 管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定有明文。又上
14 開規定之立法理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰
15 關係，以杜紛爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有
16 部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部
17 分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自
18 有容忍之義務。本件原告已舉證系爭5樓房屋滲漏水漏
19 水原因，與林淑貞所有系爭6樓房屋之給水管有關，依
20 上開規定林淑貞即負有容忍原告偕同修繕人員進入系爭
21 6樓房屋進行修繕漏水義務，並應負擔因此所生修繕費
22 用。從而，原告請求林淑貞應容忍原告偕同修繕人員進
23 入林淑貞所有系爭6樓房屋內，將該屋內漏水處修繕至
24 不漏水狀態，並應負擔修繕費用，為有理由，應予准
25 許。

26 2. 請求被告共同將系爭6樓室外RC雨遮板及外牆裂縫依系爭
27 報告九、鑑定結果(三)第2點所示施工範圍及修繕方式修繕
28 至不漏水狀態，核屬有據：

29 按專有部分、約定專有部分之修繕、管理、維護，由各該
30 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
31 用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管

01 理負責人或管理委員會為之。公寓大廈管理條例第10條第
02 1項、第2項前段規定甚明。經查林淑貞自承RC雨遮板於購
03 入系爭6樓時即已存在，且並非系爭房屋每個住戶都有等
04 語（見本院卷第253頁），是RC雨遮板即應為系爭6樓之專
05 有部分，就該專有部分自負有修繕、管理維護之責；系爭
06 6樓外牆部分則應屬公寓大廈之共有部分，應由社區管理
07 委員會即仁德福星一期管理委員會負修繕之責，而被告均
08 未盡管理維護責任，致系爭6樓室外及外牆發生滲漏，侵
09 害系爭5樓之所有權，是原告請求被告共同依系爭報告
10 九、鑑定結果(三)第2點所示施工範圍及修繕方式修繕至不
11 漏水狀態，自屬有據。

12 3. 請求林淑貞給付2萬元及請求被告連帶給付2萬3,010元部
13 分：

14 經查，系爭5樓「臥室1及浴室」及「臥室2、臥室3」之牆
15 壁、牆角有壁癌、滲漏、油漆剝落等現象，有照片在卷可
16 查，堪認系爭5樓「臥室1及浴室」及「臥室2、臥室3」均
17 受有損害，而有修繕回復原狀之必要，原告請求被告賠償
18 其修繕費用，自屬有據。又系爭報告估算「臥室1及浴
19 室」之修繕費用為2萬元，「臥室2、臥室3」之修繕費用
20 合計為2萬3,010元（見本院卷第265頁），本院審酌上開
21 損害原因及系爭報告之意見，本院認原告請求此部分修復
22 所需費用，應全額准許。

23 (三) 至原告於114年8月1日始具狀陳明欲聲請補充鑑定與訴之
24 聲明無涉之系爭5樓廚房部分之漏水原因及修繕費用云云
25 （見本院卷第319至322頁），然本件經系爭公會於112年7
26 月7日、同年10月20日前往現場勘驗，原告均未請求鑑定
27 此部分漏水，又本件起訴迄今已逾3年6月，於原告聲請補
28 充鑑定前，已歷經2次勘驗、4次開庭，如准許原告之聲
29 請，則可能須再釐清有無鑑定漏水原因或調查其他證據之
30 必要，衡酌漏水鑑定所耗費時間可能長達數月，顯將造成
31 本件訴訟程序有重大延滯，有礙訴訟終結，且原告復未能

01 敘明其未能於先前勘驗、鑑定前後，即時就此部分併為聲
02 請鑑定之正當理由，故本院認為上開聲請係意圖延滯訴
03 訟，或因重大過失而逾時提出攻防方法，依民事訴訟法第
04 196條第1項、第2項之規定，不應准許。

05 三、從而，原告本於侵權行為之法律關係，請求被告給付如主文
06 第一至四項所示，為有理由，應予准許。

07 四、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣
08 告假執行。原告之聲請，僅為促使本院依職權發動，自無庸
09 為准駁之諭知；另依同法第392條第2項之規定，依職權酌定
10 相當之擔保金額，宣告被告如預供擔保後，得免為假執行，
11 以符公平。

12 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
13 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

14 六、本件依職權確定訴訟費用額為20萬2,430元（含第一審裁判
15 費2,430元及囑託鑑定費用20萬元），酌量由被告比例負擔
16 如主文第五項所示。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
18 內湖簡易庭法 官 黃依晴

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
24 書記官 趙修頡