臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2149號

原　　告　施駒僑
　　許若湄
共　　同
訴訟代理人　石繼志律師
被　　告　合康翠堤社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　古曼青
訴訟代理人　鄭芃律師
複 代 理人　駱鵬年律師
參　加　人　嘉東工程行
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃建南
參　加　人　友鋐工程有限公司
000000000000000000
法定代理人　李建鋐

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國115年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應負擔修繕費用容忍原告依附表所示修繕方式，將新北市○○區○○街00號12樓頂樓及外牆（即合康翠堤社區A棟頂樓及外牆）修繕至不漏水之狀態。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔31%、原告Ａ０１負擔63%，餘由原告Ａ０２負擔。

四、參加訴訟費用由參加人負擔。

五、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。次按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項前段亦分別定有明文。經查，被告即合康翠堤社區管理委員會之法定代理人原為Ａ０４，於本院審理期間先後變更為Ａ０５、Ａ０６等情，有新北市三重區公所民國114年3月18日、115年3月7日報備事項知悉存參函文、管理委員會會議紀錄附卷可參(本院卷第277頁、第601頁），並業據Ａ０５、Ａ０６具狀聲明承受訴訟（本院卷第395頁、第677至678頁），並續行訴訟，核無不合，先予敘明。

二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，當事人對於第三人之參加，得聲請法院駁回。民事訴訟法第58條第1項、第60條第1項分別有明文規定。本件原告起訴主張被告應負修繕社區共用部分漏水責任，而被告則抗辯已委由嘉東工程行及友鋐工程有限公司修繕工程，目前仍在保固期間。故本件社區共用部分是否仍有漏水現象，對於嘉東工程行及友鋐工程有限公司確有直接利害關係，嘉東工程行及友鋐工程有限公司分別114年8月6日、114年9月24日本院言詞辯論期日，各自聲請為輔助被告而為本案訴訟參加（本院卷第359頁、第376頁），經核與上開規定尚屬無違。故嘉東工程行及友鋐工程有限公司為輔助被告而為訴訟參加，洵屬有據，應予准許。

三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更

或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。經查，原告原起訴聲明：㈠被告應負擔修繕費用容忍原告依鑑定結果所示修繕方式，將新北市○○區○○街00號12樓頂樓及外牆（即合康翠堤社區A棟頂樓及外牆，下稱系爭社區A棟頂樓及外牆）修繕至不漏水之狀態。㈡被告應給付原告Ａ０１89萬796元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應給付原告Ａ０２10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於115年4月17日具狀變更第一項聲明為：被告應負擔修繕費用容忍原告依社團法人臺灣防水工程技術協進會（下稱防水工程協進會）之鑑定結果所示修繕方式（即附表），將系爭社區A棟頂樓及外牆修繕至不漏水之狀態；變更第二項聲明為：被告應給付原告Ａ０１106萬6,074元，及其中89萬796元自起訴狀繕本送達翌日起、其中17萬5,278元自民事準備書（七）狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；復於115年10月8日再具狀變更第二項聲明為：被告應給付原告Ａ０１100萬9,950元，及其中83萬4,672元自起訴狀繕本送達翌日起、其中17萬5,278元自115年4月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息等情，有民事起訴狀、民事準備（七）狀、民事準備（九）狀附卷可稽(本院卷第9頁、第531頁、第689頁)。經核，原告上開所為或係補充事實上陳述，或係擴張或減縮應受判決事項之聲明，均與上述規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告Ａ０１（下逕稱其名）係合康翠堤社區A棟頂樓即門牌號碼新北市○○區○○街00號12樓建物（下稱系爭建物）之所有權人。原告Ａ０２（下逕稱其名，與Ａ０１合稱原告）係Ａ０１之配偶，自107年7月Ａ０１購買系爭建物後夫妻倆即居住系爭建物迄今。系爭社區係於96年3月間建築完成，共分A、B、C、D、E五幢，系爭社區大樓建築至1

11年間已完成15年以上，房屋結構及建材恐因年久老舊而產生破損漏水，被告管理委員會本應有所預知而盡妥善維護之責任，做好防水措施，但被告並未做好維護工作。原告於111年5月間發現所居住之系爭建物天花板及牆壁有多處滲漏水之情形，向被告反映後，被告並未積極處理，111年6月6日原告住家牆壁上的櫃子門板因木材遭水浸透腐爛而掉下來，111年8月30日原告住家天花板整個滲漏水滴到床舖上，原告均有告知被告請被告處理，被告雖曾委託工程行前來查勘，但拖延至111年9月9日始完成頂樓防水的簡易施工，但未能徹底修繕，且施工後被告並未對原告住家室內因滲漏水而導致之裝潢及傢俱受損表示如何處理。一個月過後原告又發現住家室內仍有滲漏水之情形，之前漏水的地方又開始潮濕，原告於111年10月及11月間不斷詢問被告何時會補強修繕，並再傳送滲水及損害照片給管理中心總幹事，然被告一直拖延，直到111年12月5日被告找原先修繕之工程行前來家中查勘，查勘後又沒下文。112年1月間原告陸續催問管理中心總幹事房屋漏水的事情如何處理，均未獲得具體之答覆。112年5月間社區又更換新的總幹事，原告再次向新任總幹事抱怨管理委員會遲不解決原告住家漏水修繕之事，拖到112年9月間被告找原先修繕之工程行確認施工期程，工程行始告知要拆卸天花板、用高壓止水施工、再將天花板復原、批土、油漆等等施工程序，且要下個月9號以後才能安排施工，但也一直拖延到112年10月23日、24日才來拆卸原告住家主臥室的天花板進行施工，並稱要觀察後續情形而未將天花板復原。然而施工後滲水情形並未改善，且頂樓外牆許多地方均有潮濕白華的現象，原告再將照片傳給被告，被告於112年11月25日始又找另一家廠商來原告住家會勘，此後又一直放著未處理，直到113年1月18日及19日，被告始再委託廠商前來施作頂樓外牆塗抹防水漆的工作，然因為僅係做表面塗層，迄今主臥室、次臥室及客廳、廚房、浴室、浴室外走道之天花板及窗台邊，均仍有滲水及反潮現象。原告於113年3

月15日委託青海聯合法律事務所以青海法字第15號律師函發函給被告，催告被告應於函到7日內出面協調因系爭社區A棟大樓頂樓及外牆滲漏水，導致原告屋內裝潢及傢俱受損害暨修繕期間精神損失之賠償事宜，且提出修繕頂樓及外牆滲漏水一勞永逸之方法。被告收受第一份律師函後，對原告之要求置若罔聞。原告於113年5月28日再次委託青海聯合法律事務所以青海法字第19號律師函發函給被告，並檢附系爭建物霉斑及長蟲之照片及修繕建物及家具設備之報價單為附件，催告被告於文到5日內同意原告委託專業鑑定公司鑑定系爭社區A棟大樓頂樓及外牆滲水原因暨修繕方式，並依修繕方式修繕至系爭社區A棟大樓頂樓及外牆不漏水之狀態，以及依附件報價單所示之修繕內容賠償原告屋內裝潢及傢俱因頂樓及外牆滲漏水所受之損害、及修繕期間原告無法使用房屋之二個月租金補貼、賠償原告自111年5月起迄今因居住環境惡劣、生活品質受影響導致之精神上損失。惟被告仍然未有任何回應。被告怠於管理維護修繕共同使用之系爭社區A棟頂樓平台及外牆，致系爭建物內之天花板、牆壁、裝潢、傢俱均因滲漏水而受損，並侵害原告健康、居住權及安寧之人格法益。爰依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）第10條第2項規定，請求被告負擔修繕費用將A棟頂樓及外牆修繕至不漏水狀態，及賠償ＡＯ１回復系爭建物受損裝潢費用84萬3,654元、租金損害6萬6,296元及精神慰撫金10萬元、賠償ＡＯ２精神慰撫金10萬元等語。並聲明：㈠被告應負擔修繕費用容忍原告依附表所示修繕方式，將系爭社區A棟頂樓及外牆修繕至不漏水之狀態。㈡被告應給付原告ＡＯ１100萬9,950元，及其中83萬4,672元自起訴狀繕本送達翌日起、其中17萬5,278元自115年4月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應給付原告ＡＯ２10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣第二項 、第三項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠第15屆管理委員會於111年5月收到原告之請求後，即馬上依照社區規約程序展開訪價、議價並於6月召開委員會議通過原告之訴求，並與施工廠商討論後以30萬元重新施作頂層防水層。又因修繕金額超過被告支用權限，須經區權會同意。為減少原告損害擴大，被告於7月召開區權會特列原告之訴求與支出為案由並通過決議，於經原告同意施工日期與工法後，責成廠商議定8月開始施工，9月初完工。完工後因原告反映室內壁面仍有水漬，被告乃協調廠商於112年10月底安排A棟12樓上方公設陽台進行48小時高壓水測試後，會同廠商向原告說明，拆除天花板檢查後並無頂層滲漏滴水之情事。被告為盡修繕之責，於112年11月底另尋新廠商會勘，並向原告說明依據新廠商建議，對系爭建物及其外牆壁面受潮處進行防水層塗佈，議價後防水漆塗佈工程款為8萬1,000元。以上二次施工皆依序完工與保固。被告並未怠於履行修繕義務。被告於113年5月收受原告律師函與室內裝修報價單後，即聯繫原告、原告委任律師說明其報價單內並無註明室內損害係因頂樓、外牆滲漏造成等證明或相關鑑定報告，實屬爭取求償困難。並建議原告附上兩造皆認可的損害鑑定報告後才可依此通過區權會決議的程序支出修繕費。並回應原告兩造可以討論的管理費優惠方案作為因施工期間對原告造成不便等的補償,絕無原告所陳述拖延與不回應。

㈡原告主張回復損害內容涵蓋大量非必要裝修項目，例如全面天花板更換、冷氣機設備拆裝重設重設、油漆裝飾升級、設計監造、深度清潔，偏向「全面翻修與升級」超出回復原狀之必要範圍，更未具體說明請求賠償損害項目與漏水事件之責任成立及責任範圍之因果關係，亦未就請求之項目依據實務見解扣除折舊費用計算回復原狀之必要費用。

㈢聲明：1.駁回原告之訴及假執行之聲請。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告應自行或容忍原告依附表所示修繕方式，將系爭社區A棟頂樓及外牆，修繕至不漏水之狀態。

㈡上開修繕費用為49萬7,643元。

㈢依據防水工程協進會鑑定結果，系爭建物目前滲漏水區域如鑑定報告附件六所示，上開滲漏水原因為系爭社區A棟頂樓平台及外牆防水層破損漏水。

㈣防水工程協進會鑑定報告書附件六所示漏水位置，對應原告民事準備書（五）狀所檢附各區示意圖（即本院卷第451頁）為A 區主臥室、B 區客廳、F 區後陽台、I 區次房間、J區 客廳廁所。

㈤系爭建物E區廚房及K區主臥室廁所沒有滲漏水現象。

四、本院之判斷：

㈠被告應就系爭社區A棟頂樓平台及外牆等共用部分破損負修繕至不漏水狀態之責任：

1.公寓大廈共用部分、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；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款分別定有明文。

2.經查，Ａ０１為系爭社區之區分所有權人，其所有之系爭建物位於系爭社區A棟頂樓下方，A棟頂樓平台及女兒牆為系爭社區共用部分等情，有建物登記謄本在卷可證（本院卷第19頁、鑑定報告第31頁）。其次，系爭建物主臥室天花板及外牆、客廳天花板、後陽台天花板、次房間天花板及外牆、客廳廁所天花板，均有滲漏水情形，上開滲漏水原因為系爭社區A棟頂樓防水層有破損及失效，故有外來水或在使用水時，水源沿結構體滲入建築物裂縫中，並經系爭建物內混凝土天花板滲出，造成明顯滲漏水現象；主臥外牆、次臥室外牆，經自然外來雨水淋濕後，依測試數據發現有滲漏水現象等情，有本院依兩造合意囑託鑑定人即防水工程協進會於114年4月27日出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）在卷可

考（外放鑑定報告書第10頁），且為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈢），自堪信為真實。

3.次查，排除系爭建物漏水，須就導致漏水之系爭社區A棟頂樓及外牆施作如附表所示方法修補等情，有系爭鑑定報告書在卷可據（鑑定報告書第52頁）。而被告亦同意自行或容忍原告依附表所示之修繕方式將系爭社區A棟頂樓及外牆修繕至不漏水狀態（兩造不爭執事項㈠）。從而，原告主張系爭社區A棟頂樓及外牆屬共用部分，應由被告負責修繕、管理及維護，依據公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告應負擔修繕費用容忍原告依附表所示修繕方式將系爭社區A棟頂樓及外牆，修繕至不漏水狀態乙節，自屬有據，應予准許。

㈡被告是否未盡修繕共用部分之義務而具有過失？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。是侵權行為損害賠償責任，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件，而過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，若怠於此種注意，即得謂之有過失。次按公寓大廈共用部分、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；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款分別定有明文。是公寓大廈管理委員會之職務包含其所管理社區之共有及共用部分之維護、修繕及一般改良等事項，然其執行職務過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，如有怠於此種注意，即得謂有過失，被害人自得依侵權行為法則請求損害賠償。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有規定。是公寓大廈管理條例第10條第2項雖規定共用部分之修繕管理由管理委員會為之。惟管理委員會負有上開修繕義務，與其是否應就因共用部分損壞所生之損害負侵權行為損害賠償責任，尚屬

二事，仍應視管理委員會就損害之發生或擴大有無故意或過失，及其行為或不作為與損害間是否具有相當因果關係而定。承上所述，系爭建物雖因系爭社區共用部分之A棟頂樓平台及外牆有防水層失效而發生滲漏水。惟審究被告是否需就原告因系爭滲漏水造成之損害負賠償責任，並非僅以系爭漏水原因是否存在於共用部分，即逕認被告應負損害賠償責任，而應斟酌被告於何時知悉或可得知悉A棟頂樓平台及外牆有漏水情形、漏水之程度及可能造成之損害，暨被告於知悉後是否依當時客觀情形，於合理期間內採取必要之調查、防止損害擴大及修繕措施，以判斷被告是否違反管理維護共用部分所應盡之注意義務。

2.經查，被告於111年5月收到原告反映系爭建物天花板及牆壁發現多數滲漏水情形後，即委請廠商查看頂樓抓漏，並進行訪價、議價、報價後提報111年6月6日召開之管委會進行討論，會議中決議全面開挖施作頂樓漏水工程（下稱A棟頂樓漏水修繕工程），委由參加人友鋐工程有限公司以31萬8,000元施作，保固5年等情，有管理委員會會議紀錄在卷可考（本院卷第113頁）；因A棟頂樓漏水修繕工程款項超過10萬元，依住戶規約需經區分所有權人會議決議（本院卷第115頁），被告即將A棟頂樓漏水修繕工程列入於111年7月10日召開之第16屆第一次區分所有權人會議討論事項進行討論，區分所有權人會議決議30萬元以下授權管委會進行A棟頂樓漏水修繕工程（包括地坪及女兒牆）之施作（本院卷第117頁，友鋐工程有限公司最終以30萬元承攬此工程）；被告於取得原告同意A棟頂樓施工內容後，由系爭社區總幹事通知原告預計16號開挖地坪，因開挖深度涉及RC，如遇大雨會滲水，工期可能調整等語（本院卷第119頁）；友鋐工程有限公司實際施工期間為111年8月26日至9月8日完工（施工照片詳本院卷第121頁、第284頁至310頁），A棟頂樓漏水修繕工程完工後，經原告同意進行48小時放水測試後完成驗收（本院卷第401頁）。原告於A棟頂樓漏水修繕工程後，於111年1

0月反映系爭建物室內仍有滲漏水情形。被告聯繫施作A棟頂樓漏水修繕工程尚在保固期間之友鋐工程有限公司，經原告同意協同前往系爭建物查勘。惟因斯時受新冠肺炎疫情及警戒影響，施工工料緊缺、工班師傅難找，被告待災情緩和後於112年9月協調友鋐工程有限公司於112年10月26日會同兩造前往A棟頂樓及系爭建物進行查勘，並進行48小時高壓水測試，經原告同意拆除系爭建物天花板檢查，確認並無滲漏水（本院卷第405頁）。後續原告再反映系爭建物壁面仍有滲漏水現象，被告與友鋐工程有限公司討論後，研判可能為A棟外牆所致。經原告同意，於112年11月25日再委請第二家專業追漏廠商即參加人嘉東工程行共同前往系爭建物進行會勘後，委由嘉東工程行於A棟頂樓外牆施作防水工程（下稱A棟頂樓外牆防水工程），嘉東工程行於113年1月19日完成A棟外牆防水工程，工程款8萬1,000元，保固期3年等情，有兩造Line對話紀錄、報價單、保固書、請款單、施工照片（本院卷第311至335頁、第403頁、第407頁）。被告於A棟外牆防水工程完工後，以Line將施工照片傳送原告，並告知原告如下大雨有滲水的話，再麻煩嘉東工程行作補強等語（本院卷第403頁）。原告於113年3月27日再反映系爭建物屋內牆壁有滲水，被告向原告報告已聯絡嘉東工程行於同年4月12日至系爭建物檢查（本院卷第409頁）。113年4月12日嘉東工程行與被告社區總幹事至系爭建物檢查時，雖看不出系爭建物屋內牆面是否有滲漏水，仍告知原告願意處理及處理方式為借用系爭建物室內窗戶往外施工，在系爭建物外牆補防水漆修繕，不會破壞系爭建物房屋室內裝潢，惟遭原告拒絕再修繕。被告於114年3月改選管委會後，斯時現任主委Ａ０５及社區總幹事持續與原告溝通，想解決系爭建物漏水問題，仍遭原告拒絕。被告於本件審理期間經與原告律師協調，原告同意於114年8月21日讓修管道漏水師傅進屋勘查是否與管道漏水有關，勘查結果確認是A棟頂樓漏水，不是管道漏水，斯時被告主委Ａ０５聯絡A棟頂樓漏水修繕工程仍

在保固期內之友鋐工程有限公司進入系爭建物進行勘查，惟遭Ａ０１回復「我不願意配合，你們找我律師談就好」等語（本院卷第411頁）。

3.基上，原告於111年5月向被告反映系爭建物有漏水狀況後，被告隨即進行勘查，請廠商報價，並於111年6月管委會會議中擇定施作廠商及作成全面開挖進行A棟頂樓漏水修繕之決議，復因修繕金額已屬重大修繕即依社區規約需區分所有權人會議通過，即排入次月區分所有權人會議討論事項進行討論，於區分所有權人會議通過以30萬元以下金額施作後，即委請友鋐工程有限公司以工程款30萬元進行A棟頂樓漏水工程之施作。足證被告於知悉A棟頂樓漏水情形後，即發包友鋐工程有限公司進行修繕工程，並無延宕修繕，亦非對於共有部分之漏水情形全未予以處理。而友鋐工程有限公司於A棟頂樓漏水修繕工程完工後經測試結果，系爭建物天花板並無滲漏水現象，自難認被告當時委由友鋐工程有限公司進行之修繕工程，不足以處理A棟頂樓漏水現象。因此，被告於接獲漏水通知後，既已進行勘查並採取修繕措施，自難以系爭建物於A棟頂樓漏水修繕工程完工後仍發生滲漏水現象，即遽認被告違反其應盡之注意義務而有過失。其次，被告於後續接獲原告通知系爭建物仍有漏水狀況時，因A棟頂樓漏水修繕工程仍在保固期間，乃通知友鋐工程有限公司前往查看，再進行高壓水測試修繕範圍是否有滲漏水，及再委由嘉東工程行針對系爭建物外牆進行防水工程，嗣因原告拒絕被告聯繫之廠商進入系爭建物確認滲漏水原因，被告始無法再就導致系爭建物滲漏水現象之共用部分進行修繕工程。顯見被告於知悉系爭建物於施作A棟頂樓漏水修繕工程後仍持續有滲漏水現象後，在合理期間內再次進行必要之檢查及採取相應之修繕、防止損害擴大措施，尚難認被告於知悉修繕後仍有漏水現象，有無正當理由而拖延處理，或明知漏水可能持續造成原告財產損害，仍未採取合理必要防免措施之情形。原告雖以被告歷次修繕後系爭建物仍有漏水情形，主張

被告修繕不完全，應就其損害負賠償責任。然修繕結果未能一次或立即完全排除漏水，尚不能據此認被告未盡善良管理人之注意義務。卷內復無其他證據足認被告於漏水原因之調查、修繕方法之選擇，或知悉漏水持續後之後續處置，有何違反其當時依客觀情形所應盡注意義務之情形。復審以漏水原因涉及漏水來源之判斷、建物結構、防水層、外牆或管線狀況等因素，修繕結果未能一次完全排除漏水，與實施修繕之人於修繕過程中是否未盡注意義務，並非相同概念。被告於接獲住戶通知後，雖負有適時處理之義務，然尚難僅以其採取修繕措施後仍有漏水之客觀結果，即反推其修繕行為必有疏失，否則無異使被告負擔每次修繕均須完全排除漏水之結果責任。

㈢原告主張依民法第184條第1項前段規定，請求被告就其損害負賠償責任，有無理由？

A棟頂樓平台及外牆防水層失效雖導致系爭建物屋內天花板及牆面發生滲漏水情形，然被告對於A棟頂樓平台及外牆修繕管理並無違反善良管理人注意義務。原告亦未提出其他事證證明被告有何故意、過失侵害其權利之事實，其依民法第184條第1項前段規定請求被告損害賠償，於法即屬無據。又原告請求被告負損害賠償責任既無理由，則關於原告得請求賠償金額即無庸再予審酌，附此敘明。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告應負擔修繕費用容忍原告依附表所示修繕方式，將新北市○○區○○街00號12樓頂樓及外牆（即合康翠堤社區A棟頂樓及外牆）修繕至不漏水之狀態部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明就第二、三項聲明部分願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，此部分原告為敗訴判決，其所為假執行之聲請即失所依據，一併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予

論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

民事第七庭　　法　官　王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　張育慈