

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第805號

原告 洪俊傑

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 德安家康公寓大廈管理委員會

法定代理人 謝慶堂

被告 陳育忠

張振宇

林信益

舒立華

陳一浸

共同

訴訟代理人 龍其祥律師

參加人 德安開發股份有限公司

法定代理人 黃春發

訴訟代理人 陳明裕

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國110年9月28日辯論終結，判決如下：

主 文

被告德安家康管委會應將門牌號碼新竹市○○路○○號十六樓之三，依社團法人臺灣省土木技師公會110年3月5日(110)省土技字第1551號鑑定報告書第七頁所載「治本方式抽換4"廢水管(WP)」方式修復至不漏水之狀態。

被告陳育忠、張振宇、林信益、舒立華與陳一浸所有門牌號碼新竹市○○路○○號十七樓之三、十九樓之三、二十一樓之三、二十三樓之三、二十五樓之三公共管道間(社團法人臺灣省土木技師公會110年3月5日(110)省土技字第1551號鑑定報告書第四二頁圓圈處所示)，原告及被告德安家康管委會得在前開房屋公共管道間進行共有公共幹管清淤及漏水修繕工程，被告不得拒絕。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告德安家康管委會負擔百分之九十；被告陳育忠、
03 張振宇、林信益、舒立華與陳一浸各負擔百分之一；餘由原告負
04 擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 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
08 見，於該訴訟繫屬中，得為參加。參加，得與上訴、抗告或
09 其他訴訟行為，合併為之，民事訴訟法第58條第1、2項定有
10 明文。原告主張因被告德安家康管理委員會（下稱德安家康
11 管委會）疏於維修、管理其所有共有公共管道，導致原告所
12 有門牌號碼新竹市○○路00號16樓之3（下稱系爭16樓之3房
13 屋）臥室出入口上方漏水，為此請求被告德安家康管委會修
14 復漏水，然被告德安家康管委會辯稱因漏水原因涉及房屋之
15 設計及施作上之瑕疵，非屬被告德安家康管委會之公共設施
16 維護及修繕保管權責，德安開發股份有限公司（下稱德安公
17 司）為該公寓大廈之原始起造人，主張有為參加訴訟之必
18 要，爰聲請輔助被告德安家康管委會為訴訟參加，核無不
19 合，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、原告起訴主張：

22 （一）緣原告所有系爭16樓之3房屋位於被告陳育忠、張振宇、
23 林信益、舒立華與陳一浸所有門牌號碼新竹市○○路00號
24 17樓之3、19樓之3、21樓之3、23樓之3、25樓之3房屋樓
25 下，前開被告等人房屋內設有德安家康社區（下稱系爭社
26 區）共有公共幹管管道間，供前開被告等人連接家用排水
27 管路，該共有公共幹管管道間至原告系爭16樓之3房屋即
28 改採「天花板吊管」方式改變管路配置，亦即，原告系爭
29 16樓之3房屋臥室天花板上為該共有公共幹管管道間，
30 民國107年5月1日起又開始出現漏水現象。經查，該共有
31 公共幹管管道間設有二根橘色水管、一根白色排氣管，漏

01 水自前開管路漏至原告系爭16樓之3房屋臥室出入口。原
02 告向被告德安家康管委會反應，均以被告陳育忠、張振
03 宇、林信益、舒立華與陳一浸不願配合被告德安家康管
04 委會查漏，不允許廠商進入前開被告家中檢測，以及漏水源
05 頭究為該共有公共幹管管道間？抑或被告陳育忠、張振
06 宇、林信益、舒立華與陳一浸等人之家用排水管路所致？
07 因無法確認漏水原因及費用分攤方式，爰被告德安家康管
08 委會拒絕比照往常其他棟住戶公共管道間漏水時，由被告
09 德安家康管委會負責修繕等因素，調解未果。原告系爭16
10 樓之3房屋已無法居住，於108年9月13日搬至新購之其他
11 社區居住。

12 (二) 因被告德安家康管委會疏於維修、管理其所有共有公共幹
13 管管道或家用排水管路，導致原告所有系爭16樓之3房屋
14 臥室出入口上方漏水，為此請求被告德安家康管委會將原
15 告所有系爭16樓之3房屋漏水修復，又查附近出租房屋資
16 訊54坪房屋，每月租金為新臺幣（下同）25,000元，被告
17 德安家康管委會應賠償原告自108年9月13日起搬離系爭16
18 樓之3房屋至修復至不漏水狀態之日止，按月給付原告25,
19 000元之損害賠償。

20 (三) 又本件原告系爭16樓之3房屋漏水，須進入被告陳育忠、
21 張振宇、林信益、舒立華與陳一浸等人之家中檢修，爰請
22 求原告及被告德安家康公寓大廈管理委員會得在前開房屋
23 內公共管道間進行共有公共幹管清淤及漏水修繕工程，被
24 告不得拒絕。

25 (四) 原告買受系爭16樓之3房屋總價為8,500,000元，按當時仲
26 介售屋廣告單開價為9,600,000元，原告以88折買受，合
27 乎市場行情，並無被告指摘原告因物之瑕疵減價買得之情
28 形。且系爭16樓之3房屋契約書第8頁「標的現況說明書」
29 第11項，前手亦都勾選「未漏水」。原告買受系爭16樓之
30 3房屋前，該接水盤已於前手期間裝設，原告買受系爭16
31 樓之3房屋時，並無漏水情形。

01 (五) 按第二屆區分所有權人會議紀錄，第二屆區分所有權人會
02 議係於99年11月13日召開，惟原告與訴外人李楨玲係於99
03 年11月19日結婚宴客，第二屆區分所有權人會議召開時，
04 訴外人李楨玲非原告配偶，會議紀錄記載不實，訴外人李
05 楨玲當時發言係請管委會追蹤漏水，並非同意參加人安裝
06 接水盤解決漏水問題。且依公寓大廈管理條例第27條第3
07 項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議
08 時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區
09 分所有權人或承租人代理出席。…」，訴外人李楨玲當時
10 發言對原告不生效力。訴外人李楨玲於第二屆區分所有權
11 人會議確有列席會議，惟會議紀錄記載「管委會於會議中
12 已與建設公司朱經理討論過」，爰原告從未與參加人討論
13 過接水盤一情，非被告所指「是原告同意參加人安裝接水
14 盤解決漏水問題，係參加人與原告達成之協議」。

15 (六) 退步言，縱使原告同意參加人以接水盤解決本件漏水問題
16 (實際無此情形)。本件共有公共幹管漏水，與參加人「點
17 交」責任為被告德安家康管委會，原告非專業及應負責任
18 之人，是否得以接水盤解決本件漏水問題應由被告德安家
19 康管委會決定；再者，縱然當時以接水盤解決本件漏水問
20 題，被告德安家康管委會對本件共有公共幹管「現行」漏
21 水，仍有清潔、維護、修繕及改良之責任，不得以參加人
22 「設計錯誤」、「當時以接水盤解決本件漏水問題」等予
23 以免責。

24 (七) 並於本院聲明：1.被告德安家康管委會應將坐落系爭16樓
25 之3房屋，依社團法人臺灣省土木技師公會110年3月5日(1
26 10)省土技字第1551號鑑定報告書第7頁及110年5月14日(1
27 10)省土技字第266號函說明三所載「治本方式抽換4"廢水
28 管(WP)」方式修復至不漏水之狀態。2.被告陳育忠、張振
29 宇、林信益、舒立華與陳一浸所有門牌號碼新竹市○○路
30 00號17樓之3、19樓之3、21樓之3、23樓之3、25樓之3公
31 共管道間(社團法人臺灣省土木技師公會110年3月5日(11

01 0)省土技字第1551號鑑定報告書第42頁圓圈處所示)，原
02 告及被告德安家康管委會得在前開房屋公共管道間進行共
03 有公共幹管清淤及漏水修繕工程，被告不得拒絕。3.被告
04 德安家康管委會應自108年9月13日起至第一項聲明修復至
05 不漏水狀態之日止，按月給付原告25,000元。

06 二、被告則以：

07 (一) 參加人於98年間起造武陵路系爭社區建案，因原告所有之
08 系爭16樓之3房屋係樓中樓之夾層建物，其格局與其他各
09 戶建物之設計迥然不同，因系爭16樓之3房屋為夾層屋致
10 該棟公共排水管之管路間為配合系爭16樓之3房屋夾層設
11 計，不能直接通到地面排水溝，須在系爭16樓之3房屋處
12 以彎管轉接。若系爭16樓之3房屋不是夾層設計，管路間
13 即可直通地面排水溝，縱使排水管有漏水也不會發生系爭
14 16樓之3房屋漏水狀況，故系爭16樓之3房屋如有滴水或滲
15 水係夾層設計瑕疵所致。

16 (二) 系爭16樓之3房屋原買受人王淑榮於99年3月間轉售原告，
17 原告於裝潢時發現前開房屋有漏水情事，因當時被告德安
18 家康管委會剛成立不久，公共設施尚未移交，經被告代向
19 建商反應後，原告同意參加人在排水管轉彎處裝置一只接
20 水盤，承接汙水管滲漏之滴水，接水盤下方另以塑膠管導
21 引積水流入近端PVC管，而後通往地面排水溝。訴外人王
22 淑榮出售前開房屋時未告知上開瑕疵，屬民法買賣契約之
23 法律關係，被告無需承擔修復責任。如因管道間屬公共設
24 施而應由被告德安家康管委會負責修繕，也只須依系爭16
25 樓之3房屋原有狀態，亦即將接水盤修繕至不再滲漏水即
26 可，並不負填補損害以外改變現狀，使原告獲得更大利
27 益。原告主張修復方式無異將原來出賣人應負之瑕疵擔保
28 責任轉嫁於被告德安家康管委會。

29 (三) 按住戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或
30 設置管線，必須進入其專有部分或約定專用部分時，不得
31 拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得

按其性質訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定有明文。故他住戶上開規定訴請法院為必要之處置須符合1.須為維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，2.須有進入或使用其專有部分或約定專用部分之必要性。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，相鄰區分所有權人始有容忍之義務。原告系爭16樓之3房屋上方設置之管道間接水盤滲漏水，此為兩造所不爭之事實，被告德安家康管委會同意依原有狀態將該接水盤滲漏部分指派專業人員修繕至不漏水，並無進入或使用其他被告專有部分為敲除、復原及受損水管檢修行為之必要。

(四)原告並未就被告德安家康管委會有何故意過失之可歸責事由、侵害之不法行為，以及其與原告請求25,000元損害間之因果關係等舉證以明之。原告雖提出附近房屋租金之實價登錄資料，然系爭16樓之3房屋漏水並非不堪使用，因履勘時均未曾有直接滴漏水狀況，故系爭16樓之3房屋之接水盤縱因導管接頭處黏著處，日久有裂縫有漏水情事，尚非不能居住，原告請求賠償租金損害，洵屬無據。

(五)就鑑定報告表示意見：

1.關於治本方法：除鑑定報告第6頁所列舉之原因而窒礙難行外，因頂樓露台之管道間突出物與地面銜接處已用水泥封死。亦即廢水管、糞管及排氣管主幹管，在頂樓露台地板處已用水泥固定結合在一起，在抽換4"廢水幹管時，須將管道間頂層水泥打掉，勢必會損壞糞管及排氣管，管道間的廢水管、糞管等所有幹管及支管都要換。而管道間於三支管線外的空間已容納不下一個人，根本無從施作。系爭大樓是在所有管線安裝銜接完成後才進行灌漿，鑑定報告所稱之治本方法，不是窒礙難行，而是技術上根本做不到。

2.關於治標方法：由16樓往上施工可及之處重新套接較大口

01 徑排水管，將滲漏處一併包覆，重新施作彎管與接水盤，
02 與現有處理漏水方式並無不同，實係疊床架屋之舉，因系
03 爭16樓之3房屋漏水原因是因為管道間4"廢水管接頭處
04 （下稱直接頭）施工造成滲漏所致，而上開直接頭以外，
05 4"廢水幹管與住戶是以90度角的T型接頭（下稱橫接頭）
06 橫向銜接，故報告所稱以大口徑水管包覆廢水幹管，將滲
07 漏處（即直接頭）一併包覆，勢必不能越過橫接頭。從
08 而，鑑定報告所稱「施工可及之處」當指16樓上方的第一
09 個直接頭而言。經查，4"水管標準長度為5公尺，系爭漏
10 水上方即被告陳育忠等5戶建物為高6公尺的樓中樓建物，
11 總高約30公尺，亦即16樓上方的4"廢水管至少有5個以上
12 的直接頭。如第1個直接頭在橫接頭上方，報告所稱大口
13 徑水管包覆直接頭就不可能。退而言之，即便包覆第一個
14 直接頭，尚有4個直接頭無法包覆仍有滲漏之虞。遑論相
15 當時日後仍不能保證不會再度發生滲漏。

16 （六）並於本院聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院之判斷：

18 （一）原告主張原告所有系爭16樓之3房屋位於被告陳育忠、張
19 振宇、林信益、舒立華與陳一浸所有門牌號碼新竹市○○
20 路00號17樓之3、19樓之3、21樓之3、23樓之3、25樓之3
21 房屋樓下，前開被告等人房屋內設有系爭社區共有公共幹
22 管管道間，供前開被告等人連接家用排水管路之事實為兩
23 造不爭執，並有建物所有權狀在卷可稽。

24 （二）又原告主張公共管道間廢水管漏水之事實，經本院囑託台
25 灣省土木技師公會鑑定，經該會以目視法、染色劑檢測法
26 及攝影拍照法方式進行鑑定，鑑定結果為：系爭16樓之3
27 房屋臥室天花板上方有滲漏水痕跡，滲漏水原因係因公共
28 幹管中之4"廢水管（WP）接頭處滲漏造成，及4"廢水管
29 （WP）接管處施工不正確等語，有該鑑定報告在卷可憑。

30 （三）按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
31 負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2

項前段定有明文。足見被告德安家康管委會就前開漏水，有修繕之義務。次按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，同法第6條第1項第3款亦定有明文。前開公共幹管中之4"廢水管（WP）接頭處滲漏應以附表所示方式修繕，亦有前開鑑定報告可按。而前開漏水導致原告所有系爭16樓之3房屋受有損害，原告依侵權行為法律關係、民法第213條規定，請求被告德安家康管委會以「治本方式抽換4"廢水管（WP）」依附表所示修繕方式修至不漏水狀態，自屬有據。另原告主張尚需依110年5月14日（110）省土技字第266號函說明三所載「治本方式抽換4"廢水管（WP）」方式修復至不漏水之狀態等語。然前開函文僅係就他棟前漏水修繕方式所為之回應，尚非鑑定修繕之方式，原告主張亦應依前開函文內容修繕，即屬無據。又因1.管道間空間狹小，管路緊迫施工困難；2.管道間為封閉空間，各樓層未發現檢修開孔，如以附表方式修繕，原告所有房屋樓上住戶即被告陳育忠、張振宇、林信益、舒立華、陳一浸須配合拆除管道間牆壁、現有裝修材料、相關設施及鑿孔維修與復原，亦同有前開鑑定報告可稽。原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款規定請求上開被告在公共管道間進行共有公共幹管清淤及漏水修繕工程時不得拒絕，同屬有據。至原告依民法第191條第1項規定請求被告德安家康管委會修繕，即毋庸再行審酌。

（四）雖被告主張系爭16樓之3房屋因夾層屋頂處有滲漏水現象，經檢查發現前述管路間之設計瑕疵，嗣原告與參加人達成協議在排水管轉彎處裝置一只接水盤承接滴漏廢水，並提出99年11月13日區分所有權人會議紀錄（見本院卷第73-79頁）。然查：

依卷附之會議紀錄係記載，現場係由1名李小姐於區分所有權人會議中詢問管委會「室內缺失向建設公司提出後如何協調追蹤進度報告」，經管委會表示管委會已與建設公

01 司討論，建設公司承諾處理其住戶管道滲水之問題，可知
02 住戶係透過管委會與參加人交涉，另觀諸參加人於本院否
03 認關於公共管道間廢水管設計或施工有瑕疵等情，則原告
04 是否知悉公共管道間廢水管因施工瑕疵導致滲漏水，並與
05 參加人達成協議以接水盤方式修繕，尚有疑義。被告前開
06 主張，顯無可採。

07 (五) 又被告主張原告向前手購買系爭16樓之3房屋，原屋主有
08 無告知上開買賣標的物之瑕疵，係買賣契約私權範疇，而
09 買賣標的物瑕疵之損害，應由契約當事人依買賣契約及民
10 法有關買賣之規定解決，不應由被告德安家康管委會承擔
11 瑕疵修復責任。如因管道間屬公共設施而應由被告德安家
12 康管委會負責修繕，也只須依系爭16樓之3房屋原有狀
13 態，亦即將接水盤修繕至不再滲漏水等語。惟查：

14 被告德安家康管委會係因公寓大廈管理條例第10條第2項
15 前段規定，就共用部分有修繕之義務。此與原告是否得向
16 他人主張物之瑕疵擔保無涉。另公共管道間廢水管因施作
17 錯誤，導致漏水，參加人以接水盤方式修繕，是接水盤裝
18 設並非為原有設計，實為修繕之方法，被告主張被告德安
19 家康管委會負責修繕，也只須依系爭16樓之3房屋原有狀
20 態，亦即將接水盤修繕至不再滲漏水，亦有所誤解。

21 (六) 另被告主張鑑定報告關於修繕方式即原告主張採取治本方
22 法技術上根本做不到等語。然依鑑定報告說明，如以治本
23 方式即原告主張方式修繕，需樓上住戶即被告陳育忠、張
24 振宇、林信益、舒立華、陳一浸須配合拆除管道間牆壁，
25 可知並非無法施作，被告前開主張同無可採。

26 (七) 至原告主張租金損害部分：

27 依原告提出系爭16樓之3房屋平面圖，前開房屋為4房格
28 局，原告主張滲漏水位置在次臥走道間，有原告提供平面
29 圖及鑑定報告書內附之照片可稽。前開房屋雖有滲漏水情
30 形，然尚非情節重大以致無法居住使用，原告主張因前開
31 房屋滲漏水無法居住，請求類似租金損害，尚屬無據。

四、綜上所述，原告所有系爭16樓之3房屋因公共管道間廢水管接管處滲漏致原告所有前開房屋受有損害，原告依民法第184條第1項前段、第213條及公寓大廈管理條例第6條第1項第3款規定，請求如主文第1、2項，為有理由，應予准許。逾此部分請求為無理由，應予駁回。又本件原告請求被告德安家康管委會修復漏水，本院對於原告請求修復漏水聲請予以准許，關於漏水鑑定費用自應由被告德安家康管委會負擔，併此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與陳述，核與本判決所得之心證結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
民事第二庭 法 官 邱玉汝

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）；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 110 年 10 月 13 日
書記官 陳筱筑

附表：

項次	名稱	單位	數量	單價	複價	備註
1	PVC 廢水管 (5" φ 與彎管)	m	35	591.8	20,713	3" φ 牌價110.10含施工290 5" φ 牌價224.5含施工290×2 24.5/110.01 =591.8
2	技工	工	18	2,500	45,000	

(續上頁)

01

3	小工	工	18	2,100	37,800	
4	牆開孔及復原	處	10	12,500	125,000	
5	不銹鋼接水盤 材料及安裝	處	1	10,000	10,000	
	小計				238,513	
6	廢料清理及運 費	式	1	11,400	11,926	5%
7	其他費用	式	1	23,941	23,851	10%
8	利潤、稅捐及 管理費	式	1	39,502	35,777	15%
	合計				310,067元	