

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第76號

原告 許淑嫻

訴訟代理人 林祐任律師

被告 薩摩亞商捷世科技股份有限公司

法定代理人 吳信儒

訴訟代理人 許語婕律師

複代理人 黃逸哲律師

被告 APEC國際商務中心管理委員會

法定代理人 薛文第

訴訟代理人 蔡甫欣律師

複代理人 黃振洋律師

上列當事人間請求修繕房屋等事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告APEC國際商務中心管理委員會應將門牌號碼新竹縣○○市○○路○段○○○號二樓之三建物及將門牌號碼新竹縣○○市○○路○段○○○號建物，依本判決附件一、二所示方式修繕至不漏水狀態暨依此所示修繕方法及費用修復回復原狀。

被告APEC國際商務中心管理委員會應給付原告新臺幣貳拾肆萬零參元及自民國一一三年十一月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（含鑑定費用）新臺幣參拾陸萬捌仟貳佰陸拾元由原告負擔百分之二十一，由被告APEC國際商務中心管理委員會負擔百分之七十九及自本判決確定之翌日起，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾貳萬貳仟零壹拾元為被告APEC

01 國際商務中心管理委員會供擔保後，得假執行。但被告APEC國際
02 商務中心管理委員會如以新臺幣參拾陸萬陸仟零參拾元為原告預
03 供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項於原告以新臺幣捌萬零壹元為被告APEC國際商務中
05 心管理委員會供擔保後，得假執行。但被告APEC國際商務中心管
06 理委員會如以新臺幣貳拾肆萬零參元為原告預供擔保，得免為假
07 執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
11 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
12 定有明文。查，原告起訴聲明被告薩摩亞商捷世科技股份有
13 限公司（下稱被告捷世公司）應將門牌號碼新竹縣○○市○
14 ○○路0段00號2樓之3建物（下稱系爭2樓之3建物）修復至
15 不漏水狀態，並應給付原告新臺幣（下同）61萬1,891元及
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
17 息（見卷一第11頁），嗣追加被告APEC國際商務中心管理委
18 員會（下稱被告APEC管委會）（見卷一第482頁），再變更
19 聲明：（一）被告二人其中一人應將門牌號碼新竹縣○○市
20 ○○○路0段00號2樓之3露台建物（下稱系爭露台），依台
21 灣營建防水技術協進會113年7月8日鑑定報告書（下稱系爭
22 鑑定報告）第12～13頁及附件十四項目一所示修繕方法修復
23 至不漏水狀態。（二）被告二人其中一人應將門牌號碼新竹
24 縣○○市○○○路0段00號建物（下稱系爭房屋），依系爭
25 鑑定報告第12～13頁及附件十四項目二所示修繕方法及費用
26 修復回復原狀。（三）被告應給付原告40萬3,463元及自起
27 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 （下稱最後聲明，見卷二第27～28頁變更聲明書狀及第142
29 頁更正書狀、第164～165頁筆錄），上開追加被告APEC管委
30 會及變更聲明於主要爭點，在社會生活上可認為同一，訴訟
31 資料亦具利用共通性，核無不合，於程序上應予准許，合先

說明。

二、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；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，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。查，被告APEC管委會法定代理人於訴訟程序進行中變更為薛文第，並據薛文第具狀聲明承受訴訟（見卷二第55～61頁），並無不合，應予准許，次予敘明。

三、原告主張：其將系爭房屋出租予他人營業使用，但經承租人回報有漏水問題，依兩造合意由法院囑託台灣營建防水技術協進會辦理得出系爭鑑定報告，其結論認為漏水原因可歸咎系爭露台所致，無論被告之間彼此如何推諉修繕責任，依民法第767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第10條規定，應由被告其中1人將系爭露台修復至不漏水狀態並回復系爭房屋原狀，且原告因漏水造成之損害，即驗屋檢測費用8,000元、鋪設漏水防護設施相關費用1,363元、接水導水工程13萬6,100元、配合鑑定人鑑定拆除與重新安裝接水盤工程費用1萬7,600元、原告因此減收租金損失14萬0,400元、精神慰撫金10萬元，共40萬3,463元，依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定應由被告負擔等語，聲明如最後聲明所示，並願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以下開情詞資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴及其假執行之聲請，並願供擔保請准宣告免為假執行：

（一）捷世公司：系爭鑑定報告已說明系爭露台未約定專用，而屬於大樓共用部分，則應由被告APEC管委會負修繕之責，被告捷世公司不負損害賠償責任，遑論驗屋檢測費用8,000元只是原告先確認漏水原因，以利後續訴訟請求，並非必然支出，無相當因果關係；又減收租金損失14萬0,400元原告無法證明承租人有不能營業事實，而且是原告自己

01 隨喜扣減，縱使承租人承認有減收租金事實，被告仍爭執
02 其真實性；接水導水工程13萬6,100元超出系爭鑑定報告8
03 萬0,640元甚多（指卷二第265頁、系爭鑑定報告第14
04 頁）；配合鑑定人鑑定拆除與重新安裝接水盤工程費用1
05 萬7,600元是原告自己同意將接水盤移除，應由原告自行
06 吸收；所稱精神慰撫金10萬元則因其非人格權受有損害，
07 故不能請求。

08 （二）APEC管委會：系爭露台出入方向只能供被告捷世公司人員
09 行走，而被告捷世公司在系爭露台有放置盆栽、搭建木
10 架，且在原告回報漏水期間被告捷世公司曾經委託第三人
11 修繕系爭露台，又相鄰於系爭2樓之3建物即另門牌號碼新
12 竹縣○○市○○○路0段00號2樓之1建物，都有約定該另
13 戶露台為約定專用，縱本件系爭露台無明示、惟亦有屬於
14 默示之約定專用，應由被告捷世公司負責修繕之責，被告
15 APEC管委會不負損害賠償責任，遑論驗屋檢測費用8,000
16 元非屬訴訟中鑑定費用；接水導水工程13萬6,100元超出
17 系爭鑑定報告8萬0,640元甚多（指卷二第265頁、系爭鑑
18 定報告第14頁）；減收租金損失14萬0,400元原告僅出具
19 承租人聲明書；所謂精神慰撫金10萬元原告無權代承租人
20 請求等語。

21 五、本件不爭執事項；（見卷二第164～165頁筆錄）

22 （一）對原告最後聲明如卷二第27頁標示第3～5行所示，除了
23 「被告」應修正為「被告二人其中一人」，其餘事項兩造
24 均不爭執，亦即本件兩位被告其中有一位被告應依照卷二
25 第27頁標示第3～5行所示之修繕方法及費用修復至不漏水
26 狀態，兩造均無意見。

27 （二）對原告最後聲明如卷二第27頁標示第6～7行、次頁標示第
28 1行所示，除了「被告」應修正為「被告二人其中一
29 人」，其餘事項兩造均不爭執，亦即本件兩位被告其中有一
30 位被告應依照卷二第27頁標示第6～7行、次頁標示第1
31 行所示之修繕方法及費用修復回復原狀，兩造均無意見。

01 六、本件爭執事項共一點如下：「對於系爭露台（指本院卷二第
02 91頁，經由原告最後期日當庭以黃色螢光筆標示的範圍，也
03 就是被告捷世公司向仁和建築開發有限公司購入之門牌號碼
04 新竹縣○○○路○段00號二樓之三，建號為2736前方，依照
05 規定不得辦理建物所有權第一次登記的露台，卷二第89頁地
06 政事務所函），原告主張其有發生費用，細目如卷二第28～
07 29頁表格編號1～6（總計40萬3,463元），因此要求被告方
08 應給付40萬3,463元及自起訴狀繕本送達翌日至清償日按年
09 息5%計算之遲延給付利息，有無理由？」（見卷二第165頁
10 筆錄）

11 七、得心證之理由：

12 （一）修繕責任：

13 按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
14 767條第1項中段定有明文。共用部分、約定共用部分之修
15 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓
16 大廈管理條例第10條第2項前段亦有明定。查：

17 1、本院前就原告主張其所有系爭房屋遭受漏水情事囑託台灣
18 營建防水技術協進會鑑定，鑑定結果記載（節錄）：「系
19 爭房屋1樓大門入口天花板含樑側內天花板及1樓車道入口
20 天花板（公有部分）滲漏滴水現象原因為相對應上方系爭
21 露台所造成…系爭2樓之3建物所有權狀並無記載露台部
22 分，房屋買賣契約書並無記載露台部分，亦無約定專用，
23 而該露台屬於建築物之基本構造故為共有部分，故屬於AP
24 EC國際商務中心管理委員會所屬社區之公有部分，而負有
25 修繕、管理、維護之義務」（見卷一第25頁所有權登記謄
26 本、第259～261頁勘察結果第7點、卷一第391頁與卷二第
27 91頁系爭露台位置），本院審酌鑑定人與兩造無利害關係
28 存在，本其專業知識及實務經驗於現場實地查核之後，充
29 分考量兩造爭議並給予兩造陳述意見之機會，方提出鑑定
30 結論，難謂有何不可採之處。

31 2、相同樓層之門牌號碼新竹縣○○市○○○路0段00號2樓之

01 1住戶在向建商購買預售屋時，固有約定專用露台（見卷
02 二第71～73頁訴外人陳進祥預售屋買賣契約書、第103頁
03 被告APEC管委會書狀），但因買賣條件不同，各個戶別本
04 須個別觀察，並不代表系爭露台有相同之約定專用，且被
05 告APEC管委會提出之社區規約亦無約定專用範圍（見卷二
06 第75～84頁被證2），依公寓大廈管理條例第23條第2項：
07 「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事
08 項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、
09 約定共用部分之範圍及使用主體」，被告APEC管委會於本
10 件訴訟程序進行期間，於113年11月21日召開113年度第2
11 次臨時區分所有權人會議決議，補充訂明門牌號碼新竹縣
12 ○○市○○○路0段00號2樓之1、2樓之2等2戶露台戶有約
13 定專用（見卷二第137頁被告APEC管委會書狀），不能拘
14 束被告捷世公司。被告捷世公司縱使使用系爭露台，在其
15 上放置盆栽或搭建木架（見卷二第109頁被告APEC管委會
16 書狀被證3），亦不過是被告APEC管委會其後訴請被告捷
17 世公司排除侵害問題，又被告捷世公司倘有委託第三人修
18 繕系爭露台之紀錄，仍不得以此認定被告捷世公司就系爭
19 露台已依法取得約定專用權，故本件被告2人其中被告APE
20 C管委會，應對原告負修繕漏水責任。

- 21 3、系爭房屋漏水原因責任歸屬既已確立為被告APEC管委會，
22 其具體修復方法與費用，業經系爭鑑定報告予以指明，亦
23 即：「回復新竹縣○○市○○○路○段00號房屋至無漏
24 水、滲水或有疑義之狀態，所須的合理費用及必要工程項
25 目，新竹縣○○市○○○路○段00號房屋1樓大門入口天
26 花板含樑側內天花板、1樓車道入口天花板(公有部分)漏
27 水情形修繕方法建議費用概估（從76號2樓之3露台施作）
28 …，修復費用概估216,090元整(詳附件十四、一)」、
29 「…修復費用概估149,940元整(詳附件十四、二)，以上
30 連工帶料施工，施工工期約7～10天(建議76號2樓之3露台
31 施作完成確認不漏水再施作82號房屋1樓大門進來天花板

01 含樑側內天花板部份)…」（見卷一第261～263頁），並
02 經原告具狀指出其請求之修繕費用與方法（見卷二第27、
03 28、142頁書狀），又兩造對修繕費用與方法不爭執（見
04 卷二第164～165頁筆錄），則原告請求被告APEC管委會應
05 依上述修繕漏水方法，將系爭露台與系爭房屋修復至不漏
06 水狀態，應屬有據。

07 （二）損害賠償：

08 按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
09 責任，土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損
10 害，由工作物之所有人負賠償責任，民法第184條第1項前
11 段、第191條第1項前段分別定有明文。查，系爭露台確有
12 滲漏水及至系爭房屋因此受損，且修繕責任歸屬於對大樓
13 共有部分有修繕、管理、維護之被告APEC管委會，被告AP
14 EC管委會未盡其義務，縱非侵權行為責任權利義務歸屬主
15 體，依最高法院98年度台上字第790號判決意旨，已肯認
16 被害人得基於程序選擇權，選擇非以區分所有權人而以管
17 委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私
18 權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必
19 要耗費，故被告APEC管委會自得為侵權行為之求償對象，
20 並應就漏水所生損害負侵權行為損害賠償責任。茲就原告
21 請求各個項目，准、駁如次：

22 1、驗屋檢測費用（指卷二第29頁原告書狀表格編號1）：

23 原告起訴前委請職人科技驗屋檢測漏水，支出費用8,000
24 元（見卷一第47～63頁檢測報告書、驗屋收據、卷二第28
25 頁書狀），惟此屬原告基於訴訟上舉證單方需求所為之支
26 出，況系爭房屋經上開檢測後，於訴訟程序中本院徵得兩
27 造合意囑託台灣營建防水技術協進會辦理鑑定，爰認此筆
28 當事人或其配偶自行委外檢測漏水支出8,000元，不予認
29 列。

30 2、鋪設漏水防護設施相關費用、接水導水工程（指卷二第29
31 頁原告書狀表格編號2～3）：

原告起訴前購買金剛膠帶、大型塑膠帆布，對系爭房屋之樓上即系爭露台地面進行包裹，支出451元、912元，共1,363元，再對系爭房屋天花板裝設接水盤，工程費用8萬4,600元、5萬1,500元，共13萬6,100元（稅前、見卷一第65～69頁鋪設漏水防護設施相關費用收據與現場照片、卷二第49～51頁接水盤工程報價單、卷一第275頁鑑定人初勘拍攝之接水盤照片、卷二第29頁書狀），本院認為依據一般工程作法，於還沒有抓到漏水點之前因無法止漏，用臨時性外部防護，避免過多水量進入牆面，再用接水盤銜接將多餘之水引導排水處，核屬防止損害擴大之方法，有其必要性，然而依系爭鑑定報告，認接水盤工程合理費用為8萬0,640元（見卷一第265、457頁），基於系爭鑑定報告賦予兩造陳述意見之機會，鑑定程序之進行未有出現不公平偏頗一造之處，再由鑑定人憑其專業智識、經驗判斷，自堪信採為本件審認基礎，是以本項次僅認列1,363元、8萬0,640元，共8萬2,003元。

3、配合鑑定人鑑定拆除與重新安裝接水盤工程費用（指卷二第29頁原告書狀表格編號4）：

原告主張此部分費用為1萬7,600元（見卷二第31頁收據、第29頁書狀），本院認為原告若不配合鑑定事項，可能遭受被告以民事訴訟法第282條之1第1項「當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證據應證之事實為真實」之證明妨害加諸不利益；反之，若配合鑑定事項，又遭被告以此非必要費用抗辯，陷入兩難境地。是以從完備囑託鑑定事項，始有可能發現修繕責任歸屬立場以觀，此部分費用對系爭鑑定報告之作成有其必要性，自非可單純以原告片面同意應由其負擔，否則對原告實屬過苛，故1萬7,600元應予認列。

4、減收租金損失（指卷二第29頁原告書狀表格編號5）：

（1）原告主張其將系爭房屋自111年4月15日起至114年4月14日

01 止，共3年出租予訴外人禾光有限公司員工（店長職）游
02 心怡作為餐飲場所使用，每月租金5萬2,000元，但自111
03 年8月開始每逢雨季、颱風期間就開始漏水，減收租金12
04 萬元，其餘期間若有單日漏水現象則逐日扣減，共2萬0,4
05 00元，以上減收租金損失為14萬0,400元（見卷二第143、
06 29頁書狀、第145～151頁租賃契約、第35～45頁line對話
07 紀錄、第153頁禾光有限公司出具之聲明書），經核上開l
08 ine對話紀錄，承租人已詳實記錄地板不定時不定點出現
09 水滴或需以水桶接水之情況（見卷二第37～45頁），且系
10 爭鑑定報告鑑定人對系爭露台浸泡藍色色素液體後，亦有
11 拍攝樓下之系爭房屋天花板明顯滲漏滴水情況（見卷一第
12 369～371頁），此等漏水依社會通念顯然影響客戶用餐
13 時，會面臨不定時漏水滴落其身之窘境，造成餐飲業者重
14 則無法營業，輕者則被迫需縮減內用桌數，且令客戶印象
15 甚差之觀感，對於承租人之妨害不可不謂重大。

16 （2）民法第423條規定「出租人應以合於所約定使用收益之租
17 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於
18 約定使用、收益之狀態」，出租人負有租賃物保持義務，
19 而承租人之所以給付租金目的在於取得合於約定使用之租
20 賃物，兩者具有對價關係，出租人若交付不合於約定之租
21 賃物，對出租人而言自屬債務不履行，承租人得依民法第
22 347條「本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用
23 之」，準用民法第359條「買賣因物有瑕疵，而出賣人應
24 負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價
25 金」，要求出租人減租或解除租約，故被告APEC管委會未
26 盡其義務，維護大樓共用部分之系爭露台，造成漏水，使
27 得原告所有之系爭房屋受有損害，構成侵權行為，已如前
28 述，而於損害賠償範圍部分，依民法第216條「損害賠
29 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
30 所受損害及所失利益為限」，被告APEC管委會自應賠償原
31 告無法有效利用系爭房屋出租收益所生之減收租金損失14

萬0,400元。

5、精神慰撫金（指卷二第29頁原告書狀表格編號6）：

原告固主張因漏水問題導致其必須自力救濟以接水盤接水，與承租人確認漏水情況並排除漏水，避免承租人無法營業，在來回於承租人與被告之間處理漏水問題，不僅對原告生活不便，更對生活產生實質困擾與心理痛苦，已經對原告居住安寧人格法益有重大侵害，於是請求10萬元精神慰撫金云云（見卷二第29、144頁書狀），茲審酌原告將系爭房屋出租於第三人營業使用，非實際住居其內，又原告往來奔波，係求償或取得勝訴判決之成本，皆非人格權受到侵害且情節重大者。

6、補充：前開不爭執事項記載之「卷二第27頁標示第3～5行」、「卷二第27頁標示第6～7行、次頁標示第1行」所示之修繕方法及費用修復至不漏水狀態，相對應於系爭鑑定報告之頁數，原告於最後書狀更正，由原「系爭鑑定報告第13～14頁」因誤繕而更正「系爭鑑定報告第12～13頁」（見卷二第142頁民事陳報五狀），惟始終未請求卷二第455頁即系爭鑑定報告附件十四項目三（指卷二第455該頁）。

八、綜上，原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告APEC管委會應將門牌號碼系爭露台、系爭房屋均依系爭鑑定報告指出之修繕方法及費用修復回復原狀，及依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段規定，請求被告APEC管委會給付24萬0,003元（鋪設漏水防護設施相關費用1,363元＋接水導水工程8萬0,640元＋配合鑑定人鑑定拆除與重新安裝接水盤工程費用1萬7,600元＋減收租金損失14萬0,400元），逾此範圍之請求，則不能准許，應予駁回；又就上開金錢給付，關於利息起算日，雖原告主張係自起訴狀送達翌日起算，然原告係在訴訟過程中始追加APEC管委會為被告，故遲延給付應按法定利率計算利息之起日，應自113年11月7日起計算至清償日止（見卷二第28

頁民事變更訴之聲明狀其右上角收受戳章，併參民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定）。又，上開原告勝訴部分，原告與被告APEC管委會均陳明願供擔保，分別請准假執行或免為假執行之宣告，經核於法均無不合，依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據或傳喚證人之聲請（見卷二第143頁原告書狀第二點，減租相關證人），經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列，併此敘明。

十、訴訟費用之負擔：本件訴訟標的金額或價額，據原告查報為76萬9,493元（見卷二第143頁原告書狀第一點計算式：216090即系爭鑑定報告附件十四項目一+149940即系爭鑑定報告附件十四項目二+403463即卷二第29頁原告書狀表格編號1至6=769493），按此應徵收第一審裁判費1萬0,210元（見卷一第6頁收據綠聯），加上訴訟過程中發生之鑑定費35萬8,050元（見卷二第29、47頁，原告預納），第一審訴訟費用36萬8,260元，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91條第3項規定，定其負擔如主文所示。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
民 事 庭 法 官 周美玲

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狀，應按不服程度繳納第二審上訴裁判費暨按添具繕本1件。如委任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴。如原告對於被告APEC管委會敗訴部分全部不服上訴，上訴利益新臺幣16萬3,460元（769,493－606,033），應徵收第

01 二審上訴費用新臺幣3,615元；被告APEC管委會對於敗訴部分全
02 部不服上訴，上訴利益新臺幣60萬6,033元，應徵收第二審上訴
03 費用新臺幣1萬2,195元。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
05 書記官 徐佩鈴

06 本判決附件：

07 一、系爭鑑定報告第12、13頁（轉印於卷一第261、263頁）。

08 二、系爭鑑定報告附件十四項目一～二（轉印於卷一第451、453
09 頁）。