

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1038號

原告 李承熹
訴訟代理人 羅凱正律師

被告 余承泰

訴訟代理人 李富湧律師

被告 蔡毅馨

疆耀不動產經濟有限公司

法定代理人 黃翔琳

共同

訴訟代理人 江明軒律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年12月2日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文，此於
簡易訴訟程序亦有適用。本件原告原聲明請求：被告余承泰
應給付原告新臺幣(下同)491,081元及自起訴狀繕本送達翌
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣陸續
追加蔡毅馨、疆耀不動產經紀有限公司(下稱疆耀不動產公
司)為被告，最後以114年7月11日民事訴之變更暨準備(四)
狀變更聲明為：(一)被告余承泰應給付原告392,925元，及自
起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計

算之利息。(二)被告疆耀不動產公司與被告蔡毅馨應連帶給付原告392,925元，及被告疆耀不動產公司自民事追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，被告蔡毅馨自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告疆耀不動產公司應給付原告392,925元，及自民事追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)上開第一項至第三項給付部分，如任一項被告為給付時，其餘他項被告於該給付範圍內，免給付之義務。核原告所為訴之變更，係基於同一房屋買賣之事實，並擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)原告於民國110年11月24日，以8,450,000元之價格，向被告余承泰購買門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號房屋（即同市區○○段0000○號建物，登記總面積為58.02平方公尺，包含1樓53.3平方公尺以及騎樓4.72平方公尺，下稱系爭房屋）及坐落基地（即正名段932地號土地），雙方並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），詎原告於113年初，因系爭房屋之頂樓遭該建物二樓所有權人違法占用，赫然發現原告所有之建物範圍，亦遭二樓所有權人建有一通往該二樓之室外樓梯（下稱系爭樓梯）占用，且原告無法自由使用該樓梯。

(二)被告余承泰於交易當時，在系爭房屋標的現況說明書第12點「是否有被他人占用情形」，勾選「否」，可見被告余承泰擔保系爭房屋未被他人占用，卻未告知系爭房屋所有權範圍遭系爭樓梯占用，致系爭房屋實際面積短少2.7平方公尺，且原告無法自由使用系爭樓梯等情況，更誤導原告系爭樓梯是公梯，未占用系爭房屋，實係隱瞞系爭房屋前開瑕疵而故意不告知，原告得請求減少價金，並請求被告余承泰返還溢領之價金或請求賠償損害。縱認被告余承泰自己不具有故意

01 或過失，然被告蔡毅馨及疆耀不動產公司係被告余承泰銷售
02 系爭房屋之代理人，被告蔡毅馨及疆耀不動產公司對外所為
03 之意思表示，效果亦應歸屬被告余承泰，而被告蔡毅馨及疆
04 耀不動產公司明知系爭樓梯占用一樓所有權範圍，除隱匿未
05 告知原告外，更刻意誤導系爭樓梯是公梯、系爭房屋未被占
06 用等情事，被告余承泰應就被告蔡毅馨及疆耀不動產公司之
07 故意行為，負同一責任，是應認被告余承泰應負瑕疵擔保及
08 債務不履行之責任。

09 (三)被告蔡毅馨及被告疆耀不動產公司仲介系爭房屋之買賣時，
10 明知系爭房屋遭系爭樓梯占用，且原告不能自由使用系爭樓
11 梯，致系爭房屋所有權面積有短少之情況，竟未據實告知原
12 告上情，顯係故意隱瞞前開瑕疵。又渠等縱非故意，然被告
13 蔡毅馨及被告疆耀不動產公司未查證及確認系爭房屋之前
14 手、二樓所有權人或檢閱建物測量成果圖並提供正確資訊，
15 卻提供記載系爭房屋未被占用等錯誤內容之不動產說明書，
16 甚至被告蔡毅馨表示系爭樓梯為可自由使用之公梯，而非原
17 告所有權之範圍，渠等未盡不動產經紀人員及經紀業之查證
18 義務、資訊提供、瑕疵告知義務、協助為必要之檢查義務及
19 善良管理人之注意義務，而有重大過失，致使原告基於錯誤
20 之資訊而買入系爭房屋，受有無法使用系爭樓梯之空間及面
21 積之損害，渠等自應連帶負侵權行為損害賠償。又被告疆耀
22 不動產公司處理委任事務，卻故意過失未告知前開瑕疵，原
23 告因而受有無法使用系爭樓梯之空間及面積之損害，係不完
24 全給付，且不能補正，應依委任之法律關係或債務不履行規
25 定負損害賠償責任。

26 (四)經地政機關測量結果，系爭房屋遭占用之面積為2.7平方公
27 尺（即新北市三重地政事務所土地複丈成果圖所示紅色圖例
28 部分），復經中鼎不動產估價師鑑定汙名價值減損比率為4.
29 65%，有該事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價
30 報告書）可憑，故原告受有損失之金額為392,925元（計算
31 式：總價金8,450,000元×4.65%=392,925元）。是原告得依

01 民法第354條第1項、第359條、第179條或同法第227條第1
02 項、第226條第1項之規定，請求被告余承泰返還溢領之價金
03 392,925元或賠償損害392,925元；亦得依不動產經紀業管理
04 條例第24條之2、第26條第2項、民法第184條第1項、第2項
05 之規定，請求被告蔡毅馨及疆耀不動產公司連帶賠償392,92
06 5元；另得依民法第227條第1項、第226條第1項、第535條、
07 第544條之規定，請求疆耀不動產公司賠償392,925元。上開
08 被告均對原告負有損害賠償責任，其等應成立不真正連帶債
09 務，如該不真正連帶關係中，其一被告已履行給付，他被告
10 於履行債權額範圍內即免給付義務。

11 (五)為此，爰依前揭規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告
12 余承泰應給付原告392,925元，及自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告疆耀
14 不動產公司與被告蔡毅馨應連帶給付原告392,925元，及被
15 告疆耀不動產公司自民事追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，被告蔡毅馨自民事訴之追加狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。
18 3.被告疆耀不動產公司應給付原告392,925元，及自民事追
19 加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
20 年利率百分之5計算之利息。4.上開第一項至第三項給付部
21 分，如任一項被告為給付時，其餘他項被告於該給付範圍
22 內，免給付之義務。5.原告願供擔保，請宣告假執行。

23 二、被告之答辯：

24 (一)被告余承泰辯稱：

25 1.系爭房屋經鑑價結果，交易當時之正常價格為8,387,671
26 元，與原告及被告余承泰之成交價8,450,000元僅相差62,32
27 9元，尚屬正常交易。而被告余承泰出售系爭房屋係以房屋
28 現況、地政機關登記面積委託被告疆耀不動產公司出售，而
29 系爭房屋屋內有通往二樓之樓梯占用部分室內空間，一望即
30 知，且原告自承交易前曾看過系爭房屋一次，對占用情形不
31 能推諉不知，另被告蔡毅馨於交易時，亦有提供系爭房屋騰

01 本、建物平面圖及標的現況說明書等交原告閱覽，是原告於
02 簽訂系爭買賣契約書之前，即知悉系爭房屋之現況，關於系
03 爭樓梯占用一部分空間，會影響一樓使用空間之事實，為原
04 告出價考量範圍內，其願意以總價8,450,000元購買，即不
05 得事後反悔，主張有減少價值之瑕疵。

06 2.系爭房屋之樓地板面積，依地政機關55年5月之建物平面圖
07 所載為53.30平方公尺，而依現場照片所示，系爭房屋之樓
08 地板未遭系爭樓梯占用，故地政機關登載系爭房屋面積53.3
09 0平方公尺並無違誤。另系爭房屋所屬建物為二樓層之區分
10 所有建物，樓頂應為公共設施，屬一、二樓所有權人共有，
11 故通往2樓或2樓屋頂所設置之樓梯，應為一、二樓所有權人
12 得共同使用之樓梯，該樓梯若有占用一、二樓屋內空間之部
13 分，亦屬交換使用，而無互相占用之問題，至二樓所有權房
14 屋有無上鎖系爭樓梯或交付鑰匙與一樓所有權人，不影響一
15 樓所有權人得使用系爭樓梯之事實。是系爭房屋並無減少價
16 值或通常效用之瑕疵，故原告主張減少價金為無理由。

17 3.按建物使用權限範圍，應以樓地板面積×房屋高度為計算之
18 空間為限，而非以樓地板面積向上無限延伸之空間，系爭房
19 屋「樓梯室內垂直投影土地面積，經新北市三重地政事務所
20 測量結果，固為2.70平方公尺，但因通往2樓樓梯之設置，
21 並未占用樓梯板，僅占到1樓使用空間的一半，故土地複丈
22 成果圖所示系爭樓梯使用土地面積2.70平方公尺，文義上及
23 實際上即有誤差。而依一般建築之房屋頂板高度約3公尺，
24 則系爭樓梯室內垂直投影土地使用之空間應為8.1立方公尺
25 (2.70平方公尺×3公尺=8.1立方公尺)，換算樓梯占用的空
26 間僅為4.05立方公尺。系爭估價報告書關於污名價值減損金
27 額之計算，應以樓梯影響體積（空間）與建物總體積（空
28 間）之比例計算。換言之，樓梯影響交易比=樓梯影響體積
29 ÷建物總體積。而本件樓梯影響體積為4.05立方公尺；建物
30 總體積為174.06 立方公尺(58.02平方公尺×3公尺=174.06
31 立方公尺)，則污損價值減損比例為4.05立方公尺÷174.06

立方公尺＝2.3268%。污名價值減損之減損金額應為195,164元(計算式：8,387,671元× 0.023268＝195,164元)。縱認被告余承泰交付之房屋有瑕疵，影響交易之價值亦僅為195,164元等語，資為答辯。

4.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受有不利益判決，願供擔保免為假執行。

(二)被告蔡毅馨及被告疆耀不動產公司辯稱：

1.於簽訂系爭買賣契約書前，被告蔡毅馨已提供系爭房屋及坐落基地謄本、建物平面圖、標的現況說明書等交付原告閱覽；又系爭房屋屋內有系爭樓梯之突起空間乙情，屬一望即知之情狀，且原告有親自系爭房屋屋內查看屋況，則原告自應知悉該突起空間存在；另被告蔡毅馨於系爭房屋格局圖亦有標示系爭樓梯存在。是原告當應知悉系爭樓梯之占用情況，仍願意購買系爭房屋，顯已將此部分情事於買賣價金作衡量，自無受有損害可言。

2.按不動產說明書應記載及不得記載事項第壹點第二項第一款第一目規定，關於成屋之建物用途，應記載事項為「詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件(如建物竣工平面圖)」，司法實務見解認為僅須擇一檢附即可。而被告蔡毅馨已向被告余承泰確認使用情形，並提供系爭房屋及坐落基地謄本、建物平面圖、標的現況說明書、格局圖及照片等件與原告，是關於系爭房地之資訊，被告蔡毅馨均已如實提供並加以說明，並未違反資訊提供義務、查證義務或善良管理人等義務。

3.系爭房屋交易點交之物品，並無系爭樓梯一樓鐵門之鑰匙；原告如要上樓，必須等該鐵門未闔上或另行與樓上住戶協調等節，均為原告於買受系爭房屋所認知之事實。換言之，原告本已認知系爭樓梯無法作排他使用或無法來去自如，自不能事後主張無法自由使用系爭樓梯而受有損害。又原告雖主張被告蔡毅馨曾表示原告得通行系爭樓梯前往頂樓處理水塔事宜，然被告蔡毅馨僅係從法律規範說明，且被告蔡毅馨曾

01 詢問被告余承泰，被告余承泰表示系爭房屋所屬建物樓上住
02 戶從未拒絕一樓住戶上樓之情況，是當時確無樓上住戶拒絕
03 一樓住戶上樓之情形。

04 4.關於原告依侵權行為法律關係請求損害賠償部分，原告於11
05 0年11月23日即知有系爭樓梯存在，卻於113年6月間始具狀
06 請求賠償，已罹於2年之消滅時效等語，資為抗辯。

07 5.並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

10 買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保或不完
11 全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證
12 責任（最高法院106年度台上字第194號判決可參）；次按，
13 按侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
14 事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行
15 為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證
16 責任（最高法院110年度台上字第2968號判決意旨參照）。

17 (二)原告主張被告蔡毅馨為被告疆耀不動產公司之員工，其於11
18 0年11月24日，委由被告蔡毅馨仲介，向被告余承泰購入系
19 爭房屋，買賣總價為8,450,000元等情，業據提出系爭買賣
20 契約書、三重埔段長泰小段建號00000-000建築改良物登記
21 簿、第一類謄本、建物平面圖、竣工圖、現場照片、服務費
22 收據、原告與被告蔡毅馨間對話紀錄截圖等件為證，且為被
23 告所不爭執，固堪信為真實。惟原告主張系爭房屋具有瑕
24 疵，被告應負瑕疵擔保、債務不履行或侵權行為損害賠償責
25 任等節，既為被告所否認，並以前開情詞置辯，則依前開說
26 明，應由原告就系爭房屋具有瑕疵及被告蔡毅馨、被告疆耀
27 不動產公司成立侵權行為之事實，負舉證責任。

28 (三)被告余承泰部分：

29 原告雖主張系爭房屋遭系爭樓梯占用，致系爭房屋實際面積
30 短少2.7平方公尺，且原告無法自由使用系爭樓梯，而有物
31 之瑕疵等語，惟查：

01 1.按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易
02 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
03 質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
04 限。而一般中古屋之買賣因其缺損或老化程度多已形諸於
05 外，或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特別約定其效
06 用，應認當事人以默視同意按訂約時房屋之現況交易。而所
07 謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用之文字，通常係作為
08 減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據。揆其意
09 旨，乃係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房屋物理
10 存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，可
11 任由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，
12 均以交付房屋當時之現況為據。從而，買賣標的物之房屋縱
13 有約定現況內之缺損或不足，亦是當事人間買賣合意之射程
14 範圍，對該當事人而言，要無認屬瑕疵之理，更非所謂物之
15 瑕疵。

16 2.觀諸系爭房屋不動產說明書所附照片（本院卷一第253、266
17 頁），明顯可見因系爭樓梯之存在，導致系爭房屋屋內空間
18 有自地板至天花板之斜角空間無法使用，且從屋內無法直接
19 通往系爭樓梯，而此一情況在屋內查看一望即知；參以原告
20 自承曾至現場看屋，亦知系爭樓梯之存在（本院卷一第140
21 頁），則原告對於系爭房屋之屋內空間，會因系爭樓梯而有
22 前開斜角空間無法使用，且從屋內無法通往該樓梯之房屋現
23 況，自應知之甚稔；復觀諸系爭買賣契約（本院卷一第27至
24 34頁），原告與被告余承泰並無特別約定被告余承泰應排除
25 系爭樓梯或處理前開斜角空間問題，而原告之後仍繼續完成
26 本件買賣交易，堪認系爭房屋屋內空間，會因系爭樓梯而有
27 前開斜角空間無法使用，且從屋內無法通往該樓梯之房屋現
28 況，已在原告與被告余承泰之買賣合意範圍內，故對原告與
29 被告余承泰而言，前開房屋現況即非屬瑕疵。再者，原告與
30 被告余承泰間之交易，係約定以新北市○○區○○○路000
31 巷0號房屋及坐落基地（即同市區○○段0000○號建物及932

地號土地)為買賣標的，其中正名段2098建號建物之面積為一樓53.30平方公尺及騎樓4.72平方公尺，合計共58.02平方公尺，並無其他共有部分等情，有系爭買賣契約可憑(本院卷一第29頁)，又被告余承泰已於110年12月20日將前開建物及坐落基地之所有權移轉登記與原告等情，有前開建物、土地登記謄本存卷可查(本院卷一第37頁、卷二第95至99頁)，另被告已將系爭房屋依現況點交與原告乙情，為兩造所不爭執，是被告余承泰業依買賣契約，將系爭房屋所有權移轉登記與原告，並將系爭房屋交付與原告，而依債之本旨完成給付，至於系爭樓梯，既不在買賣標的範圍內，無論原告能否自由通行使用，亦非屬物之瑕疵。

3.原告雖主張被告蔡毅馨以如附表所示對話，向原告表示系爭樓梯為公梯，且原告係於113年間因與樓上住戶之糾紛，才知悉系爭樓梯有占用系爭房屋之所有權範圍，導致實際面積減少云云，惟觀諸系爭房屋不動產說明書所附格局圖(本院卷第一253頁)，可見在系爭樓梯所在位置，有特地註記一長方框，框內並畫有數條橫線，與一般格局圖標示樓梯之方式相符，參以原告曾親至現場看屋，已如前述，則以前開標示內容及位置，原告自當知悉前開標示係指系爭樓梯，該不動產說明書又經原告簽名，是原告應清楚認知系爭樓梯確會占用系爭房屋屋內空間，遑論在系爭房屋屋內一望即知有系爭樓梯存在，已如前述，則原告主張其事後才知悉系爭樓梯占用系爭房屋之所有權範圍，致實際面積縮小云云，不足採信。又系爭房屋之屋內空間，會因系爭樓梯而有斜角空間無法使用，且從屋內無法通往該樓梯之房屋現況，乃客觀存在之事實，是原告不可能因為認知系爭樓梯為公梯，即無視物理上之房屋現況，而判斷系爭樓梯未影響系爭房屋屋內空間之使用，故原告主張其遭被告蔡毅馨誤導系爭樓梯為公梯，未占用系爭房屋空間，事後才知悉系爭房屋因系爭樓梯致實際面積減少云云，難以採信。

4.原告又主張被告余承泰於系爭房屋標的現況說明書第12點

「是否有被他人占用情形」，勾選「否」，即保證系爭房屋無他人占用，而系爭樓梯確有占用系爭房屋屋內空間，致屋內實際使用面積減少之情形，是被告余承泰之給付即有瑕疵云云，惟系爭房屋屋內空間，會因系爭樓梯而有前開斜角空間無法使用，且從屋內無法通往該樓梯之房屋現況等情，為原告所認知，且在原告與被告余承泰之買賣合意範圍內，已如前述，而在兩造並無約定被告余承泰應排除系爭樓梯或處理前開斜角空間問題之情況下，縱使被告余承泰勾選系爭房屋無他人占用，亦僅係表示除前開因系爭樓梯存在而有前述無法使用之斜角空間外，其餘屋內空間無人占用，尚難認被告余承泰亦有保證系爭樓梯所造成之斜角空間無人占用之意，是原告主張被告余承泰保證系爭房屋未遭系爭樓梯占用，給付有瑕疵云云，並非可採。

5. 準此，原告未舉證系爭房屋有物之瑕疵之事實，則原告主張被告余承泰應負物之瑕疵擔保責任或債務不履行責任，請求被告余承泰返還溢領之價金或賠償損害云云，即屬無據，不應准許。

(四)被告蔡毅馨、疆耀不動產公司部分：

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。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任民法第184條第1項、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，亦為民法第227條第1項、第226條第1項、第544條所明定。是請求損害賠償之人，必須

確有損害始得請求賠償，倘無損害，即無賠償可言。

2.原告雖主張其因被告蔡毅馨、疆耀不動產公司之故意過失，基於錯誤資訊買受系爭房屋，受有無法使用系爭樓梯之空間及面積之損害云云，惟系爭樓梯本不在原告與被告余承泰之交易範圍內，此從系爭買賣契約書關於買賣標的正名段2098建號建物未約定共有部分可證，且觀諸如附表所示對話，益見原告確實知悉其縱使購買系爭房屋，就通行系爭樓梯仍須與樓上住戶協調，是原告亦明知系爭樓梯不在交易範圍內；又系爭房屋屋內空間，會因系爭樓梯而有斜角空間無法使用，且從屋內無法通往系爭樓梯之房屋現況，已在原告與被告余承泰之買賣合意範圍內，而原告對於該房屋現況之認知，不會因為系爭樓梯是否為公梯而受影響，已如前述，則原告在明確知悉系爭樓梯不在交易範圍內以及前開房屋現況下，仍與被告余承泰完成交易，自不容原告事後主張系爭樓梯或前開斜角空間無法使用之不利益為其損害。從而，原告未舉證其受有損害，則原告依侵權行為、委任或債務不履行之規定請求被告蔡毅馨、疆耀不動產公司應負損害賠償責任，即屬無據，無從准許。

四、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條、第179條、第227條第1項、第226條第1項之規定，請求被告余承泰應給付392,925元及遲延利息；依不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條第2項、民法第184條第1項、第2項之規定，請求被告蔡毅馨及疆耀不動產公司應連帶給付392,925元及遲延利息；依民法第227條第1項、第226條第1項、第535條、第544條規定，請求被告疆耀不動產公司給付392,925元及遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

02 臺灣新北地方法院三重簡易庭

03 法 官 郭鍵融

04 附表（原告與被告蔡毅馨之對話紀錄）：

05 原 告：所以說那個樓梯算公梯對嗎

06 原 告：能上去水塔那邊

07 原 告：還是上去就是2樓室內要經過2樓同意才能上去？

08 蔡毅馨：（傳送不明貼圖）

09 原 告：都放在樓上室內餒

10 蔡毅馨：3樓正常來講是公共空間，只是他們增建做自己使用，

11 所以我們一定可以上去的。

12 原 告：所以那個樓梯進去，到2樓，自己還有一個門就對了

13 蔡毅馨：我沒有上去看不曉得，原則上如果水塔在頂樓的話，一

14 定會讓樓下的住戶上去清洗水塔，或者換水管這個你放

15 心

16 以上正本係照原本作成。

17 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

18 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

19 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

21 書記官 張裕昌