

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第750號

原告 陳麗玲

訴訟代理人 黃國誠律師

被告 台北加州C. D社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉明宗

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 許富雄律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年4月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將原告所有門牌號新北市○○區○○路○○○號十一樓房屋依如附表一所示之方式修復；並就前開房屋正上方樓頂平台以如附表二之方式修繕至不漏水狀態；及就前開房屋外牆以如附表三所示之方式修繕至不漏水、排除龜裂之狀態。

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國一百一十三年七月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾壹萬壹仟玖佰伍拾元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾參萬伍仟捌佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告之法定代理人原為徐義清，於訴訟進行中變更為劉明宗，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
02 款定有明文。原告原起訴聲明：(一)被告應將原告所有門牌號  
03 碼新北市○○區○○路00號11樓房屋（下稱系爭11樓房屋）  
04 如附圖所示位置範圍及同址12樓樓頂平台，修繕至不漏水之  
05 狀態，並將系爭11樓房屋之外牆龜裂予以修繕排除。(二)被告  
06 至少應給付原告新臺幣（下同）212,812元，及自起訴狀繕  
07 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
08 息。嗣以114年12月9日民事準備（二）狀及於民國115年4月  
09 28日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：(一)被告應將系爭11樓  
10 房屋依附表一所示方式修復，並就系爭11樓房屋正上方樓頂  
11 平台依附表二所示方式修繕至不漏水狀態，及就系爭11樓房  
12 屋外牆依附表三所示方式修繕至不漏水、排除龜裂之狀態。  
13 (二)被告應給付原告1,022,614元，及自起訴狀繕本送達翌日  
14 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所  
15 為訴之變更均係基於同一漏水事件而為請求，揆諸上開法律  
16 規定，自應准許。

## 17 貳、實體事項

### 18 一、原告主張：

19 (一)原告為系爭11樓房屋所有權人，被告則為系爭11樓房屋所在  
20 之台北加州C. D社區公寓大廈（下稱系爭社區）之管理委員  
21 會。系爭11樓房屋正上方即新北市○○區○○路00號樓頂平  
22 台（下稱系爭樓頂平台）因年久失修，產生嚴重滲漏水情  
23 形，另系爭11樓房屋外牆亦因地震緣故而出現龜裂、不明滴  
24 水之情形，上開滲漏情況，致系爭11樓房屋RC頂板及室內牆  
25 面受損。系爭樓頂平台及系爭11樓房屋外牆，屬系爭社區全  
26 體區分所有權人之共用部分，被告對之負有修繕、管理、維  
27 護之義務，竟疏未為之，原告曾一再催請，被告均無改善修  
28 復之作為，嚴重減損系爭11樓房屋之正常使用功能、安全  
29 性、經濟價值，亦妨害原告就系爭11樓房屋所有權之行使，  
30 是被告應以如附表一至三所示之方式修復之。

31 (二)原告原計畫將系爭11樓房屋出租，然因被告怠於修繕導致無

01 法出租，而以系爭11樓房屋室內使用面積及附近租屋行情計  
02 算，原告若出租每月可得租金為45,406元，是原告自113年3  
03 月18日起至114年11月17日止期間，租金損害共計862,714元  
04 (計算式：45,406元×19個月＝862,714元)；又系爭11樓房屋  
05 之裝潢因上開滲漏水而受損，原告於113年5月30日支出修復  
06 費用22,000元；另因被告怠於管理、維護系爭樓頂平台，原  
07 告被迫自力修繕，而於106年3月8日、110年2月24日為被告  
08 代墊修繕費用31,300元、6,000元，共計37,900元。此外，  
09 原告因系爭11樓房屋漏水造成居住安寧受嚴重影響而精神痛  
10 苦，被告應賠償精神慰撫金100,000元。上開金額合計為1,0  
11 22,614元(計算式：862714元＋22,000元＋37,900元＋100,0  
12 00元＝1,022,614元)，應由被告賠償或返還。

13 (三)為此，爰依民法第172條、第176條第1項、第177條、第179  
14 條、第184條第1項前段、第195條第1項前段、第196條、第2  
15 13條第1項、第3項、第767條及公寓大廈管理條例第10條第2  
16 項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭11  
17 樓房屋依附表一所示方式修復，並就系爭11樓房屋正上方樓  
18 頂平台依附表二所示方式修繕至不漏水狀態，及就系爭11樓  
19 房屋外牆依附表三所示方式修繕至不漏水、排除龜裂之狀  
20 態。2.被告應給付原告1,022,614元，及自起訴狀繕本送達  
21 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願  
22 供擔保，請准宣告假執行。

23 (四)對於被告抗辯之陳述：

24 1.被告雖以台北加州CD社區管理委員會管理章程（下稱系爭管  
25 委會管理章程）及系爭社區於99年4月10日召開之第19屆區  
26 分所有權人會議（下稱系爭區分所有權人會議）決議，辯稱  
27 應由原告自行修繕系爭樓頂平台之滲漏水或被告僅需支付修  
28 繕補償款，惟上開決議或規定抵觸公寓大廈管理條例第10條  
29 第2項之強制規定及違反公序良俗，並屬權利濫用，依民法  
30 第71條、第72條規定，應屬無效。

31 2.被告雖提出沐田工程有限公司（下稱沐田公司）工程契約

01 書、施工照片、報價單、請款單資料等件欲證明其已完成修  
02 復義務，然沐田公司表示就系爭社區室內之壁癌不作處理，  
03 且拒絕保固，施工範圍也未包含系爭11樓房屋及其樓頂平  
04 台，亦非依鑑定報告所示方法維修，況系爭11樓房屋仍有滴  
05 漏水情形，自難認被告已修復完成。

06 二、被告則以：

07 (一)否認系爭11樓房屋有滲漏水情事，縱使有，無法排除係因地  
08 震或建物結構體屋齡大、老舊而造成滲漏，或因屋內壁癌所  
09 致，且原告曾將系爭樓頂平台安全門旁之排水孔封住，復曾  
10 將該樓頂平台之排水孔開挖，嗣未復原，亦未再施作防水  
11 層，凡此均可能造成系爭11樓房屋滲漏水，是系爭11樓房屋  
12 滲漏水與被告之管理無關，何況系爭樓頂平台通常使用者為  
13 頂樓住戶，理應由系爭11樓房屋之屋主即原告進行修繕。

14 (二)又被告雖考量頂樓存有公共設施，故仍願意負擔部分修繕責  
15 任，乃經系爭區分所有權人會議決議通過，於系爭管委會管  
16 理章程第4點後段明定：屋頂平台漏水，局部翻修，其修繕  
17 費用由管委會與頂樓屋主平均分攤，並在該第4點旁附註：  
18 每坪補助2,000元，以達公平原則。補助款每隔拾年始可申  
19 領乙次，以達節費等語，且原告確曾依前開決議、規定領有  
20 修繕補助款，是即使因系爭樓頂平台因素導致系爭11樓房屋  
21 滲漏水，被告依前開決議、規定亦僅需給付按實際修繕坪數  
22 以每坪2,000元計算之修繕補助款即可，而非由被告承擔全  
23 數修繕責任。

24 (三)針對社團法人新北市土木技師工會114年10月8日新北土技字  
25 第1140003787號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）之意見如  
26 下：

27 1.就系爭11樓房屋之滲漏水部分，經鑑定機關以紅外線檢測結  
28 果，可知系爭11樓房屋雖有少部分處所試水後出現異常，然  
29 多處於試水前、後均無異常，是無法排除系爭11樓房屋之滲  
30 漏水係因屬原告管理範圍之室內縫隙所致，而與系爭樓頂平  
31 台之防水層失效無關。再者，原告有封住系爭樓頂平台排水

01 孔之情事，且被告於鑑定前曾有找廠商維護系爭樓頂平台，  
02 但原告拒不讓被告進行該工程，是縱使滲漏情形與系爭樓頂  
03 平台有關，亦屬可歸責於原告。

04 2.就系爭11樓房屋外牆部分，其損壞係因不可抗力之天然因素  
05 及原始興建方式所致，與被告未盡管理責任無關，又東向壁  
06 面防水無異常，無修繕之必要，另被告於鑑定前已多次邀請  
07 原告共同維護卻遭原告拒絕，嗣被告仍有委請廠商修繕，是  
08 被告已盡管理責任，原告本件仍請求被告修復，實有違誠信  
09 而屬權利濫用。

10 3.另鑑定機關預估之修繕費用過高，且未扣除折舊，並附表  
11 二、三有重複估算之情形。

12 (四)就原告金錢請求之意見如下：

13 1.租金損害862,714元部分：

14 原告未舉證其有出租系爭11樓房屋之計畫，另依原告所提漏  
15 水預估修繕費用僅100,800元，如確有出租實益，原告豈有  
16 甘冒租金損失、持續閒置該屋不予修補之理，是原告未能出  
17 租係出於市場環境因素，而與漏水無關。

18 2.已支出裝潢修復費用22,000元部分：

19 原告未提出單據以實其說。

20 3.代墊修復費用37,900元部分：

21 原告未提出任何單據證明確有該筆費用之支出，且修復費用  
22 依法予折舊。

23 4.精神慰撫金100,000元部分：

24 系爭11樓房屋尚為原告居住使用，且未逾越一般人對於居家  
25 安寧生活品質所能容忍之程度，是對原告造成精神上之痛  
26 苦，未達情節重大，此部分之請求，洵屬無據。

27 (五)被告先前已委請廠商進行外牆防水工程並施作完畢，目前無  
28 滲漏水情形。至修繕之原因乃是之前修繕工程完成後經過10  
29 年才重新進行修繕，而非自認。

30 (六)被告以上開陳述資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如  
31 受不利益判決，願供擔保免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 原告主張位在系爭社區之系爭11樓房屋為其所有，被告則為  
03 系爭社區之管理委員會，又系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之  
04 建物外牆為系爭社區之共有部分等情，業據提出系爭11樓房  
05 屋之建物登記第二類謄本為證，且為被告所不爭執，堪信為  
06 真實。至原告主張系爭11樓房屋有滲漏水之情形，且係因被  
07 告疏於維護修繕系爭樓頂平台及系爭11樓房屋外牆所致，被  
08 告應依如附表一至三所示方式進行修復，並給付原告1,022,  
09 614元等語，則為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件  
10 爭點應為：(一)系爭11樓房屋有無滲漏水情形？如有，系爭11  
11 樓房屋滲漏水之原因？(二)原告請求被告以如附表一至三所示  
12 方式修繕系爭11樓房屋、系爭樓頂平台、系爭11樓房屋外  
13 牆，以及給付損害賠償或代墊費用是否有理由？茲分述如  
14 下：

15 (一)系爭11樓房屋有無滲漏水情形？如有，系爭11樓房屋滲漏水  
16 之原因？

17 原告主張系爭11樓房屋有滲漏水情形，且與系爭樓頂平台及  
18 系爭11樓房屋外牆有關等情，業據提出駿瑩工程實業有限公  
19 司現況履勘、檢測鑑定報價單、外牆照片為證，又經本院依  
20 兩造合意選定社團法人新北市土木技師工會鑑定本件漏水原  
21 因，鑑定結果如附表四所示，此有系爭鑑定報告暨附件資料  
22 在卷可憑（本院卷一第209至374頁）。而依如附表四編號1  
23 所示鑑定意見，可知鑑定人員至現場勘查時，發現系爭11樓  
24 房屋屋內多處壁癌或脫漆，疑似有滲漏水情狀，且周邊多有  
25 裂縫，復經熱影像檢視法測試後，前開疑似有滲漏水位置與  
26 異常處大致相符；再依如附表四編號2、5、6、9、10所示

27 「…各排水孔管壁垢硬實度，以及管壁垢形成後會縮小通水  
28 斷面，以及排水孔BH-C蓋框底部周緣高於她坪，將形成常態  
29 性積水，有礙正常排水，樓頂各排水孔並未落實日常性(或  
30 經當性)維護管理」、「…研判玄關儲物櫃的壁癌及脫漆係  
31 受樓頂排水孔BH-E以往可能有發生滲漏水有關」、「…研判

01 系爭11樓房屋客廳天花板曾經發生滲漏水，相應樓頂地坪經  
02 修復滲漏水後改為鋪設地磚，目前所見的客廳天花板壁癌應  
03 為之前樓頂防水層發生滲漏水時所致」、「…降雨時雨水可  
04 能經由大樓外側壁面裂縫滲入該樓梯通道間隔牆壁面裂縫，  
05 再滲入系11樓房屋屋內」、「…研判可能以往施作的防水工  
06 程效能減失，降雨時雨水經由大樓外側壁面或頂樓防水層裂  
07 縫滲入系爭11樓房屋內」、「…系爭11樓房屋西向窗戶外側  
08 壁面有前期防水工程所遺留的灌注孔，表示客廳西向窗戶外  
09 側壁面之前即有滲漏水，而曾經所施作的防水效能已減  
10 失」、「排水孔BH-C管壁可能有泌滲情形，研判排水管可能  
11 有破裂，或日久老化或脆化，造成排水過程中，水泌滲出管  
12 壁外的情形」、「從樓頂圍牆與地坪交界處之圍牆下部多有  
13 開裂，泛水收邊失效，圍牆壁面混凝土材料老化情形明顯…  
14 再觀隔鄰的樓頂鋪面為一般隔熱磚，該隔熱磚已無法緊黏貼  
15 地，稍微出力即可用手搬動，防水效能堪慮」、「系爭11樓  
16 房屋目前天花板與壁面的壁癌與脫漆狀的分布離散情形，應  
17 非埋於天花板或牆壁內管線有破損而致」等鑑定意見，並審  
18 酌前開公會乃屬具有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單  
19 位，與兩造並無利害關係，其鑑定過程係由鑑定人員勘查標  
20 的物現狀，就相關可能漏水之處測試，進而分析研判漏水原  
21 因，且其論述鑑定理由及結果適當且合理，堪認系爭鑑定報  
22 告應屬客觀可信，足資為本件參照。從而，系爭11樓房屋確  
23 有滲漏水情形，其漏水原因為系爭樓頂平台之各排水孔未落  
24 實日常性維護管理、排水孔管壁破裂或脆化、先前樓頂防水  
25 層失效、系爭11樓房屋之建物外牆東向壁面與西向壁面、樓  
26 頂圍牆均有裂縫且防水失效所致。

27 (二)原告請求被告以如附表一至三所示方式修繕系爭11樓房屋、  
28 系爭樓頂平台、系爭11樓房屋外牆，以及給付損害賠償或代  
29 墊費用是否有理由？

30 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767  
31 條中段定有明文；次按，共用部分、約定共用部分之修繕、

01 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公  
02 共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔  
03 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致  
04 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人  
05 會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10  
06 條第2項定有明文。又共有及共用部分之清潔、維護、修繕  
07 及一般改良，為管理委員會職務之一，同條例第36條第2款  
08 亦有明文；再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負  
09 損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約  
10 另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。不法侵害他人  
11 之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵  
12 害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，  
13 亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、第213  
14 條第1項、第195條第1項前段分別定有明文。

15 **2.修繕系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之建物外牆部分：**

16 查系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之建物外牆為系爭社區之共  
17 有部分，已如前述，依公寓大廈管理條例第10條第2項、第3  
18 6條第2款之規定，被告對系爭樓頂平台（包含排水孔及排水  
19 孔管壁）及系爭11樓房屋之建物外牆自有維護、修繕之責。  
20 至被告固辯稱系爭樓頂平台通常使用者為頂樓住戶，應由原  
21 告修繕云云，然與上開規定不符，自非可採。又系爭11樓房  
22 屋確因系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之建物外牆有滲漏水之  
23 情形，業經本院認定說明如前，則原告自得依民法第767條  
24 中段規定請求被告除去之；而原告本件主張被告應依系爭鑑  
25 定報告所載即附表二、三、附表四編號3、7所示之修繕方  
26 法，就系爭樓頂平台修繕至原告所有系爭11樓房屋至不漏水  
27 狀態，及就系爭11樓房屋之建物外牆修繕至不漏水、排除龜  
28 裂之狀態，尚屬除去妨害其所有權之適當方法，自應准許。

29 **3.修繕系爭11樓房屋部分：**

30 被告就系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之建物外牆有維護、修  
31 繕之義務，而因系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之建物外牆之

01 排水孔未疏通、排水孔管壁破裂、外牆有裂縫或防水失效等  
02 因素，致系爭11樓房屋有滲漏水之情形，已如前述，堪認被  
03 告未盡其管理責任，又原告主張因本件滲漏水，致系爭11樓  
04 房屋屋內之客廳天花板(含客廳天花板前側頂棚)、玄關儲物  
05 櫃、書房櫃、書房窗戶周邊壁面、後陽台天花板、主臥壁面  
06 (西向與南向)、客廳窗戶周邊木材飾面等處受損，業據提出  
07 駿瑩工程實業有限公司現況履勘、檢測鑑定報價單為證，並  
08 有系爭鑑定報告可參(見附表四編號4、8)，堪信原告此部  
09 分主張真實。準此，被告怠於維護、修繕系爭樓頂平台及系  
10 爭11樓房屋之建物外牆，過失導致原告所有前開物品因滲漏  
11 水而受損，並使原告受有財產損害，則原告依民法第184條  
12 第1項前段、第213條第1項之規定，請求被告依如附表一所  
13 示之修復方式將前開物品回復原狀，亦屬有據。

#### 14 4.請求租金損失部分：

15 原告雖主張原計畫將系爭11樓房屋出租，然因滲漏水導致無  
16 法出租，而受有自113年3月18日起至114年11月17日止期  
17 間，共計862,714元之租金損害，惟查：按損害賠償，除法  
18 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及  
19 所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他  
20 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條  
21 定有明文。是既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因  
22 事實具有相當因果關係，始足當之，又所失利益，固不以現  
23 實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取  
24 得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之  
25 計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性(最高法院  
26 95年台上字第2895號判決意旨參照)；次按損害賠償之債，  
27 以實際上確有損害發生及有責任原因存在，並二者之間有相  
28 當因果關係為其成立要件，且主張損害賠償請求權之人，對  
29 於該損害賠償之成立要件，應負舉證責任(最高法院112年  
30 度台上字第1309號判決意旨參照)。查系爭11樓房屋原為原  
31 告自住使用，因有滲漏水情形，致原告沒有居住該屋等情，

01 為原告所自承（本院卷一第118頁），又截至本院言詞辯論  
02 終結前，原告並未提出任何出租計畫之證明，自難認原告有  
03 何因滲漏水導致無法出租之租金所失利益。至原告於本件言  
04 詞辯論終結後固提出對話記錄截圖1份，欲證明其確有出租  
05 計畫，然前開對話記錄既係於言詞辯論終結後始提出，本院  
06 自無從審究，何況觀諸該份對話記錄之對話時間係113年5月  
07 30日前後，已在原告所稱其於103年間即發現系爭11樓房屋  
08 有漏水（見本院卷一第118頁）之後，佐以原告自承係因有  
09 滲漏水，才沒有居住系爭11樓房屋，已如前述，則原告於本  
10 件滲漏水發生前是否確有出租系爭11樓房屋之計畫，僅因本  
11 件滲漏水致無法出租，實非無疑。從而，原告未能舉證有租  
12 金之所失利益，則原告依民法第184條第1項前段規定，請求  
13 被告賠償租金損害862,714元，難認有據，不應准許。

14 5. 請求已支出裝潢修復費用部分：

15 原告雖主張系爭房屋之裝潢因滲漏水導致受損，被告應依侵  
16 權行為之法律規定賠償原告修繕費用22,000元等語，並提出  
17 系爭11樓房屋屋內照片、113年5月20日報價單照片等為憑  
18 （本院卷一第55頁、57頁），然前開照片僅為報價資料，原  
19 告又未提出其確實已雇工修繕，並支出修繕費用22,000元之  
20 證明，則原告是否確有支出該筆費用，實非無疑；又倘原告  
21 尚未修復，則原告就系爭11樓房屋之受損部分已請求被告修  
22 繕，並獲本院准許，原告自不得重複請求此部分修繕費用。  
23 是原告此部分主張，並非有據。

24 6. 請求代墊修復費用部分：

25 原告雖主張因被告怠於管理、維護系爭樓頂平台，其被迫自  
26 力修繕，而於106年3月8日、110年2月24日為被告代墊修繕  
27 費用31,300元、6,000元，共計37,900元，被告應依無因管  
28 理或不當得利之規定償還或返還此部分費用，並提出銘利工  
29 程報價單2紙為憑（本院卷一第449、450頁），然原告所提  
30 文件僅為報價資料，復未提出其確實支出此部分費用之證  
31 明，尚難認原告有為被告管理事務或被告獲有不當得利之情

01 形，此部分請求，亦屬無據。

02 7.請求精神慰撫金部分：

03 按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害  
04 人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最  
05 高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。查系爭11樓  
06 房屋屋內之滲漏受損位置係客廳天花板、玄關儲物櫃、書房  
07 櫃、書房窗戶周邊壁面、後陽台天花板、主臥壁面（西向與  
08 南向）、客廳窗戶周邊等處，衡之居家環境潮濕，天花板滲  
09 水，會造成居住者不便及不適，且客廳及書房為一般人日常  
10 起居使用頻繁之處所，為重要起居空間，若客廳天花板及書  
11 房窗周圍壁面經常潮濕或滲水，實足以嚴重干擾日常生活，  
12 影響居住者之居住品質，堪認本件滲漏水已侵害原告居住安  
13 寧之人格利益且情節重大，原告依民法第184條第1項、第19  
14 5條第1項規定請求被告就其精神所受痛苦賠償慰撫金，應屬  
15 有據。本院審酌原告居住安寧所受影響、滲漏水範圍、位  
16 置、期間、兩造關係、資力等一切情狀，認原告請求慰撫金  
17 100,000元，尚嫌過高，應以30,000元為當，逾此金額之請  
18 求，則無理由。

19 (三)被告辯詞不予採信之說明：

- 20 1.被告雖辯稱系爭樓頂平台或系爭11樓房屋外牆因地震等不可  
21 抗力因素、原始興建方式或屋齡老舊導致受損，並非被告怠  
22 於管理云云，惟除非有他人故意或過失行為導致前開共有部  
23 分受損之情事外，被告依公寓大廈管理條例第10條第2項、  
24 第36條第2款之規定，均有維護、修繕系爭樓頂平台或系爭1  
25 1樓房屋等共有部分之義務，被告復未提出反證證明其已盡  
26 管理之責，則其上開所辯，並非可採。
- 27 2.被告又辯稱原告曾將系爭樓頂平台安全門旁之排水孔封住，  
28 復曾將該樓頂平台之排水孔開挖，嗣未復原，亦未再施作防  
29 水層，是系爭11樓房屋滲漏水與被告之管理無關云云，惟當  
30 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事  
31 訴訟法第277條本文亦有明文，被告未證明原告有上開行

01 為，所辯不足採信。

02 3.被告再辯稱系爭11樓房屋之滲漏水係因屬原告管理範圍之室  
03 內縫隙所致云云，惟系爭11樓房屋滲漏水之原因為爭樓頂平  
04 台或系爭11樓房屋外牆之排水孔未疏通、排水孔管壁破裂、  
05 外牆有裂縫或防水失效等因素所致，業經社團法人新北市土  
06 木技師工會鑑定明確，被告又未提出有何足以推翻鑑定人專  
07 業意見之證據，則其泛稱系爭11樓房屋滲漏水之原因為室內  
08 縫隙云云，自非可採。

09 4.被告復辯稱縱使系爭11樓房屋因系爭樓頂平台滲漏水，然依  
10 系爭區分所有權人會議決議、系爭管委會管理章程第4點及  
11 其註記，被告亦僅需給付按實際修繕坪數以每坪2,000元計  
12 算之修繕補助款即可，並提出系爭區分所有權人會議決議、  
13 系爭管委會管理章程、簽收單、簽呈等為證，惟查：

14 (1)按區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召  
15 集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第  
16 3條第7款所明定。是區分所有權人會議之決議，係就涉及權  
17 利義務有關之事項而召開，依同條例第1條第2項適用民法第  
18 56條第2項規定之結果，倘區分所有權人會議決議之內容，  
19 違反法令或規約者，應屬無效。

20 (2)又按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分  
21 所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形  
22 成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理  
23 由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則（最高法院97  
24 年度台上字第2347號判決要旨參照）。公寓大廈之共用部分  
25 之使用、管理呈現多樣化，並無統一之使用、管理態樣，是  
26 以公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護費用，除由公共基  
27 金負擔外，固以由區分所有權人按其共有之應有部分比例分  
28 擔為法定分擔原則，但法律允許以區分所有權人會議或規約  
29 規定予以排除而另行約定分擔標準。故關於公寓大廈共用部  
30 分修繕費用之分擔，如區分所有權人會議有所決議或規約另  
31 有規定，自應優先從其決議或規定，並非一律強制適用「按

01 應有部分比例分擔」之原則。揆其立法目的，無非在於各區  
02 分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程  
03 度，不僅因區分所有建物面積大小而有不同，甚而依其居住  
04 之情形，實際獲益程度亦有差別，乃授權區分所有權人會議  
05 或規約視所屬公寓大廈區分所有權人之受益程度，彈性訂定  
06 負擔標準，以維公平，此項立法之授權，不僅係權利，且訂  
07 定負擔標準時，更應依授權目的以正當手段行使之，尚非可  
08 任所欲為，否則即與誠信原則有違。是以，公寓大廈共有部  
09 分修繕費用之分擔數額，固可透過區分所有權人會議決議而  
10 重行改定，惟其重行改定須具合目的性（即係為修繕、管  
11 理、維護共用部分之合理目的），且所約定分擔之方式，須  
12 有充分理由，及合宜之計費標準，不得為不合理之差別待  
13 遇，以具其正當性，否則無異允許藉由多數決方式，形成對  
14 少數區分所有權人不利之分擔決議，應屬權利濫用，依民法  
15 第148條第1項規定，自非法之所許。

16 (3)查系爭樓頂平台及系爭11樓房屋之建物外牆均屬共用部分，  
17 依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，原應由被告負修  
18 繕、管理、維護之責，並由公共基金支付或由區分所有權人  
19 按其共有之應有部分比例分擔費用，而系爭區分所有權人會  
20 議決議同意在系爭管委會管理章程第4點增加「屋頂平台漏  
21 水，其修繕費用由管委會與頂樓屋主平均分攤」之內容，系  
22 爭管委會管理章程第4點後段亦明定：「屋頂平台漏水，局  
23 部翻修，其修繕費用由管委會與頂樓屋主平均分攤，本會擁  
24 有該工程主導權」等語，係將系爭樓頂平台之修繕義務，委  
25 諸頂樓住戶及管理委員會平均分擔，無異係以多數決方式，  
26 將原應由全體區分所有權人共同承擔之修繕費用轉嫁於少數  
27 之頂樓住戶，且被告自認系爭樓頂平台並無約定專供原告使  
28 用之部分，則前開決議、規定，顯然有失公平，難認具有正  
29 當性，乃違反民法第148條第1項規定，而屬無效。

30 (4)另系爭管委會管理章程第4點雖附註：「第十九屆第四次委  
31 員會議修訂為『為維全體住戶公平，屋頂平台全面翻修，以

01 本會補助之D12-15F樓頂工程費為準，每坪補助2,000元，以  
02 達公平原則。補助款每隔拾年始可申領乙次，以達節費』等  
03 語，然此附註僅屬系爭社區管理委員會之內部規定，而非社  
04 區規約或經區分所有權人會議通過之決議，自無拘束原告之  
05 效力，況前開附註將被告修繕義務轉嫁予原告，卻僅使原告  
06 獲有每坪2,000元計算之修繕補助款，對原告更為不公，自  
07 亦為權利濫用，而屬無效。

08 (5)從而，被告辯稱其依系爭區分所有權人會議決議、系爭管委  
09 會管理章程第4點及附註，其僅有給付修繕補助款之責，而  
10 無修繕義務云云，核屬無據。

11 5.被告另辯稱鑑定機關預估之修繕費用過高，且未扣除折舊，  
12 又附表二、三有重複估算之情形云云。惟附表二、三之修繕  
13 標的不同，自無被告所辯稱之重複估算情形，又本件原告係  
14 請求被告修繕，而非請求被告給付修繕費用，自無扣除折舊  
15 之問題，另被告未證明鑑定機關預估之修繕費用有何過高之  
16 情形，則被告上開所辯，均非可採。

17 6.被告又辯稱鑑定前已多次邀請原告共同維護卻遭原告拒絕，  
18 甚至拒不讓被告施工，其已盡管理責任，系爭11樓房屋之滲  
19 漏水屬可歸責於原告，原告不得請求被告修復云云，惟兩造  
20 對於漏水之原因既有爭執，原告乃提起本件訴訟，於漏水原  
21 因及合理修繕方法尚屬不明下，若任由被告任意施工，恐使  
22 現場遭破壞，是原告認應先由鑑定機關鑑定，自屬合理，被  
23 告此部分所辯，則非可採。

24 7.被告再辯稱已委請廠商進行外牆防水工程施作完畢，現已無  
25 滲漏水情形云云，並提出沐田公司開立之請款單暨報價單  
26 及工程承攬契約書、施工照片、修繕影片及照片等件為證，  
27 惟上開文件無法證明施工地點包含系爭11樓房屋之建物外  
28 牆，且修繕方式否按鑑定機關建議修復方式為之，並達足使  
29 系爭11樓房屋不再漏水之狀態，均非無疑，自難為有利被告  
30 之認定，是被告上開所辯，亦屬無據。

31 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
02 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
03 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金  
04 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
05 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
06 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條  
07 分別定有明文。查本件原告對被告之損害賠償債權，係以支  
08 付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告應自受  
09 催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額30,000  
10 元，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年7月3日起  
11 （見本院卷一第71頁）至清償日止，按週年利率百分之5計  
12 算之利息，洵屬有據。

13 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第195條、第213  
14 條第1項、第767條中段之規定，請求判令如主文第1項、第2  
15 項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理  
16 由，應予駁回。

17 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告  
18 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至  
19 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
21 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
22 敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

25 民事第十一庭 法 官 郭 鍵 融

26 附表一：

27

區域	項目	位置(項目)	修復方式	單位	數量	單價	複價	備註
(一)系爭11樓房屋	內部損壞	1. 客廳天花板 (含客廳天花板前側頂棚)	重新粉光上漆	式	1	18,000	18,000	含既有劣化處 敲除與清潔， 運棄
		2. 玄關儲物櫃 (頂部板發霉、與壁面 壁癌處)	重新粉光上 漆、局部木作 重作	式	1	12,000	12,000	含既有劣化處 敲除，壁面批 土、清潔，運 棄

(續上頁)

01

		3.書房櫃	局部木作重作	式	1	12,000	12,000	含既有劣化處敲除，壁面批土、清潔，運棄
		4.書房窗戶周邊壁面	重新粉光上漆	式	1	8,000	8,000	含既有劣化處敲除，壁面批土、清潔，運棄
		5.後陽台天花板	重新粉光上漆	式	1	10,000	10,000	含既有劣化處敲除，壁面批土、清潔，運棄
		6.主臥壁面(西向與南向)	重新粉光上漆	式	1	8,000	8,000	含既有劣化處敲除，壁面批土、清潔，運棄
		7.客廳窗戶周邊木材飾面等	拆除重作	式	1	12,000	12,000	含既有劣化處敲除，壁面批土、清潔，運棄
小計							80,000	A
(二)零星整修及其他工作及收邊處理				式	1	4,800	4,800	A×6%
(三)安全衛生管理費				式	1	1,200	1,200	A×1.5%
(四)廠商營業稅、利潤及管理費				式	1	6,400	6,400	A×8%
總計							92,400	

02

## 附表二：

03

區域	項目	位置	修復方式	單位	數量	單價	複價	備註
(一)系爭樓頂平台	防水工程	系爭11樓房屋正上方	屋頂磁磚及水泥拆除，防水層重鋪	m <sup>2</sup>	120	4,000元	480,000(A)	1. 含既有面層之拆除與運棄費用 (1.6+4.2+9.3+0.25×2) × (3.5+3.65+0.25×2) = 120m <sup>2</sup> (註：泛水高0.25m) 2. 面層拆除後以防水材全面塗佈，佈含地磚鋪設
(二)零星整修及其他工作及收邊處理				式	1	28,800元	28,800元	A×6%
(三)安全衛生管理費				式	1	7,200元	7,200元	A×1.5%
(四)廠商營業稅、利潤及管理費				式	1	38,400元	38,400元	A×8%
總計							554,400元	

04

## 附表三：

05

區域	項目	位置(項目)	修復方式	單位	數量	單價	複價	備註
(一)系爭11樓房屋	裂縫	(1)東向壁面	Epoxy填充	m	10	2,500	25,000	高空作業
		(2)西向壁面	Epoxy填充	m	10	2,500	25,000	高空作業
	防水工程	(1)東向壁面	防水材	m	50	2,000	100,000	高空作業
		(2)西向壁面	防水材	m	50	2,000	100,000	高空作業
(二)系爭樓頂平台圍牆	裂縫	(1)東向壁面	Epoxy填充	m	10	2,500	25,000	高空作業

(續上頁)

01

		(2)西向壁面	Epoxy填充	m	10	2,500	25,000	高空作業
	防水工程	(1)東向壁面	防水材	m <sup>2</sup>	45	2,000	90,000	高空作業
		(2)西向壁面	防水材	m <sup>2</sup>	45	2,000	90,000	高空作業
(三)系爭樓頂平台排水管	排水管疏通	頂樓	疏通(含內視鏡檢視成效)	m	20	1,500	30,000	以5支排水管計,必要時換管,含污物運棄。
小計							510,000	A
(四)零星整修及其他工作及收邊處理				式	1	30,600	30,600	A×6%
(五)安全衛生管理費				式	1	7,650	7,650	A×1.5%
(六)廠商營業稅、利潤及管理費				式	1	40,800	40,800	A×8%
總計							589,050	

02  
03

附表四 (鑑定結果) :

編號	鑑定事項	鑑定結果
1	系爭11樓房屋屋內是否有滲漏水情形	<p>(1)目視檢視 系爭11樓房屋於114年1月9日初勘時,玄關儲物櫃上方周圍壁面、客廳天花板與窗戶外側壁面、主臥室西向及南向壁面面、書房窗戶周邊壁面與外側壁面、陽台天花板有壁癌或脫漆,疑似有滲漏水情狀;而這些劣化處周邊多有裂縫發生。</p> <p>(2)熱影像檢視 經於樓頂試水後,前述現場壁面或天花板表面劣化徵狀疑似滲漏水位置,與經紅外線熱影像檢視成果異常處大致相符。</p>
2	系爭11樓房屋屋內滲漏水原因?是否肇因於系爭樓頂平台未盡管理維護問題?	<p>(1)目視檢視(樓頂排水孔檢視) ①經以內視鏡檢視樓頂排水孔,發現各排水孔管壁均已成垢,排水孔BH-A由內視鏡發現通水斷面明顯由大變小,小管徑處可能為排水管壁生成垢較厚,使得排水管內通水斷面明顯縮小,排水孔BH-A管壁垢無法以強力沖水排除,也因此,造成排水孔BH-A管內阻塞與排水管內水積存。</p> <p>②排水孔BH-B及BH-D內發現管壁有突起物,通水初期有排水慢、排水不順暢現象,經以水管伸入排水孔內以強力沖水後,排水速度恢復正常,表示強力沖水已排除該突起物。</p>

③排水孔BH-C孔蓋框底部周緣高於地坪大於1cm, 該段差增加了排水孔BH-C周邊水滯留時間, 須待此處積水高於排水孔BH-C蓋框底部周緣高度時方能排水, 換言之, 排水孔BH-C周邊會有常態性積水。

④由各排水孔管壁垢硬實度, 以及管壁垢形成後會縮小通水斷面, 以及排水孔BH-C蓋框底部周緣高於她坪, 將形成常態性積水, 有礙正常排水, 樓頂各排水孔並未落實日常性(或經當性)維護管理。

(2)紅外線熱影像檢視

以下所述之「初始」表示在樓頂試水前, 先予敘明:

①客廳西向陽台樑, 在初始量測時壁面有水氣集中, 經在樓頂試水一段時間(6小時)量測, 但因檢測當日氣溫高, 高溫使得壁面水氣局部蒸發。又頂樓試水導致壁體內的水經裂縫滲漏到系爭11樓房屋屋內, 導致潮濕整體範圍增大。

②客廳前側頂棚天花板, 初始量測時壁內有水氣, 經在樓頂試水一段時間(6小時)量測, 水氣範圍減少, 研係因檢測當日氣溫高, 高溫使得壁面水氣逐漸蒸發。而壁體內的水氣可能來自夜間露水, 經裂縫滲漏到11樓房屋屋內。

③主臥室樑於初始量測時有水氣, 經在試水一段時間(6小時)量測, 水氣範圍減少, 研判係因檢測當日氣溫高, 高溫使得壁面水氣逐漸蒸發。而壁體內的水氣可能間露水, 經裂縫滲漏到系爭11樓房屋屋內。

④主臥室南向樑, 在初始量測時壁面有水氣經在樓頂試水一段時間(6小時)量測, 水氣範圍消失, 研判測當日氣溫高, 高溫使得壁面水氣蒸發。而壁體內的水氣可能來自夜間露水, 經裂縫滲漏到系爭11樓房屋屋內。比較特別的是此處為系爭11樓房屋與隔鄰的間隔牆, 並未直接受太陽直接照射影響, 又此牆面有多道裂縫, 系爭11樓房屋屋

		<p>齡約34年，壁面裂縫偶有降雨滲入或屋內水氣積存，尚屬正常。</p> <p>⑤後陽台天花板，在初始量測時有脫漆，經在樓頂試水一段時間(6小時)量測，天花板脫漆與初勘時並無明顯變化。</p> <p>⑥玄關儲物櫃約略對處樓頂排水孔編號BH-E附近，試水一段時間(6小時)量測，玄關儲物櫃內的壁癌及脫漆，與初勘時並無明顯變化，而儲物櫃木質材料與天花板相交處附近壁癌情形較為明顯，研判玄關儲物櫃的壁癌及脫漆係受樓頂排水孔BH-E以往可能有發生滲漏水有關，目前排水孔BH-E雖已封閉，但是否能有效阻隔樓頂降雨後雨水滲入，或者排水管內有無管壁破損情形，尚須日後加強觀察。</p> <p>⑦客廳天花板有多處壁癌或脫漆，局部區域有表面粉飾層剝落與天花板混凝土面呈粉狀情形，期間雖經歷范斯高、竹節草颱風等，但臺灣北部區域受影響低。比對初勘照片與本次經在樓頂試水前、後使用熱影像檢視結果，與原告委請廠商之現勘照片編號，客廳天花板劣化處並無明顯變化。研判系爭11樓房屋客廳天花板曾經發生滲漏水，相應樓頂地坪經修復滲漏水後改為鋪設地磚，目前所見的客廳天花板壁癌應為之前樓頂防水層發生滲漏水時所致。</p> <p>⑧系爭11樓房屋西向大樓樓梯通道間，與系爭11樓房屋的隔間牆壁面亦發現多道目視明顯可見的裂縫，樓梯通道間靠窗戶邊天花板角落處並有壁癌與脫漆，降雨時雨水可能經由大樓外側壁面裂縫滲入該樓梯通道間隔牆壁面裂縫，再滲入系11樓房屋屋內。</p> <p>⑨經於樓頂試水後，系爭11樓房屋前述現場壁面或天花板表面劣化徵狀疑似滲漏水位置，客廳西向陽台樑在初始量測時壁面有水氣集中，經在樓頂試水一段時間(6小時)量測，但因檢測當日氣溫高，高溫使得壁面水氣局部蒸發。又頂樓試水導</p>
--	--	--

		<p>致壁體內的水經裂縫滲漏到系爭11樓房屋屋內，導致潮濕整體範圍增大。而系爭11樓房屋樓頂東向與西向圍牆，以及系爭11樓房屋東向與西向壁面可見之前防水工程所遺留的灌注孔，研判可能以往施作的防水工程效能減失，降雨時雨水經由大樓外側壁面或頂樓防水層裂縫滲入系爭11樓房屋內。</p>
3	<p>系爭11樓房屋及系爭樓頂平台之滲漏水修復方式及所需費用？</p>	<p>(1)玄關儲物櫃約略對應樓頂排水孔編號BH-E附近，研判玄關儲物櫃的壁癌及脫漆係受樓頂排水孔BH-E以往可能發生滲漏水有關，目前排水孔BH-E主雖已封閉，但是否能有效阻隔樓頂降雨後雨水滲入，或者排水管內有無管壁破損情形，尚須日後加強觀察。</p> <p>(2)客廳前側頂棚天花板經熱感應儀初始檢測時有滲漏跡狀，研判為系爭11樓房屋面向壁面裂縫，與系爭11樓房屋相鄰樓梯通道壁面（即系爭11樓房屋客廳北向牆壁）裂縫內之水氣，而壁體內的水氣可能來自夜間露水，經裂縫滲漏到系爭11樓房屋屋內。又客廳前側頂棚天花板對應樓頂處為大樓水錶處，亦不排除自來水管有可能發生破損而滲漏。</p> <p>(3)客廳天花板有多處壁癌或脫漆，局部區域有表面粉飾層剝落與天花板混凝土面成粉狀情形，經過樓頂試水後以熱感應儀檢視系爭11樓房屋客廳天花板並無異狀；系爭11樓房屋樓頂鋪面有貼地磚、彈性水泥鋪面等工法，研判系爭11樓房屋客廳天花板曾經發生滲漏水，相應樓頂地坪經修復滲漏水區域後改為鋪設地磚，目前所見的客廳天花板壁癌應為之前樓頂防水層發生滲漏時所致。再觀建物隔鄰的樓頂鋪面為一般隔熱磚，該隔熱磚已無法緊黏貼地，稍微出力即可用手搬動，防水效能堪慮。</p> <p>(4)系爭樓頂平台有二種防水工法且二種防水工法並未連續施工，防水工程應一體施作，實務上很難界定樓頂地磚或彈性水泥等不同防水工法的有效</p>

		<p>防水範圍，是否會受到樓頂圍牆滲漏時水氣延伸到系爭11樓房屋東向與西向壁面，又隔鄰樓頂如有防水層破損減失防水功能時，因為水滲流路徑不特定，降雨時亦可能滲入系爭11樓房屋壁面裂縫；阻斷水源滲入系爭11樓房屋應優先考量，即重新施作系爭違物樓頂與樓頂圍牆防水層。故建議在本案鑑定範圍內之系爭11樓房屋樓頂圍牆防水與樓頂平台的防水工程應一體全部拆除後重新施作，其所需費用約554,400元，詳如附表二。</p>
4	<p>系爭11樓房屋是否因系爭樓頂平台滲漏水而造成內部損壞？如是，請評估修復方式及所需費用？</p>	<p>系爭11樓房屋內部損壞包括有客廳天花板，客廳前側頂棚天花板，玄關儲物櫃，書房櫃與書房窗戶周邊壁面，後陽台天花板，主臥室(西向與南向)，客廳窗戶周邊壁面等。其修復所需費用約92,400元，詳如附表一。</p>
5	<p>系爭11樓房屋區域之建物外牆是否有龜裂或損壞？</p>	<p>(1)系爭11樓房屋西向壁面</p> <p>系爭11樓房屋東向與西向窗戶外壁面可見有明顯滲漏水跡狀，與前期防水工程所遺留的灌注孔，甚至可見日積月累形成的水柱結晶體(鐘乳石)，滴水甚慢，因試水前一週當地並未降雨，且已連續多日高溫未降雨，白日常溫約攝氏34度左右，水柱結晶體尚能緩慢滴水，表示在平常不降雨日即有水源持續不斷滲入系爭11樓房屋西向壁面裂縫。經在樓頂試水後，該鐘乳石及其旁側窗頂緣滴水點增多，滴水情形明顯且滴水快速，顯然，由樓頂內側到系爭11樓房屋客廳西向窗戶外側壁面間有暢通的滲漏路徑，故滴水速度快。系爭11樓房屋西向窗戶外側壁面有前期防水工程所遺留的灌注孔，表示客廳西向窗戶外側壁面之前即有滲漏水，而曾經所施作的防水效能已減失。</p> <p>(2)系爭11樓房屋東向壁面</p>

		<p>書房東向外倒牆壁有前期防水工程所遺留的灌注孔，可見該牆面（書房東向牆面）以往即有滲漏水情形。書房柱壁面，初始量測時並無異狀，經在樓頂試水後經紅外線熱感應可見排水孔BH-C管壁可能有泌滲情形，研判排水管可能有破裂，或日久老化或脆化，造成排水過程中，水泌滲出管壁外的情形。</p> <p>(3)樓頂牆面</p> <p>從樓頂圍牆與地坪交界處之圍牆下部多有開裂，泛水收邊失效，圍牆壁面混凝土材料老化情形明顯；再而，系爭11樓房對應的樓頂鋪面有貼地磚、彈性水泥鋪面等型式，再觀隔鄰的樓頂鋪面為一般隔熱磚，該隔熱磚已無法緊黏貼地，稍微出力即可用手搬動，防水效能堪慮。</p>
6	系爭11樓房屋區域之建物外牆龜裂或損壞原因？	<p>系爭11樓房屋之外牆龜裂或損壞的原因可能有受地震作用引起、結構體構築時未妥適留設施工縫位置、混凝土澆置時間未緊密持續、或混凝土搗實不充份、形成施工冷縫或蜂窩，混凝土之水密性無法連續，以致無法發揮阻斷水流之效能。系爭11樓房屋屋齡34年，東向與西向壁面全日受太陽直接照射（俗稱西曬），尤其在近年以來的持續高溫日數更多，常態性氣溫也較往常更高，建物結構體直接受太陽照射的熱脹冷縮影響下，混凝土材料品質容易受損減失效能（尤其水密性）。水氣來源，一般為降雨滲入外牆面裂縫到系爭11樓房屋壁面或天花板內，日久無法排出室外，受強風吹襲牆面或颱風來時不特定方向的大雨沖襲，更是促進水滲入壁面裂縫的主要原因，水氣竄流而積存於混凝土孔隙內。</p>
7	系爭11樓房屋區域之建物外牆龜裂或損壞修復方式及所需費用？	<p>(1)系爭11樓房屋與樓頂東向與西向外側牆面均有前期防水工程所遺留的灌注孔，表示系爭11樓房屋與樓頂東向與西向外側牆面之前即有滲漏水，而經所施作的防水效能已減失。</p> <p>(2)系爭11樓房屋西向窗戶頂緣水柱結晶體在試水前尚能緩慢滴水，表示在平常不降雨日即有水源持續不斷滲入系爭11樓房屋西向壁面裂縫。經在樓</p>

		<p>頂試水後，該鐘乳石及其旁側窗頂緣滴水點增多，滴水情形明顯且滴水快速，顯然，由樓頂壁面內側到系爭11樓房屋客廳西向窗戶外側壁面間有暢通的滲漏路徑，故滴水速度快。故系爭11樓房屋外牆龜裂修復應包括自樓頂圍牆開始至系爭11樓房屋外側壁面間裂縫填補，對於一般結構裂縫修復是採用EPOXY填充，整體牆面防水工程均應重新施作。其所需費用589,050元，詳附表三。</p>
8	<p>系爭11樓房屋之建物是否因外牆龜裂致內部滲漏水？如是，是否造成85號11樓內部損壞？如是，請評估修復方式及所需費用？</p>	<p>外牆龜裂是否致系爭11樓房屋內部滲漏水已於鑑定事項編號7敘明，系爭11樓房屋因滲漏水造成的內部損壞包括有客廳天花板，客廳天花板前側頂棚、玄關櫃、書房櫃、後陽台天花板、主臥壁面、客廳窗戶週邊等，其所需費用約92,400元，詳如附表二。</p>
9	其他	<p>書房柱壁面對應樓頂排水孔BH-C管壁可能有泌滲情形研判排水管可能有破裂，或日久老化或脆化，造成排水過程中，水泌滲出管壁外。而客廳前側頂棚對應樓頂處為大樓水錶處，亦不排除自來水管有可能發生破損。由各排水孔管壁垢硬實度，以及管壁垢形成後會縮小通水斷面，以及排水孔BH-C蓋框底部周緣高於地坪，將形成當態性積水，有礙正常排水。各排水管之疏通所需費用詳附表三(三)。</p>
10	結論	<p>(1)對於結構體滲漏水的測試方式通常包括目視檢視(最直觀)、淹水測試和沖水測試、儀器檢測等方法；各種方式應交叉比對相互運用，非以單一方式即可論定結構體是否有滲漏水。</p> <p>(2)壁癌的發生未必完全是結構體構件表面受水氣滲入裂縫(隙縫)所致，台灣因為氣候潮濕，自然</p>

		<p>形成的「濕氣」也是造成壁癌的重要原因。有壁癌的地方，不是過於潮濕或是結構體有滲漏水所致。</p> <p>(3)系爭11樓房屋目前天花板與壁面的壁癌與脫漆狀的分布離散情形，應非埋於天花板或牆壁內管線有破損而致。</p> <p>(4)經以內視鏡檢視樓頂排水孔，發現各排水孔管壁均已成垢，由各排水孔管壁垢硬實度，以及管壁垢形成後會縮小通水斷面，以及排水孔BH-C蓋框底部周緣高於地坪，將形成常態性積水，有礙正常排水，樓頂各水孔並未落實日常性（或經常性）維護管理。</p> <p>(5)經於樓頂試水後，前述現場壁面或天花板表面劣化徵狀疑似滲漏水位置，與經紅外線熱影像檢視成果異常處大致相符。系爭11樓房屋屋內壁面天花板劣化處亦可對應樓頂排水孔位置，同時，該劣化處周邊亦多有裂縫發生。書房柱壁面對應樓頂排水孔BH-C管壁可能有泌滲情形，研判排水管可能有破裂，或日久老化或脆化，造成排水過程中，水泌滲出管壁外。而客廳前側頂棚對應樓頂處為大樓水錶處，亦不排除自來水管有可能發生破損。而樓頂排水孔分布處就在系爭11樓房屋東向與西向壁面附近，因此，樓頂排水管經疏通除垢後，建議再次以內視鏡檢視有無破損情形。</p> <p>(6)玄關儲物櫃約略對應樓頂排水孔編號BH-E附近，研判玄關儲物櫃的壁癌及脫漆係受樓頂排水孔BH-E以往可能有發生滲漏水有關，目前排水孔BH-E雖已封閉，但是否能有效阻隔樓頂降雨後雨水滲入，或者排水管內有無管壁破損情形，尚須日後加強觀察。</p> <p>(7)客廳天花板有多處壁癌或脫漆，局部區域有表面粉飾層剝落與天花板混凝土面呈粉狀情形，比對初勘照片與本次經在樓頂試水前、後使用熱影像檢視結果，再比對原告所提自行外委廠商之現勘照片編號客廳天花板劣化處並無明顯變化。研判</p>
--	--	--

		<p>系爭11樓房屋客廳天花板曾經發生滲漏水，相應樓頂地坪經修復後改為鋪設地磚，目前所見的客廳天花板壁癌應為之前樓頂防水層未修復時的滲漏水所致。</p> <p>(8)系爭11樓房屋西向大樓樓梯間與系爭11樓房屋的隔間牆壁面亦發現多道目視明顯可見的裂縫，降雨時雨水可能經由大樓外側壁面裂縫滲入該樓梯通道隔間牆壁面裂縫，再滲入系爭11樓房屋屋內。</p> <p>(9)系爭11樓房屋東向與西向窗戶外壁面可見有明顯滲漏水跡狀，與前期防水工程所遺留的灌注孔，甚至可見日積月累形成的水柱結晶體（鐘乳石），滴水甚慢，因試水前一週當比已連續多日高溫未降雨，白日常溫約攝氏34度左右，水柱結晶體尚能緩慢滴水，表示在平常不降雨日即有水源持續不斷滲入系爭11樓房屋西向壁面裂縫。經在樓頂試水後，該鐘乳石及其旁側窗頂緣滴水點增多，滴水情形明顯且滴水快速，顯然，由樓頂內側到系爭11樓房屋客廳西向窗戶外側壁面間有暢通的滲漏路徑，故滴水速度快，而曾經所施作的防水效能已減失。</p> <p>(10)客廳西向陽台梁在初始量測時壁面有水氣集中，經在樓頂試水一段時間(6小時)量測，但因檢測當日氣溫高，高溫使得壁面水氣局部蒸發。又樓頂試水導致壁體內的水經裂縫滲漏到系爭11樓房屋屋內，導致潮濕整體範圍增大。研判，系爭11樓房屋西向壁面到客廳西向陽台梁間與系爭11樓房屋樓梯通道壁面區域間有連通裂縫，降雨時，此區域受滲漏水影響較大。</p> <p>(11)樓頂圍牆與地坪交界處之圍牆下部多有開裂，泛水收邊失效，圍牆壁面混凝土材料老化情形明顯，系爭11樓房屋隔鄰的樓頂鋪面為一般隔熱磚，該隔熱磚已無法緊黏貼地，稍微出力即可用手搬動，防水效能堪慮。</p>
--	--	---

01

		<p>(12)系爭11樓房屋屋齡34年，東向與西向壁面全日受太陽直接照射（俗稱西曬），尤其在近年以來的持續高溫日數更多，常態性氣溫也較往常更高，建物結構體直接受太陽照射的熱脹冷縮影響下，混凝土材料品質容易受損減失效能（尤其水密性）。水氣來源，一般為降雨滲入外牆面裂縫到系爭壁面或天花板內，日久無法排出室外，受強風吹襲牆面或颱風來時不特定方向的大雨沖襲，更是促進水滲入壁面裂縫的主要原因，水氣竄流而積存於混凝土孔隙內。</p> <p>(13)系爭11樓房屋外牆龜裂修復應包括自樓頂圍牆開始至系爭11樓房屋外側壁面間裂縫填補，對於一般結構裂縫修復是採用EPOXY填充（亦具流動性），整體牆面（東向與西向）防水工程均應重作。</p> <p>(14)造成漏水的要件為水源，水壓，與滲透路徑，系爭11樓房屋屋齡較高(34年)，結構體材料可能日久造成水密性不佳，此為材料特性。扣除混凝土材料特性無法掌握外，樓頂地坪到系爭11樓房屋天花板或壁面的距離為水壓差；又隔鄰樓頂如有防水層破損減失防水功能時，因為水滲流路徑不特定，降雨時亦可能滲入系爭11樓房屋壁面裂縫；阻斷水源滲入系爭11樓房屋應優先考量，即重新施作系爭11樓房屋樓頂與樓頂圍牆防水層。如條件或經濟允許下，隔鄰樓頂平台與圍牆的防水工程亦為一併重新施作。</p>
--	--	---

02 以上正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市三重區重新  
04 路3段145號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後  
05 送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須  
06 附繕本）。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

08 書記官 林語涵