

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第580號

原告 陳麗玉

訴訟代理人 張寧洲律師

被告 長堤大廈公寓管理委員會

法定代理人 丁原麒

被告 盧淑娟

上列當事人間修復漏水事件，於中華民國114年6月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告長堤大廈公寓管理委員會應將長堤大廈公寓屋頂及原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○街○段○號五樓房屋，依附件台灣營建防水技術協進會民國一百一十四年一月十五日之鑑定報告書第五至第六頁所載之修復方法為漏水修復及防水處理至不漏水之狀態，並負擔修繕費。

被告盧淑娟應容忍原告及施工人員修繕長堤大廈公寓屋頂。

被告長堤大廈公寓管理委員會應給付原告新臺幣貳萬玖仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹拾壹萬玖仟壹佰伍拾元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告長堤大廈公寓管理委員會負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾肆萬伍仟陸佰柒拾貳元預供擔保得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○街0段0號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）所有權人，被告盧淑娟為同棟同號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）所有權人，被告長堤大廈公寓管理委員會（下稱被告長堤大廈管委會）為系爭5樓、7樓房屋所屬長堤大廈社區（下稱系爭社區）之管理委員會。伊於民國110年8月發現系爭5樓房屋廚房天花板有漏水情

01 形，經向被告長堤大廈管委會反應，被告長堤大廈管委會請
02 原告自行修繕，原告遂委託睿騰工程有限公司（下稱睿騰公
03 司）修繕，共計花費新臺幣（下同）25,000元修繕費用。嗣
04 於111年6月6日後幾日，系爭5樓房屋廚房天花板又有漏水情
05 形，經原告委請睿騰公司再次前來修繕，發現漏水原因係長
06 堤大廈公寓頂樓屋頂公共排水管漏水所致，原告遂再花費4,
07 500元修繕費用委託睿騰公司至長堤大廈公寓頂樓進行修
08 繕。惟為系爭7樓房屋所有權人即被告盧淑娟所阻擋，並破
09 壞屋頂修繕工程。屢經向被告長堤大廈管委會反應上開漏水
10 問題，並寄發存證信函要求被告長堤大廈管委會限期修繕漏
11 水問題，仍不獲置理。原告欲自行維修，又遭系爭7樓房屋
12 所有權人即被告盧淑娟所拒絕。爰依法提起本件訴訟，請求
13 被告長堤大廈管委會應就本件漏水負修繕責任，並給付相關
14 費用；而被告盧淑娟應容忍原告及施工人員修繕長堤大廈公
15 寓屋頂等語，並聲明求為判決如主文第1項至第3項；原告願
16 供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告長堤大廈管委會、盧淑娟均聲明：原告之訴及假執行之
18 聲請均駁回，及如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假
19 執行；並分別答辯如下：

20 （一）被告長堤大廈管委會答辯略以：由法院來認定判決，其沒有
21 權利答應直接賠償給原告，只要法院認定是公管漏水，其就
22 會修繕賠償等語。

23 （二）被告盧淑娟答辯略以：頂樓是區分所有權人共有的，原告不
24 應該自己私下去修繕。原告應經過管委會或區分所有權人同
25 意，原告把頂樓平台防水弄破，而且阻塞排水管。其沒有妨
26 礙原告修繕，原告把樓上封起來，但這樣會積水，其向被告
27 長堤大廈管委會反應之後，管委會說那就把封起來的弄開，
28 其就弄開，其並沒有妨礙原告。其有測試過，樓上的確會積
29 水。對原告請求修繕沒有意見，但不能因原告修繕而造成樓
30 上積水等語。

31 三、得心證之理由：

原告主張其為系爭5樓房屋所有人，被告盧淑娟為系爭7樓房屋所有權人，被告長堤大廈管委會為系爭5樓、7樓房屋所屬系爭社區之管理委員會。系爭5樓房屋廚房天花板於110年8月、111年6月均有滲漏水情形，其漏水原因係系爭5樓、7樓房屋所處同棟大樓之頂層屋頂公共排水管漏水所致等情，業據提出建物所有權狀、保固書、漏水及現場照片、存證信函、建物登記第一類謄本、漏水照片、LINE對話紀錄及估價單等件為證，復為被告所不爭執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張被告長堤大廈管委會為系爭社區管理委員會，應負擔修繕系爭5樓房屋所處同棟大樓之頂樓屋頂公共排水管漏水系爭5樓房屋屋內廚房天花板修繕費用。被告盧淑娟為系爭7樓房屋所有權人，應容忍原告及施工人員修繕長堤大廈公寓屋頂等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- （一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第191條分別定有明文。又除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度臺上字第489號判決意旨參照）。至民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度臺上字第310號判決意旨參照）。又共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第4條第4款定有明文。公

01 寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建築之安全與外觀，性
02 質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共
03 同使用，自係大樓之共用部分。另按「管理委員會為執行
04 區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由
05 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組
06 織。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
07 護，由管理負責人或管理委員會為之。」、「共有及共用
08 部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職
09 務。」，公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前
10 段、第36條第2款亦有明定。

11 (二) 關於系爭5樓房屋屋內廚房天花板滲漏水原因部分：

- 12 1. 本件依兩造合意囑託台灣營建防水技術協進會派遣土木技
13 師履勘並鑑定，依該會之114年1月15日鑑定報告之鑑定分
14 析及結果略以：「…門牌號碼台北市○○區○○○街0號5
15 樓廚房天花板、廚房旁邊的房間天花板二處漏水原因，依
16 據複勘檢測1號5樓房屋現況檢測與頂樓平台排水孔、排水
17 管放水後1號5樓房屋檢測值，前後檢測數值第1點、第2
18 點、第3點、第4點、第5點、第6點、第7點、第8點、第9
19 點、前後數值超過20%，且前後數值變化超過+2%，表示
20 水份有明顯增加有潮濕現象：如表一，研判為頂樓平台公
21 用排水孔、排水管(公用雨水排水管)有破損所造成，致使
22 下雨時，水份會沿排水管破損、縫隙處往下流滲至5樓廚
23 房天花板、廚房旁邊的房間天花板造成潮溼、滴水等滲漏
24 水現象。4. 若要將漏水至通河東街二段1號5樓修復至不漏
25 水狀態應用何種方法修復?費用為何?台北市○○區○○○
26 街○段0號5樓廚房天花板、廚房旁邊的房間天花板漏水情
27 形修繕方法建議費用概估(需從頂樓平台排水孔、排水管
28 施作)：防護措施、舊有排水孔拆除運棄，封排水管(含局
29 部打除、修補、封口塞及快乾水泥)、鋪設外露型礫石面
30 改質瀝青防水氈修補(約1~2m²)含底油瀝青膠泥、完工放
31 水試驗(4小時以上)、零星工料、廢料搬運、垃圾清運、

廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估新台幣31,500元整(詳附件六、一)，以上連工帶料施工(因相對應位置即施作排水孔、排水管位置，鄰近尚有排孔、排水管故建議可直接封堵)，施工工期約2~3工作天，以上價格係參考防水廠商訪價之價格(訪價之廠商具有營建防水技術士證照：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司)。台北市○○區○○○街○段0號5樓廚房天花板、廚房旁邊的房間天花板因漏水所致損害回復費用概估(需從廚房天花板、廚房旁邊的房間天花板上施作)：防護措施(含設備搬遷拆除及復原)、舊有廚房天花板、廚房旁邊的房間含骨架拆除運薰、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運棄(含施工架)、裂縫灌注環氧樹脂或聚胺基甲酸脂發泡材(含施工架)、舊有廚房旁邊的房間局部壁紙拆泡作pvc天花板(含骨架、即有燈具復原、線路更新、檢修孔，含工架)、完工室內清潔、零星工料、廢料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估新台幣84,672元整(詳附件六、二)，以上連工帶料施工，施工工期約4~7工作天(建議頂樓平台排、排水管施作完成確言不漏水再施作5樓房屋部份)，以上價格係參考防水廠商訪價之價格(訪價之廠商具有營建防水技術士證照：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司)。」(參見台灣營建防水技術協進會114年1月15日之鑑定報告書第5-6頁)

2. 參諸前開鑑定報告內容業經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，自堪採信。系爭5樓房屋等樓屋頂平台乃系爭社區公寓大廈共有部分，被告長堤大廈管委會既為系爭社區之管理委員會，就系爭5樓屋頂平台依法負有修繕、管理及維護責任，本件系爭5樓房屋屋內廚房天花板滲漏水原因，既係系爭5樓房屋頂樓平台公用排水孔或排水管(公用雨水排水管)破損所致，且系爭5樓房屋屋內裝潢亦因本件漏水而受損，其修復費用經睿騰公司估修後共須29,500元，而被告長堤大廈管委會復未舉證證明其

01 對於系爭5樓房屋屋頂平台之公用排水孔或排水管維護修
02 繕義務並無欠缺，或已盡相當之注意，揆諸首揭說明，被
03 告長堤大廈管委會就系爭5樓房屋屋內裝潢受損及其屋頂
04 頂樓平台公用排水孔或排水管滲漏水，自應負修繕責任。

05 3. 按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
06 線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得
07 拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得
08 按其性質訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6
09 條第1項第2款、第3項分別定有明文。又上開規定之立法
10 理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛
11 爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用
12 部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分
13 或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。本件
14 原告已舉證系爭5樓房屋屋內廚房天花板滲漏水原因，與
15 系爭5樓房屋頂樓平台公用排水孔或排水管(公用雨水排水
16 管)破損滲漏水有關，又本件修繕方法無須進入被告盧淑
17 娟所有系爭7樓房屋，只需直接在系爭5樓房屋頂樓平台施
18 工即可，有台灣營建防水技術協進會114年3月24日台（11
19 4）防協會字第085號函在卷可查（見本院卷第142頁），
20 本件被告長堤大廈管委會既怠於進行修繕維護，依上開規
21 定被告盧淑娟即負有容忍原告偕同修繕人員逕行修繕長堤
22 大廈公寓屋頂義務。

23 四、從而，原告依民法侵權行為及公寓大廈管理條例等規定求為
24 判決如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
26 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 六、本件係就民事訴訟法第427 條第2 項適用簡易程序所為被告
28 敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應
29 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執
30 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。並依職權確
31 定訴訟費用額為119,150元（含第一審裁判費1,550元及鑑定

費用117,600元)及自本判決確定翌日起至清償日止,按年
息百分之五計算應由被告長堤大廈管委會負擔。

中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
士林簡易庭法 官 張明儀

以上正本係照原本作成。

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,應於判決送達後
20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
書記官 陳詩為