

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第589號

原告 大宏世家管理委員會

法定代理人 陳瑩聰

訴訟代理人 張富政

被告 方友香

訴訟代理人 魏千原

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國111年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告所委託之中部國霖有限公司所指派之施工人員進入臺中市○○區○○路000巷00號6樓房屋內，施作如附件所示之維修工程。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍萬零參佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

一、原告主張：大宏世家社區因公共管線年久失修在臺中市○○區○○路000巷00號房屋靠近主臥室浴室之管道間發生漏水，原告之配合廠商中部國霖機電有限公司（下稱國霖機電）表示須進入被告之住所即臺中市○○區○○路000巷00號6樓（下稱系爭房屋）始能進行修繕，原告遂召開管理委員會議，並決議由社區支付所有修繕費用。詎被告竟拒絕原告進入系爭房屋進行修繕，原告請被告自行尋找合適之施作廠商亦無結果。為此，爰依社區規約第6條第1項第3款規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應容忍原告所委託之國霖機電所指派之施工人員進入系爭房屋內，施作如本院卷第247頁估價單所示甲棟13號公共管道內水管破裂漏水維修工程（見本院卷第284頁）。

01 二、被告抗辯：原告所指公共管道間之漏水點經國霖機電技師
02 檢查後，認定在系爭房屋浴室維修孔下方50公分之公共排
03 水管接頭處，國霖機電堅持工法為「破牆修漏」，且施工
04 點在主臥室浴室之洗臉盆正上方牆面，修完水管後還要修
05 補磚牆、重貼磁磚、換裝洗臉盆，全部修繕過程需耗時6
06 至7日，該工法堪稱「破壞性最大」，明顯違反公寓大廈
07 管理條例規定應擇損害最少之處所及方法為之。被告曾洽
08 詢過其他水電技師，其稱修繕上開漏水不須破牆施工，此
09 乃損害性最小；即便要破牆施工，從另一面牆施工，損害
10 性亦較小。被告願意配合施工，但拒絕以破牆修漏之方式
11 為之，原告應另找其他廠商以不破壞牆面之方式修繕漏水
12 等語。並聲明：原告之訴駁回。

13 貳、得心證之理由：

14 一、原告主張大宏世家社區因公共管線年久失修在臺中市○○
15 區○○路000巷00號房屋靠近主臥室浴室之管道間發生漏
16 水，而此漏水必須進入被告之住所即系爭房屋始能進行修
17 繕，原告並同意負擔修繕費用，惟被告迄今仍拒絕原告進
18 入系爭房屋修繕等情，業據原告提出大宏世家甲棟13號管
19 道間漏水照片、大宏世家管理委員會議紀錄、中部國霖有
20 限公司估價單、存證信函為證，且為被告所不爭執，堪信
21 原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基礎。

22 二、按住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因
23 維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有
24 部分或約定專用部分時，不得拒絕。前項第2款至第4款之
25 進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修
26 復或補償所生損害。住戶違反第1項規定，經協調仍不履
27 行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各
28 該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例
29 第6條定有明文，大宏世家社區規約第6條第1項第3款、第
30 2項亦有明定。本件原告主張之漏水位置在公共管道間，
31 屬社區之共用部分，而系爭房屋為被告所有，屬被告之專

01 有部分，修繕上開共用部分既須進入被告之專有部分始能
02 為之，依上開規定，被告自不得拒絕，應容忍原告進入系
03 爭房屋修繕，惟原告採用之修繕方式應選擇對被告損害最
04 少之處所及方法為之，並修復或補償被告所生損害。

05 三、查證人黃明溝於本院審理中證稱：我曾前往該社區勘查漏
06 水情形，因為5樓在漏水，我們去5樓浴室天花板打開看到
07 在滴水，我們就聯繫6、7樓住戶並去屋內查看，6、7樓浴
08 室內天花板是乾的，所以研判是5、6樓中間的管道漏水。
09 漏水位置確定在5樓及6樓天花板之間，但確切位置不確
10 定，要等到開孔才能知道；因為5樓天花板上去的管道空
11 間太小，連手要伸進去都很難，必須從側邊牆壁挖洞才能
12 修繕，沒有不破壞牆面的施工方法。99年間曾在同一位置
13 反應過漏水，當時也是建議從6樓開孔維修，但因為6樓住
14 戶不同意，所以後來在5樓天花板放置水盤接水，本次因
15 為漏水範圍越來越大，已無法再用接水方式處理等語（見
16 本院卷第228至230頁），並提出99年間之修繕照片及維修
17 應收帳款明細表為憑（見本院卷第235、237頁）。可知原
18 告主張之漏水，其漏水點係位在靠近系爭房屋與下方5樓
19 主臥室浴室天花板之間，且早於99年間即已發生，國霖機
20 電當時雖以在5樓天花板放置水盤接水之方式，阻止漏水
21 向下滲漏至5樓天花板及牆面，惟此並未根本解決漏水點
22 之漏水，嗣因漏水範圍越來越大，水盤亦不足以承接所有
23 漏水。又5樓主臥室浴室天花板因維修孔管道空間太小，
24 修繕該漏水點只能從系爭房屋靠近公共管道間之側邊牆壁
25 挖洞為之，被告復未能具體說明該漏水點有何其他不破壞
26 牆面之修繕方法，並舉證以實其說，其抗辯原告應另找其
27 他廠商以不破壞牆面之方式修繕漏水云云，委不可採。

28 四、再前開漏水點既須從系爭房屋靠近公共管道間之側邊牆壁
29 挖洞為之，證人黃明溝於本院審理中前往系爭房屋查看
30 後，分別提出自主臥室浴室靠近公共管道間牆壁施工（下
31 稱A方案），及自神明廳靠近公共管道間牆壁施工（下稱B

01 方案）等兩種施工方法，此有國霖機電所提之施工說明簡
02 易平面圖及報價單附卷可稽（見本院卷第241至247頁）。
03 依該施工說明簡易平面圖所載，採B方案因施工位置距離
04 漏水點較遠，牆壁需開孔較大、人員施工較困難、施工期
05 間較長、修繕費用較高，如開孔後發現無法施作，仍須改
06 採A方案，從形式上觀察，A方案顯然較B方案經濟且具有
07 效益；惟被告於本院審理中表示希望以B方案為修繕方法
08 （見本院卷第284頁），可見對實際使用系爭房屋之被告
09 而言，採用B方案對其日常生活影響較小，B方案應為損害
10 最少之處所及方法，原告對此亦已同意（見本院卷第284
11 頁），且前已決議負擔修繕費用。從而，原告依前開社區
12 規約之約定，訴請被告應容忍原告所委託之中部國霖有限
13 公司所指派之施工人員進入系爭房屋內，施作如附件所示
14 甲棟13號公共管道內水管破裂漏水維修工程，為有理由，
15 應予准許。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經
17 本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，
18 併此敘明。

19 六、本件訴訟係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告
20 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
21 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
22 告如預供擔保，得免為假執行。

23 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
25 臺中簡易庭 法 官 林筱涵

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

01
02
03

書記官 洪加芳

附件：甲棟13號公共管道內水管破裂漏水維修工程

種類1						
項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計
1	PVC管	含管料	1.0	式	2,200.0	2,200
2	管路重配工程	由6F神明廳管道牆開孔 施工	5.0	人工	3,300.0	16,500
3	水泥施作工程	含磚料磁磚（如需貼磁 磚或油漆以接近原顏色 復原）	5.0	人工	4,400.0	22,000
						小計：40,700元
種類2						
項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計
4	洗臉盆	和成L367+瓷長註腳F35 8+龍頭LF3188E（或同 等品）	1.0	組	9,680.0	9,680
						小計：9,680元
						總計新臺幣：50,380元