

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度中簡字第1432號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 邱淑霞
訴訟代理人 熊賢祺律師
複 代理人 黃昱榕律師
呂尚衡律師
蘇曉純律師
被 告 珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明
0000000000000000
被 告 楊秀姿
王仁隆
林采歆
林家豪
楊振裕
王淑芬
詹前峰
許春美
上 一 人
訴訟代理人 許美惠
被 告 廖梅芳
彭榮進
兼 上二人
共 同
訴訟代理人 黃義明
被 告 周阿春
0000000000000000
蔡子璇
0000000000000000
0000000000000000
上 一 人
訴訟代理人 周碧環

01 被 告 吳阿麗
02 謝芳
03 楊源森
04 林淑鈴

05 上列當事人間請求排除侵害事件，本院於114年2月7日言詞辯論
06 終結，判決如下：

07 主 文

08 被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明應將門牌號碼臺中市○里
09 區○○街00號7樓房屋上方之頂樓平台，按附件所示之修復項
10 目、範圍、方式予以修復至不滲漏水之程度。

11 被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明應給付原告新臺幣8萬704
12 1元，及自民國113年3月8日起至清償日止，按週年利率百分之5
13 計算之利息。

14 訴訟費用由被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明負擔。

15 本判決得假執行。但被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明以新
16 臺幣205,174元為原告預供擔保，得免為假執行。

17 事實及理由

18 壹、程序方面

19 一、按所謂當事人適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟
20 之權能而言，此項權能之有無，悉依當事人與特定訴訟標的
21 之關係定之，若當事人對於其所主張為訴訟標的之法律關
22 係，依實體法規定有處分之權能，即足當之（最高法院112
23 年度台上字第1250號判決意旨參照）。又管理負責人係指未
24 成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條
25 第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者，公寓
26 大廈管理條例第3條第10款規定甚明。公寓大廈第36條、第3
27 8條及第39條有關管理委員會之規定，於管理負責人準用
28 之，同法第40條亦有明文。是以，準用同法第38條規定，管
29 理負責人亦有當事人能力。本件被告黃義明係經珍寶樓公寓
30 大廈區分所有權人會議推舉之管理負責人，有珍寶樓公寓大
31 廈管理區分所有權人即住戶推選紀錄對話截圖在卷可稽（見

01 卷第409至417頁)。本件原告原起訴誤以黃義明為珍寶樓管
02 理委員會負責人，並以珍寶樓管理委員會(法定代理人黃義
03 明)為被告，惟珍寶公寓大廈並未成立管理委員會，此部分
04 應屬當事人名稱錯誤，業經原告更正為珍寶樓公寓大廈管理
05 負責人黃義明，合先敘明。

06 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請
07 求之基礎事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補
08 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；
09 民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經
10 查，原告起訴聲明：被告珍寶樓管理委員會應將門牌號碼臺
11 中市○里區○○街00號7樓房屋(下稱系爭房屋)頂樓之漏
12 水，按鑑定單位鑑定報告書所示項目、費用、範圍為修繕為
13 修繕至不漏水、滲水之狀態。嗣於民國113年2月15日具狀追
14 加備位聲明：被告王仁隆、楊秀姿、林采歆、林家豪、楊振
15 裕、王淑芬、詹前峰、廖梅芳、彭榮進、許春美、周阿春、
16 蔡子璇、吳阿麗、謝芳、楊源森、林淑鈴(下稱被告王仁隆
17 等16人，與被告黃義明合稱被告王仁隆等17人)應容忍原告
18 雇工按社團法人臺中市土木技師公會113年1月22日文號(11
19 2)中土鑑發字第530-05號鑑定報告書(下稱鑑定報告書)第7
20 頁所示之修復項目、修復範圍、修復方式、修復費用，予以
21 修復至不漏水程度，並將系爭房屋損害部分，按鑑定報告書
22 第8頁所示之修復項目、修復範圍、修復方式、修復費用予
23 以修復，所需修復費用新臺幣(下同)20萬5174元，由被告按
24 其共有之應有部分比例分擔之。又於114年2月7日本院言詞辯
25 論時變更聲明為(一)先位聲明：一、被告珍寶樓公寓大廈管理
26 負責人黃義明應將系爭房屋上方之頂樓平台，按鑑定報告書
27 第7頁、第8頁所示之修復項目、修復範圍、修復方式、修復
28 費用，系爭房屋予以修復至不漏水程度。二、被告珍寶樓公
29 寓大廈管理負責人黃義明應給付原告8萬7041元，及自本訴
30 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
31 之利息。(二)備位聲明：被告王仁隆等17人應容忍原告雇工按

01 鑑定報告書第7頁所示之修復項目、修復範圍、修復方式、
02 修復費用，將系爭房屋上方之頂樓平台予以修復至不漏水程
03 度，並將系爭房屋損害部分，按鑑定報告書第8頁所示之修
04 復項目、修復範圍、修復方式、修復費用予以修復，所需修
05 復費用20萬5174元，由被告被告王仁隆等17人按其應有部分
06 比例分擔之。經核，原告所為均係基於主張被告未盡修繕頂
07 樓共用部分之責任，致其所有之系爭房屋因漏水而受損害之
08 同一基礎事實，或係補充事實上之陳述，核與前揭規定並無
09 不合，應予准許。

10 貳、實體方面

11 一、原告主張：伊為系爭房屋之所有權人，被告黃義明為珍寶樓
12 公寓大廈管理負責人，與被告王仁隆等16人為珍寶樓公寓大
13 廈之全體區分所有權人。黃義明夫妻及其他住戶曾在系爭房
14 屋頂樓平台種植盆栽，花器為各式大小陶盆及磁盆，重量已
15 超過系爭房屋頂樓平台所能負荷，又疏於管理，任由上開盆
16 栽風吹傾倒，系爭房屋頂樓平台盆栽植物之根部曾向下紮
17 根，不僅破壞系爭建物頂樓平台之防水層，亦使系爭房屋頂
18 樓平台超過所能承載重量而有日漸深陷、位移、腐蝕且傾塌
19 之虞。況系爭房屋頂樓平台與頂樓女兒牆銜接處已出現裂
20 縫、滲漏受損之情，顯見該防水層已遭破壞。原告系爭房屋
21 內客廳、房間、陽台、廚房之天花板因頂樓漏水、滲水而導
22 致嚴重壁癌、鋼筋外漏。原告曾於112年1月間，會同黃義明
23 之配偶一同場勘，經修理師傅勘查後表示問題為頂樓滲水，
24 必須先處理頂樓滲水問題始能一勞永逸。此部分經112年2月
25 召開珍寶樓公寓大廈住戶協調會，亦做成決議請人先估價頂
26 樓做防水之價錢，再由全體住戶一同分攤。詎原告發現頂樓
27 防水層破損、潮濕，又與黃義明討論修繕事宜，惟事發迄今
28 被告均予以推託，遲遲未予修繕頂樓滲水問題。迄至112年3
29 月，經原告委託富邑專業防水止漏工程李先生場勘，李先生
30 明確表示頂樓為損害原因。惟迄今被告仍無任何修繕動作，
31 已造成位於頂樓下方之原告系爭房屋內客廳、陽台、廚房、

01 房間天花板、房間牆面產生嚴重壁癌、鋼筋外漏，原告因此
02 生活品質極差、精神壓力亦大，為求居住安全已不敢再居住
03 系爭房屋內，系爭房屋漏水應由被告珍寶樓管理負責人黃義
04 明負責修復，爰依民法第767條第1項、第184條第1項前段、
05 公寓大廈管理條例第10條第2項前段之規定，請求黃義明將
06 系爭房屋頂樓之漏水，按鑑定單位鑑定報告書所示項目、費
07 用、範圍修繕至不漏水、滲水之狀態，若認黃義明無當事人
08 能力，備位請求被告王仁隆等17人應將系爭房屋頂樓之漏
09 水，按鑑定單位鑑定報告書所示項目、費用、範圍為修繕為
10 修繕至不漏水、滲水之狀態等語。並聲明：

11 (一)先位聲明：一、被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明應將
12 系爭房屋上方之頂樓平台，按鑑定報告書第7頁、第8頁所示
13 之修復項目、修復範圍、修復方式、修復費用，予以修復至
14 不漏水程度。二、被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明應
15 給付原告8萬7041元，及自本訴狀繕本送達之翌日起至清償
16 日止，按週年利率百分之五計算之利息。

17 (二)備位聲明：被告王仁隆等17人應容忍原告雇工按鑑定報告書
18 第7頁所示之修復項目、修復範圍、修復方式、修復費用，
19 將系爭房屋上方之頂樓平台予以修復至不漏水程度，並將系
20 爭房屋損害部分，按鑑定報告書第8頁所示之修復項目、修
21 復範圍、修復方式、修復費用予以修復，所需修復費用20萬
22 5174元，由被告王仁隆等17人按其應有部分比例分擔之。

23 二、被告方面：

24 (一)被告珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明辯稱：112年12月22
25 日原本應該是注水2.5小時，但實際上12月22日注水，同月2
26 3日才由被告王仁隆去關掉，是公會他們測試方式有問題，
27 沒有將水放乾，同月23日原告與技師就做測試，在同月25日
28 才出具報告，我們不知道鑑定報告書中的數據是23日或25日
29 之數據，有時間差，含水量有差，且是注水24小時以後才測
30 試，水已經滿過大樓的排風口，才造成從六樓到一樓漏水，
31 鑑定報告公平性以及測試方法有問題。且大樓外圍及電梯是

01 由公費修理，自己部分應由自己修理等語，資為抗辯。並聲
02 明：原告之訴駁回。

03 (二)被告黃義明辯稱：112年12月22日就已經注水，就已經超
04 標，因為地板尚未乾就又測試，所以12月23日所測的鑑定報
05 告書就沒有載入，只有25日測試的才有寫進報告書中。臺中
06 市土木技師公會進行測試應該要得到雙方同意才行。臺中市
07 土木技師公會有跟我說要放兩到三天。

08 (三)被告王仁隆辯稱：12月22日原本應該是注水2.5小時，但實
09 際上12月22日注水，我於同月23日才去關掉，是公會他們測
10 試方式有問題，沒有將水放乾，同月23日原告與技師就做測
11 試，在同月25日才出具報告，我們不知道鑑定報告書中的數
12 據是23日或25日之數據，有時間差，含水量有差，且是注水
13 24小時以後才測試，水已經滿過大樓的排風口，才造成從六
14 樓到一樓漏水，我是有住戶說在漏水我才去看，是黃小姐告
15 訴我頂樓在漏水，且當時水龍頭沒有關，一直在漏水，當天
16 中午黃義明與公會技師在該處測試，當時鑑定的數據一定有
17 問題。且測試時要給我們管理負責人看，都是他們自己寫，
18 報告公平性有疑義。

19 (四)被告詹前峰辯稱：做鑑定時沒有告知所有住戶，我們都不知
20 道。若真有問題，我們有誠意解決。

21 (五)被告楊源森辯稱：頂樓注水要乾要有時間，我們有問題都是
22 自己修復，為何原告會向我們求償，過去開會的共識是屋內
23 損壞是自己修復，公共設施是公費支出。

24 (六)被告林淑鈴辯稱：試水時有跟我先生會同，測試都是他們自
25 己在做，水流到一樓是因為他們只有將排水孔堵起來，沒有
26 將水錶部分堵起，才會流到一樓。且公會測試時我們有碰到
27 原告，原告有問我們家有無漏水，我說沒有，但樓下已經有
28 漏水。

29 三、得心證之理由：

30 (一)原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告王仁隆等17人分別
31 為文隆街25號、27號、29號其他樓層之區分所有權人，系爭

01 房屋之天花板有滲漏水等情，業據提出臺中市大里地政事務
02 所土地所有權狀、建物所有權狀、房屋稅繳款書、系爭房屋
03 頂樓照片、系爭房屋內客廳陽台廚房臥室壁癌照片為證（卷
04 一第33-73頁），此部分堪信為真實。

05 (二)原告主張其所有系爭房屋天花板之漏水狀況，係因珍寶樓公
06 寓大廈頂樓平台漏水所致，故先位請求珍寶樓公寓大廈管理
07 負責人黃義明應將爭房屋上方之頂樓平台修繕至不再漏水狀
08 態，並賠償原告因漏水所致損害之修復費用、相當於租金之
09 損失等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

10 1.本件經囑託社團法人臺中市土木技師公會就系爭房屋頂樓有
11 無漏水及其原因、與修復方式及費用等為鑑定，經該公會派
12 員會同兩造，經初勘、會勘及各項測試及檢驗，出具鑑定報
13 告書，針對原告所有系爭房屋屋頂情形、該頂樓之漏水處、
14 漏水原因為何?鑑定意見略以：1.由上述第九項鑑定分析(1)
15 大部分測點含水量有升高:(2)熱影像儀檢測試水前後明顯溫
16 差現象，表示有滲漏水狀況。2.漏水原因為屋頂防水層破壞
17 所致，防水層破壞原因為材料老化、外力破壞、隔熱磚破裂
18 等。3.系爭房屋頂樓防水層破壞全面性的，破壞現況詳附件
19 七現況照片位置圖及破壞照片，其破壞型式大致為隔熱磚破
20 裂、防水層外露破損、排水孔破裂、水管道間漏水 4.系爭
21 房屋破壞範圍、位置詳附件六現況照片位置圖及破壞照片，
22 其破壞型式大致為油漆剝落、粉刷層剝落、水漬等，研判係
23 頂板長期滲漏水造成，其造成型式為雨季滲漏、季乾燥的長
24 期循環造成，有鑑定報告書可稽（見鑑定報告書第6、7
25 頁），是依鑑定人會同兩造所為上開試驗結果可知，系爭房
26 屋室內天花板確有滲漏水情形，且水分計檢測數據分析中，
27 系爭房屋客廳、主剝、廚房、陽台、臥室1、臥室2大部分測
28 點含水量有升高之情形表示有滲漏水現象，另熱影像儀檢測
29 數據分析，廚房頂板、陽台頂板、客廳頂板、主臥頂板、臥
30 室1及臥室2頂板試水前後均有明顯溫差現象，表示有滲漏水
31 之情事，應堪認系爭房屋室內頂板確有因上方共用之頂樓平

01 台滲漏水導致之漏水情形，且因而造成系爭房屋天花板之損
02 壞。

03 2.被告雖辯稱112年12月22日原本應該是注水2.5小時，但實際
04 上12月22日注水，同月23日才由被告王仁隆去關掉，是公會
05 他們測試方式有問題，沒有將水放乾，同月23日原告與技師
06 就做測試，在同月25日才出具報告，我們不知道鑑定報告書
07 中的數據是23日或25日之數據，有時間差，含水量有差，且
08 是注水24小時以後才測試，水已經滿過大樓的排風口，才造
09 成從六樓到一樓漏水，且做鑑定時沒有通知所有住戶，系爭
10 鑑定報告之公平性以及測試方法有問題云云。惟查，前開鑑
11 定過程業經原告於本院對其踐行當事人訊問程序時陳稱：
12 (問：對於土木技師公會檢測流程有無印象?)有，土木技師
13 公會是112年12月22日檢測，要將頂樓排水孔圍起來，之後
14 才施工做放水，放水面積有點大，本來為試水二小時，二小
15 時之後看沒有很理想，不是雨季又熱，土木技師說要放水三
16 天比較準確，本來是說25日下午過來看，後來23日當天我在
17 上班，黃義明的配偶傳訊息給我，說他們樓下早餐店淹水，
18 所以把排水孔堵住的塞子拿起來，施作測水部分就被他們提
19 早處理掉，沒有如土木技師原本所述的淹到25號，我沒有與
20 土木技師公會的直接對話管道，都是聯絡檢測之技工先生，
21 25日當天本來約下午，後來約早上八點看現場，才開始做檢
22 測工作。另經本院函詢社團法人臺中市土木技師公會，該會
23 回覆以：有關試水(放水)應視個案規模而定，一般為數小時
24 至三日，本案因屋頂圍堰面積較大且較複雜，故鑑定技師認
25 為試水三日較為適當，當事人應係誤解鑑定技師的意思。有
26 關鑑定報告內容檢測日期時間皆正確無誤，第二次檢測時間
27 為112年12月25日上午八時等語。本院審酌該公會係具有專
28 業技術、知識及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害關
29 係，且係由鑑定人員會同兩造親自到場，進行現場勘查、灌
30 水測試後作成，全程並拍照記錄以供核對，況試水時數可能
31 為數小時至三日，本案因屋頂圍堰面積較大且較複雜，故土

01 木技師公會技師認為試水三日較為適當，黃義明於言詞辯論
02 期間亦稱土木技師公會有跟我說要放兩到三天，故該會之鑑
03 定意見應屬可採。至於被告以鑑定報告書中的數據是23日或
04 25日之數據，有時間差，含水量有差，且是注水24小時以後
05 才測試，測試方法有問題云云，然試水時數本依個案情況可
06 能為數小時至三日，故被告所辯，尚難採信。綜上，堪認系
07 爭房屋廚房頂板、陽台頂板、客廳頂板、主臥頂板、臥室1
08 及臥室2頂板有漏水情事，且系爭房屋天花板漏水係因上方
09 觀景平台滲漏水所致。

10 (三)原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告依附
11 件所示之工程項目進行修繕系爭房屋上方頂樓平台，應有理
12 由：

13 1.按所謂專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
14 性，且為區分所有之標的者；所謂共用部分，指公寓大廈專
15 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
16 使用者；共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
17 理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按
18 其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分
19 所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負
20 擔；管理委員會之職務含共有及共用部分之清潔、維護、修
21 繕及一般改良，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第1
22 0條第2項、第36條第2款分別定有明文。再參酌公寓大廈管
23 理條例第7條第3款復規定：公寓大廈共用部分不得獨立使用
24 供做專有部分。其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、
25 樓地板及屋頂之構造者，並不得為約定專用部分。足證公寓
26 大廈之屋頂平台為整體建築物之基本構造，為整棟建築物結
27 構上及外觀上所不可或缺之部分，屬區分所有建物之共有部
28 分。

29 2.經查，系爭房屋上方為共用之大樓頂樓，不具使用之獨立
30 性，亦非屬公寓大廈專有部分及其附屬建築物，應屬該大樓
31 共用部分。依前揭規定，黃義明為管理負責人，即應對該頂

01 樓平台負維護、修繕之義務。又依前揭鑑定結果，系爭房屋
02 漏水原因為屋頂防水層破壞所導致，防水層破壞原因為材料
03 老化、外力破壞、隔熱磚破裂等，足徵該頂樓平台確有修繕
04 之必要，則原告依據公寓大廈管理條例第10條第2項規定，
05 請求被告修繕，即屬有據。至修繕方法部分，經本院囑託臺
06 中市土木技師公會鑑定結果，認修復方式為重新施作防水
07 層，修復費用為118,133元，詳細修復項目及費用估算如附
08 件所示（即鑑定報告書之鑑定結果），有鑑定報告書可佐，
09 堪認原告請求被告以附件所示方法及工項修復該頂樓平台，
10 應屬有據。至被告楊源森辯稱過去開會的共識是屋內損壞是
11 自己修復，公共設施是公費支出云云，故經鑑定結果如屬公
12 用部分造成漏水時，維修費應由公共基金支付，本件既經鑑
13 定結果係因共用部分漏水導致系爭房屋天花板滲漏水，亦應
14 由公共基金支付修繕費用，與兩造開會共識相同，自不影響
15 本件之論斷。

16 (四)原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告就系爭房屋天
17 花板以附件所示工法及項目予以修復，為有理由：

- 18 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
20 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
21 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第18
22 4條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。
- 23 2.原告所有之系爭房屋因系爭房屋上方觀景平台漏水導致室
24 內天花板等裝潢發生損壞等情，業經本院認定如上。原告
25 請求被告修繕系爭房屋觀景平台，被告迄未修繕等情，亦
26 為被告所不否認。被告黃義明既係珍寶樓公寓大廈之管理
27 負責人，就屬於共用部分之系爭房屋上方觀景平台，自負
28 有修繕、管理及維護之作為義務，然被告違反該作為義務
29 怠於修繕，導致系爭房屋因漏水而生損害之結果，致原告
30 受有財產上損害，被告應負不作為之侵權行為責任。因此
31 原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告珍寶樓公

01 寓大廈管理負責人黃義明就其所受損害負賠償責任，並
02 請 求回復原狀，即屬有據。而系爭房屋天花板因上方頂
03 樓平 台漏水所受損害之修復方式為平頂及牆防水水泥砂
04 漿粉 刷、平頂及牆油漆批土粉刷，其施作項目及費用
05 即如附件 所示（即鑑定報告書之鑑定結果），亦經鑑定
06 報告認定在 案，本院審酌鑑定報告書之鑑定結果，所列
07 工項均係依系 爭房屋天花板原有裝潢所為認定，亦無明
08 顯不當之處，堪 認所列之工程項目均屬回復系爭房屋原
09 狀之必要項目，原 告請求被告珍寶樓公寓大廈管理負責
10 人黃義明依附件所示 項目給付原告8萬7041元，亦屬有
11 據。

12 (五)按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
13 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
14 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
15 週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明
16 定。是以，原告請求自補正聲明暨表示意見狀繕本送達珍寶
17 樓公寓大廈管理負責人黃義明之翌日113年3月8日（本件原告
18 起訴狀雖未記載請求給付8萬7041元及其遲利息，係113年2
19 月15日補正聲明暨表示意見狀始有上開聲明請求，而原告未
20 提出該補正聲明暨表示意見狀繕本送達珍寶樓公寓大廈管理
21 負責人黃義明之日，故至遲應以本院言詞辯論期日即113年3
22 月7日珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明表示有收到上開書
23 狀並開始答辯之時為送達日，利息自翌日即同年3月8日起算
24 （本院卷一第515-516頁參照）至清償日止，按週年利率百
25 分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

26 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、民法第184條第1
27 項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項前段之規定，請求
28 珍寶樓公寓大廈管理負責人黃義明履行如主文第1項所示之
29 行為、給付如主文第2項所示之金額，為有理由，應予准
30 許。訴之客觀預備合併，乃當事人就此數項請求定有順序，
31 預先順序之請求無理由時，要求就後順序之請求加以裁判，

01 法院審理應受此先後位順序拘束。以先位之訴有理由，為備
02 位之訴之解除條件，換言之，於先位之訴有理由時，備位之
03 訴即毋庸裁判；必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之
04 訴為裁判。本件原告為訴之客觀預備合併，先位之訴經本院
05 為勝訴判決，則其備位之訴，即毋庸審酌及裁判。

06 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
07 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣
08 告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如
09 預供擔保，得免為假執行。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
11 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 雷鈞崑

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 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
19 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

22 書記官 錢 燕

23 附件：

24 社團法人臺中市土木技師公會鑑定報告書鑑定結果：

25 前項房屋頂樓修繕至不漏水、滲水狀態之修復項目、範圍及方
26 式。費用為何？請詳述判斷依據及理由。

27 修繕至不漏水分為(1)門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋
28 頂樓防水層修復及(2)門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋
29 損害部分修復：

30 (1)門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋頂樓防水層修復

01 修復項目:如下表
 02 修復範圍:頂樓全部，面積約62平方公尺
 03 修復方式:防水層重作
 04 修復費用:如下表

05	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
06	1. 隔熱磚清除	式	1		8,000
07	2. PU防水3mm厚	M2	00	000	47,740
08	3. 屋頂鋪輕型空心磚	M2	00	000	00,540
09	4. 其他	式	0	0,000	
10	5. 廢料清理及運雜費	(1~4)*5%		5,114	
11	6. 稅捐及管理費	(1~5)*10%		10,739	
12	總計: 118,133				

13 (2)門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋損害部分修復

14 修復項目:如下表
 15 修復範圍:天花板全部，面積約76平方公尺
 16 修復方式:平頂及牆防水水泥砂漿粉刷、平頂及牆油漆批土粉
 17 刷

18 修復費用:如下表

19	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
20	1. 防水水泥砂漿粉刷	M2	76	580	44,080
21	2. 平頂及牆油漆	M2	76	280	21,280
22	(一底二度)含批土				
23	3. 其他	式	0		00,000
24	4. 廢料清理及運雜費	(1~3)*5%			3,768
25	5. 稅捐及管理費	(1~4)*10%			7,913
26	總計: 87,041				

27 房屋頂樓修繕至不漏水其費用為: (1)+(2)=118,133+87,041
 28 =205,174，即修繕至不漏水費用為新臺幣205,174元」