

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第2299號

原告 中友生活家管理委員會

法定代理人 許應富

訴訟代理人 謝孟翰

被告 沈於珍

訴訟代理人 郭永立

上列當事人間請求修繕漏水事件，本院於民國114年9月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告進入其所有門牌號碼臺中市○○區○○路○段00
0號7樓之8建物，並切開該建物起居室走道之管道間壁面，就管
道間內7樓地板以上約90cm之排水主幹管（3" ϕ PVC管）連接通
氣管（2" ϕ PVC管）之V型接頭之漏水，依臺灣省結構工程技師
公會台省結技鑑字第3301號鑑定報告書「九、鑑定結果：（二）
3.」（即如附件）內容所示之施工方法辦理修繕施工，至被告所有
臺中市○○區○○路0段000號7樓之8建物及其下方6樓之8、5樓
之8、4樓之8等建物不漏水為止。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

（一）按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
其訴訟以前當然訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170
條、第175條分別定有明文。查本件被告法定代理人即主任

01 委員於原告起訴時原為謝孟翰，於訴訟程序進行中變更為許
02 應富，據其具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷第169-170
03 頁），並有臺中市南屯區公所民國114年8月26日公所農建字
04 第1140024883號函在卷可按（見本院卷第171頁至173頁），
05 核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

06 (二)再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有可稽。

08 查原告起訴後依臺灣省結構工程技師公會鑑定報告書，就漏
09 水修復之具體方法予以特定即如主文所示，屬補充、更正其
10 事實上之陳述，非為訴之變更追加，依上開規定，應予准
11 許。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：原告為中友生活家社區（下簡稱系爭社區）之管
14 理委員會，被告則為系爭社區門牌號碼臺中市○○區○○路
15 ○段000號7樓之8建物（下稱系爭建物）之所有權人，因系
16 爭社區425號4樓之8之管道間壁面（下稱系爭管道間），於
17 半年前開始出現嚴重滲漏水至下方之社區辦公室，因而委託
18 專業廠商前來逐戶清查及排除，最後廠商研判管路漏水之位
19 置應在7樓之8的範圍，因管路攝影機及其他攝影設備有其觀
20 測極限值，只能商請被告配合原告及廠商開洞釐清並做適當
21 之處置。原告雖屢次與被告聯繫溝通、協調，被告卻一再提
22 出不合理之要求。因該漏水之紛擾，已造成被告樓下住戶室
23 內牆體的壁癌等諸多生活品質負面影響，且距今已有數月仍
24 未有實質進展。原告爰依公寓大廈管理條例相關規定提起本件
25 訴訟，請求被告同意入屋進行修繕等語。並聲明：如主文所
26 示，並願供擔保請准宣告假執行

27 二、被告抗辯：查社區A棟9公管（下稱A9戶排水管）堵塞倒灌造
28 成之漏水，業於112年11月完成水刀疏通，詎原告仍以上層
29 共同管道漏水修復為由，於被告從未接獲原告任何協調通知
30 下，向被告謊稱係A棟8公管堵塞，欲強制在系爭建物拆牆開
31 洞。且原告提出之系爭社區A棟滲水照片，4樓之8天花板牆

01 面之滲水痕跡偏右側，6樓之8牆面滲水在左側，方向位置不
02 同，又6樓之8牆面係屬地震裂痕，並無滲水痕跡，顯見原告
03 提出之證據相互歧異。又據隆盛行水電師傅指稱，係系爭社
04 區8樓之9水管接頭處漏水，惟被告與系爭社區8樓之9住戶無
05 共同壁及樓地板接鄰關係，被告自無依公寓大廈管理條例容
06 忍修繕義務，況系爭建物樓下堵塞漏水早已修復，已無必要
07 對系爭建物拆牆開洞等語。對於鑑定結果部分，因本件原來
08 指定台灣省結構工程技師公會鑑定，但與臺中市結構工程技
09 師公會均為同一鑑定師，系爭社區的2件訴訟案件，均由同
10 一人鑑定，故本件的鑑定結果被告不接受。並聲明：(一)原告
11 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
14 責人或管理委員會為之。又按共用部分、約定共用部分之修
15 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理委
16 員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕
17 及一般改良；此公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36
18 條第2款分別定有明文。故共用部分如有需修繕維護，乃屬
19 大樓管理委員會之義務及權責。次按「住戶應遵守下列事
20 項：……二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分
21 或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分
22 時，不得拒絕。三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕
23 共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專
24 用部分時，不得拒絕。……前項第二款至第四款之進入或使
25 用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所
26 生損害。住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、
27 管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴
28 請法院為必要之處置」公寓大廈管理條例第6條第1項第2
29 款、第3款、第2項、第3項分別定有明文。上述規定旨在調
30 和住戶就其專有部分之利用關係，及全體住戶之公共利益，
31 故所謂「應擇其損害最少之處所及方法為之」，應就該住戶

01 及全體住戶之利益予以衡量評估，採取對該住戶損害最小之
02 方式為之，以達維護全體住戶公共利益之目的，並能兼顧住
03 戶之權益（最高法院111年度台上字第324號判決意旨參
04 照）。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
05 之責任，民事訴訟法第277條亦有明文。

06 (二)經查，原告為系爭社區管理委員會，被告為系爭建物之所有
07 權人，系爭社區管道間屬共用部分，此事實為被告所不爭
08 執，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分如有
09 修繕必要，即應由原告負責。又查，被告雖抗辯系爭建物樓
10 下堵塞漏水早已修復，已無必要拆牆開洞等語；然本件經囑
11 託臺灣省結構技師公會鑑定，鑑定結果略以：「由原告提供
12 之前鑑定範圍管道間壁面滲漏水損壞照片，知425號4樓之8
13 之管道間壁面確曾有滲漏水損壞。經本鑑定由425號6樓之8
14 管道間壁面所開設約60*60cm之觀察孔會調查結果，其漏水
15 損壞是因管道間內排水管路滲漏所致，其漏水點係於標的管
16 道間內7樓地板以上約90cm之排水主幹管（3" ϕ PVC管）連
17 接這氣管（2" ϕ PVC管）之V型接頭位置。」復觀鑑定報告
18 書附件九編號14、15照片，該處確可見測試用黃色顏料水滲
19 出，是管道間內排水管路確有滲漏跡象無訛，且實際漏水點
20 係於管道間內7樓地板以上之排水主幹管連接氣管接頭位置
21 （鑑定報告書附件九之1/10有滲水位置示意圖）。從而，被告
22 辯稱系爭建物樓下堵塞漏水早已修復云云，並無可採。

23 (三)另查，至本件漏水之修繕方法，鑑定結果略以：「其修繕可
24 選擇由7樓之8起居室走道側管道間壁面開孔辦理，亦可選擇
25 由7樓之9浴室側之管道間壁面開孔辦理修繕工作。選擇由42
26 5號7樓之8起居室走道之管道間壁面理修繕施工，工期約7~1
27 0工作天，工程經費約6萬2114元；選擇由425號7樓之9浴室
28 內之管道間壁面辦理修繕施工，工期約20工作天，工程經費
29 約新台幣20萬9398元。」足認，修繕之施工方法中，選擇由
30 「425號7樓之8起居室走道之管道間壁面」辦理修繕施工，
31 係工期較短、工程經費較少之方法；如經由「425號7樓之9

浴室內之管道間壁面」辦理修繕施工，工期至少多一倍、經費需多三倍，因此就住戶及全體住戶之利益予以衡量評估，經由被告該戶室內配合鑑定報告書中「九、鑑定結果(二)3.之方法」(即如附件內容所示)，即屬「損害最少之處所及方法」。

(四)本院審酌系爭鑑定報告書是由臺灣省結構技師公會，派遣具備專業技術與經驗之結構技師親至現場勘驗，查知現場狀況後，依相關平面圖說、實際測試，了解滲漏水之情況及位置，進而提出具體可行之修復施工方法，應係結構技師依其專業及現況調查所得予以判斷之結果，應認具有專業性及客觀性，且鑑定報告已詳細記載鑑定進行之流程、判斷之依據，自認系爭鑑定報告之結論應屬可採。

(五)被告雖陳稱，本件原來指定台灣省結構工程技師公會鑑定，但與臺中市結構工程技師公會均為同一鑑定師，系爭社區的2件訴訟案件，竟均由同一人鑑定，故本件的鑑定結果被告不接受云云。惟上開鑑定報告結論無瑕疵可指而足採，業如前述；且就被告之質疑，臺灣省結構技師工會另以114省結技13烈字第3918號函(見本院卷第167頁)說明略以：每次申請鑑定之案件，將由每地區之鑑定人力庫中，按所委託案件之性質，輪派具專業資格、適任之結構技師辦理等語。可認該公會係依個案之性質輪派適任者前往鑑定，與其他案件無關。況縱屬同一社區之數件訴訟，鑑定人秉持專業、事證，依個案之案情分別進行鑑定，鑑定結果非必然對訴訟之何造當事人有利或不利；因此本件之鑑定，與同社區之其他訴訟案件之鑑定無關。被告復未能舉出事證足認鑑定人有偏頗原告之虞，本院自難僅以其臆測鑑定人不公，即否定鑑定判斷。從而，亦難為被告有利之認定。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例規定，請求被告應同意原告進入系爭建物，並切開該建物起居室走道之管道間壁面，就管道間內7樓地板以上約90cm之排水主幹管(3" ϕ PVC管)連接這氣管(2" ϕ PVC管)之V型接頭之漏水，依本件

01 鑑定報告書「九、鑑定結果：（二）3.」（即如附件）內容所
02 示之施工方法辦理修繕施工至下方建物不漏水為止；洵屬有
03 據，應予准許。

04 五、本判決主文第1項原告勝訴部分，係命被告同意入屋修繕，
05 屬命為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，
06 於判決確定時始得視為已有意思表示，不得以宣告假執行之
07 方式，使其意思表示之效力提前發生，性質上亦不適宜為假
08 執行。

09 六、末按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利
10 所必要者，所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人
11 負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。本
12 院審酌本件鑑定費用（包括申請費）高達近19萬元（見本院卷
13 第123頁），係為鑑明社區共有部分有無漏水、漏水之位
14 置、修繕方法等節，足見非經鑑定無從釐清，而依當時之訴
15 訟程度，為被告伸張或防衛權利所必要之方法，酌量上情，
16 爰定訴訟費用負擔之比例如主文第二項所示，併此敘明。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所引用之證據，
18 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
19 明。

20 八、本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

23 法 官 吳俊瑩

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

30 書記官 林素真

