臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第419號

上訴人 寶璽皇冠公寓大廈管理委員會

特別代理人 黃朝淵

被上訴人 徐凡巽

周揚明

共同

訴訟代理人 陳怡婷律師

王雪雅律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，上訴人對於中華民國113年5月10日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1752號第一審判決提起上訴，本院於113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決所命上訴人應容忍被上訴人僱工修繕及給付徐凡巽、周揚明各逾新台幣45,723元、53,343元本息部分，暨該部分之假執行宣告及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審先位之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、先位之訴其餘上訴駁回。

四、上訴人應將門牌號碼臺中市○○區○○街00號10樓之1、10樓之2之頂樓平台及女兒牆，依原判決附件二所示之施工方法修復。

五、其餘備位之訴駁回。

六、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔10分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人徐凡巽及訴外人洪皞為門牌號碼臺中市○○區○○街00號10樓之1、被上訴人周揚明為同地址10樓之2（下分稱10樓之1房屋、10樓之2房屋，合稱系爭房屋）之所有權人，亦均為上訴人所屬寶璽皇冠公寓大廈（下

01 稱系爭大廈)之最高樓層區分所有權人。因系爭大廈之屋頂
02 樓板平台(下稱系爭頂樓平台)及女兒牆發生嚴重滲漏水之
03 情形,造成系爭房屋之天花板、牆壁滲水、剝落,裝潢龜
04 裂,預估10樓之1房屋修繕費用為新臺幣(下同)4萬5,723
05 元,10樓之2房屋修繕費用為5萬3,343元。系爭頂樓平台及
06 女兒牆為系爭大廈全體區分所有權人共有及共同使用,應由
07 上訴人負責修繕,且費用應由公共基金支付。惟上訴人不願
08 意採納伊等提出之修繕方式,亦怠於修繕系爭頂樓平台及女
09 兒牆漏水情形。又洪皞已將請求修復10樓之1房屋漏水之權
10 利讓與徐凡巽,並已通知上訴人,伊等自得請求上訴人給付
11 被上訴人系爭頂樓平台修繕費各38萬1,408元,及給付徐凡
12 巽10樓之1房屋修繕費4萬5,723元、給付周揚明10樓之2房屋
13 修繕費5萬3,343元,併請上訴人容忍伊等直接僱工進行系爭
14 頂樓平台修繕工程等語。爰依民法第767條第1項中段、第18
15 4條第1項前段、第213條第3項之規定,先位請求:(一)上訴人
16 應容忍被上訴人僱工進入系爭頂樓平台進行漏水修繕工程至
17 不漏水之狀態為止。(二)上訴人應給付徐凡巽42萬7,131元,
18 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之
19 利息。(三)上訴人應給付周揚明43萬4,751元,及自起訴狀繕
20 本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。(四)被上
21 訴人願供擔保,請准宣告假執行。若鈞院認為先位聲明不可
22 採,另依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第21
23 3條第1、2、3項之規定,備位請求:(一)上訴人應將系爭頂樓
24 平台及女兒牆,依原判決附件一(下稱附件一)所示之施工
25 方法,修復至不漏水之狀態。(二)上訴人應給付徐凡巽4萬5,7
26 23元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%
27 計算之利息。(三)上訴人應給付周揚明5萬3,343元,及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。(四)
29 前二項聲明,願供擔保,請准宣告假執行(原審就被上訴人
30 先位之訴,判決被上訴人勝訴,並擇定原判決附件二為修繕
31 方式。上訴人對於先位敗訴部分提起上訴,其上訴效力,及

01 於被上訴人備位之訴，該備位之訴亦生移審效力）。並答辯
02 聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：公寓大廈管理條例並未規定管理委員會修繕共
04 用部分時，有依區分所有權人提出之工法修繕之義務，伊並
05 不受被上訴人指定工法之拘束，公權力亦應優先尊重社區自
06 治盡量不介入。被上訴人所提出之施工方法，亦無法達到被
07 上訴人所要求永久不漏水之目的，並破壞大樓整體外觀一致
08 性，是被上訴人請求實無理由等語，資為抗辯。並上訴聲
09 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
10 請均駁回。

11 三、不爭執事項及爭點：

12 (一)兩造不爭執事項（見本院卷第108至110頁、第153至154
13 頁）：

- 14 1.徐凡巽與洪皞共有10樓之1、周揚明為10樓之2之所有權人，
15 係系爭大廈之最高樓層區分所有權人。
- 16 2.系爭頂樓平台及女兒牆為系爭大廈全體區分所有權人共有及
17 共同使用。系爭頂樓平台無約定供特定區權人使用。系爭頂
18 樓平台及女兒牆屬共用部分（見原審卷159頁）。
- 19 3.10樓之1房屋、10樓之2房屋之天花板、牆壁有多處滲水、剝
20 落，裝潢龜裂，係因系爭頂樓平台防水層破損，而有外來水
21 導致滲透至室內天花板所致。
- 22 4.洪皞已將請求修復10樓之1房屋漏水之權利（含民法第767
23 條、第184條、第213條等）讓與徐凡巽，並已通知上訴人。
- 24 5.系爭大廈於111年7月20日111年區分所有權人會議即將系爭
25 頂樓平台之防水工程提案討論，迄今兩造仍未有共識。
- 26 6.就系爭頂樓平台修繕費用，區分所有權人會議或規約並無另
27 外規定。
- 28 7.兩造同意如判上訴人應負責修繕，則由上訴人負擔修繕所需
29 費用（見本院卷第153至154頁）。

30 (二)爭點（見本院卷第110頁、第154頁）：

- 31 1.先位之訴：

01 (1)被上訴人先位聲明請求上訴人容忍被上訴人僱工進入系爭頂
02 樓平台進行漏水修繕工程至不漏水狀態為止，是否有理由
03 (見原審卷二第112、第157至158頁)？

04 (2)被上訴人先位聲明就系爭頂樓平台修繕費，請求上訴人給付
05 被上訴人各38萬1,408元，是否有理由？

06 2.備位之訴：

07 (1)被上訴人備位聲明請求上訴人應按附件一所示施工方法，修
08 繕至不漏水狀態（含由上訴人負擔系爭頂樓平台修繕費），
09 是否有理由？

10 (2)被上訴人備位聲明就系爭房屋所受損害，請求上訴人給付徐
11 凡巽修繕費用4萬5,723元、給付周揚明5萬3,343元，是否有
12 據？

13 四、本院之判斷：

14 (一)先位之訴部分：

15 1.被上訴人請求上訴人應容忍其僱工進入共用部分之系爭頂樓
16 平台進行漏水修繕工程至不漏水狀態，及搭配上訴人因此應
17 給付被上訴人系爭頂樓平台修繕費各38萬1,408元，尚非可
18 採：

19 (1)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
20 責人或管理委員會為之。管理委員會之職務如下：二、共有
21 及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。公寓大廈管理
22 條例第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。故共用
23 部分如有需修繕維護，乃屬大樓管理委員會之義務及權責。
24 查系爭頂樓平台屬共用部分，為兩造所不爭執（見不爭執事
25 項2.），依前揭規定，該共用部分之維護、修繕屬上訴人之
26 職權及義務，被上訴人縱令得依無因管理規定為上訴人管理
27 共用部分之修繕義務後請求償還費用，被上訴人仍無就共用
28 部分訴請主張自行僱工修復之權利，故上訴人應無容忍義務
29 可言。至於公寓大廈管理條例第6條第1項第2款，係規範當
30 住戶為維護修繕其專有部分或約定專用部分，必須進入他住
31 戶「專有部分或約定專用部分」時，他住戶有容忍義務，不

01 得拒絕，而非規範進入共用部分之要件。另同條例第6條第1
02 項第4款雖規範住戶於維護修繕專有部分，必須使用共用部
03 分時，應經管理委員會同意後為之。本件兩造固就系爭頂樓
04 平台之修繕方法及費用分擔有所爭議（見本院卷第150頁、
05 第155頁），但就被上訴人於維護修繕其等專有部分（即10
06 樓之1、10樓之2內部），必須使用系爭頂樓平台之共用部分
07 時，並無證據顯示上訴人拒絕被上訴人進入使用系爭頂樓平
08 台。是被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前
09 段、第213條第3項之規定，請求上訴人應容忍其僱工進入共
10 用部分就系爭頂樓平台進行修繕（見本院卷第151頁），自
11 屬無據。被上訴人同時請求修繕至不漏水之狀態，給付狀態
12 亦不明確，並非適切，亦屬無據。

13 (2)從而，上訴人先位聲明請求(一)上訴人應容忍其僱工進入共用
14 部分之系爭頂樓平台進行漏水修繕工程至不漏水之狀態為
15 止，及搭配被上訴人僱工進行漏水修繕工程後(二)上訴人因此
16 應給付被上訴人系爭頂樓平台修繕費各38萬1,408元，並非
17 可採。

18 2.被上訴人就系爭房屋所受損害，請求上訴人給付徐凡巽修繕
19 費用4萬5,723元、給付周揚明5萬3,343元，應屬有據：

20 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任。民法第184條第1項前段定有明文。又負損害賠償責任
22 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
23 生前之原狀，此觀民法第213條第1項規定自明。

24 (2)10樓之1房屋、10樓之2房屋之天花板、牆壁有多處滲水、剝
25 落，裝潢龜裂，係系爭大廈頂樓平台防水層破損，而有外來
26 水導致滲透至室內天花板所致，此經原審囑託社團法人台灣
27 防水工程技術協進會（下稱防水工程協進會）鑑定確認屬實
28 （鑑定報告書第75頁(一)），製有勘查現況調查表（鑑定報告
29 書第13至14頁）及現況照片（鑑定報告書第15至21頁），有
30 鑑定報告書（見外放卷）可憑，堪信系爭大廈頂樓平台漏水
31 之原因，為防水層破損，且無證據證明漏水係可歸責於區分

01 所有權人或住戶之事由所致，自應由上訴人負責修繕。上訴
02 人未即時修繕系爭頂樓平台滲漏水問題，造成被上訴人所有
03 系爭房屋之天花板、牆壁因此滲水、剝落，裝潢龜裂，上訴
04 人即應負損害賠償之責。又系爭房屋之修繕費用，經防水工
05 程協進會建議10樓之1房屋預估修繕費用為4萬5,723元、10
06 樓之2房屋則為5萬3,343元等情，有鑑定報告書可參（鑑定
07 報告書第51至52頁）。依上開修復費用所列項目，修繕內容
08 為素面整理清潔（含工資、材料、工具耗損）、塗布矽酸質
09 系防水材（含技術工資、工具、材料耗損）、批土、油漆
10 （含技術工資、材料、工具、損耗）、一般廢土廢棄物清運
11 及合法處理費（含工資）、零星工料、材料搬運、施工架、
12 廠商管理利潤、營業稅捐等費用，屬施工之工資費用、材料
13 及工具，均屬修復必要費用。

14 (3)從而，徐凡巽依民法第184條第1項前段、第213條規定（見
15 本院卷第151頁），請求上訴人給付徐凡巽10樓之1房屋修繕
16 費用4萬5,723元（洪皞已將其損害賠償請求權讓與徐凡巽，
17 見不爭執事項4.）；周揚明依民法第184條第1項前段、第21
18 3條規定（見本院卷第151頁），請求上訴人給付周揚明10樓
19 之2房屋修繕費用5萬3,343元，應屬有據。又本院既准許被
20 上訴人依民法第184條第1項前段、第213條規定為此部分請
21 求，則被上訴人另依民法第767條第1項中段（見原審卷第15
22 8頁、本院卷第151頁）所為同一請求，經核未能使其受更有
23 利之認定，自無庸贅述。

24 3.本件被上訴人先位聲明請求上訴人應給付徐凡巽42萬7,131
25 元本息、應給付周揚明43萬4,751元本息，可區分(1)請求上
26 訴人應給付徐凡巽系爭頂樓平台修繕費38萬1,408元本息
27 （無理由）及10樓之1房屋修繕費用4萬5,723元本息（有理
28 由），(2)請求上訴人應給付周揚明系爭頂樓平台修繕費38萬
29 1,408元本息（無理由）及10樓之2房屋修繕費用5萬3,343元
30 本息（有理由）。本件屬被上訴人先位之訴一部有理由，一
31 部無理由，基於當事人有程序處分權，並應依當事人之意思

01 決定審判之順序。則被上訴人之意思為先位之訴(一)命上訴人
02 應容忍被上訴人僱工進入頂樓平台進行漏水修繕工程及(二)命
03 上訴人應給付被上訴人系爭頂樓平台漏水修繕工程費用各38
04 萬1,408元敗訴時，即有請求本院審理備位之訴請求上訴人
05 按原判決附件一所示施工方法修繕是否有理由之意。

06 (二)備位之訴部分：

07 被上訴人備位聲明請求上訴人按原判決附件二(下稱附件二)
08 所示施工方法修繕範圍內，應屬有據；逾此範圍之請求，則
09 屬無據：

- 10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
12 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又共用部
13 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
14 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
15 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
16 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
17 擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規
18 定，亦為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。經查：

- 19 (1)系爭大廈頂樓平台漏水之原因，為防水層破損，且無證據證
20 明漏水係可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致，業經說
21 明如上，此已妨害被上訴人就10樓之1房屋、10樓之2房屋專
22 有部分之所有權之圓滿行使，洪皞並將請求修復漏水之權利
23 讓與徐凡巽，為上訴人所不爭執（見不爭執事項4.），依前
24 揭規定，被上訴人自得請求除去。而除去被上訴人前開專有
25 部分所有權妨害之方法，即係由上訴人修繕系爭大廈樓頂平
26 台。

- 27 (2)被上訴人雖聲明請求上訴人應按附件一（即瀝青系MAS防水
28 工法，見原審中簡卷第27至33頁）修繕。然查，防水工程究
29 應如何為之，本無一定標準方式，鑑定報告書已比較詳列附
30 件二與附件一所示修繕方法之優缺點後，仍建議系爭大廈以
31 附件二之修繕方法修繕，顯然已考慮系爭大廈整體環境，附

01 件二之修繕方法，應屬得排除系爭頂樓平台漏水侵害之適切
02 方法。再者，本件經防水工程協進會稱：本會不建議局部修
03 繕，考慮新舊防水層搭接之問題，建議採用全面修復之原
04 則。建議改善方案如附件二等情，有鑑定報告書可參（鑑定
05 報告書第53頁），是本院考量附件一工法之費用高於附件二
06 工法（鑑定報告書第64、66頁），基於比例原則，應無強令
07 上訴人按附件一所示「瀝青系MAS防水工法」修繕之必要，
08 認上訴人按附件二所示方法修繕（修繕範圍包括系爭頂樓平
09 台及女兒牆），應屬得排除系爭頂樓平台漏水侵害系爭房屋
10 所有權之適切方法。而上訴人既負有上述修繕責任，則上述
11 修繕方式所需費用應由上訴人於日後修繕時負擔之，自不待
12 言。

13 (3)從而，被上訴人依民法第767條第1項中段規定請求上訴人應
14 將系爭頂樓平台及女兒牆，依附件二所示之施工方法修復之
15 範圍內，應屬有據。逾此範圍之請求，應屬無據。又本院既
16 准許被上訴人依民法第767條第1項中段規定為此部分請求，
17 則被上訴人另依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第
18 2項規定（見原審卷第158頁、本院卷第151頁）所為同一請
19 求，經核未能使其受更有利之認定，自無庸贅述。

20 2.被上訴人固請求將系爭頂樓平台修復至不漏水狀態。惟按給
21 付判決之主文，就所命給付之標的，必須明確、具體及可
22 能，以免將來強制執行時窒礙難行（最高法院109年度台上
23 字第622號、110年度台上字第3035號民事判決意旨參照）。
24 經查，被上訴人請求上訴人修繕系爭頂樓平台及女兒牆，本
25 院認按附件二所示修繕方法修繕之範圍內，為有理由，業經
26 說明如上。則依附件二所示修繕方式，如按步驟施工，且無
27 施工瑕疵，則施工之結果應不會漏水，達成不漏水之程度本
28 屬修復之結果，被上訴人同時聲明修繕「至不漏水程度」，
29 核無必要；且請求需修繕「至不漏水狀態」之給付內容不明
30 確，既無特定標準亦無期限，要屬在本院認定之妥適修繕方
31 法外，又加列一不確定條件，強制執行實有窒礙，此由兩造

01 在審理階段就「修繕至不漏水狀態」之定義為何，爭執甚烈
02 （見本院卷第152至153頁），即可得知，益見被上訴人此部
03 分請求，亦非妥適，應予駁回。

04 五、綜上所述，被上訴人提起先位之訴，(一)依民法第767條第1項
05 中段、第184條第1項前段、第213條第3項規定，請求：1.上
06 訴人應容忍被上訴人僱工進入系爭頂樓平台進行漏水修繕工
07 程至不漏水之狀態為止，及2.上訴人應就系爭頂樓平台漏水
08 修繕工程給付被上訴人各38萬1,408元本息，均無理由，不
09 應准許。原審就先位之訴此部分，為被上訴人勝訴之判決，
10 宣告供擔保後假執行、免為假執行，容有未洽。上訴意旨就
11 此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰將原判決
12 此部分廢棄改判如主文第2項所示。(二)被上訴人依民法第767
13 條第1項中段、第184條第1項前段、第213條規定，請求上訴
14 人應給付徐凡巽4萬5,723元、周揚明5萬3,343元，及均自起
15 訴狀繕本送達翌日（即112年4月18日，見中簡卷第129頁）
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
17 許。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理
18 由，爰駁回上訴人此部分上訴。又被上訴人提起備位之訴，
19 依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第213條規
20 定，請求上訴人應將系爭頂樓平台及女兒牆，依原判決附件
21 二所示之施工方法修復範圍內，為有理由，應予准許；逾此
22 範圍之請求，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第4、5項
23 所示。又因本件第二審之訴訟標的價額未逾150萬元，係不
24 得上訴第三審之判決，自無就被上訴人備位之訴勝訴部分為
25 假執行宣告之必要，併此敘明。

26 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所
27 用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，
28 爰不逐一論列，併此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，被上訴人備
30 位之訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

01
02
03
04
05
06

民事第五庭

審判長法官 黃綵君
法官 吳崇道
法官 高士傑

正本係照原本作成。
不得上訴。

書記官 林賢慧

07

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日