

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第172號

上訴人 邱冠甄

訴訟代理人 陳惠菊律師

被上訴人 蔡坤憲

蘭美如

共同

訴訟代理人 陳昱良律師

上列當事人間請求修繕房屋漏水等事件，上訴人對於民國112年5月15日本院臺南簡易庭110年度南簡字第781號第一審簡易判決提起上訴，本院於112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國99年間向和宜建設股份有限公司（下稱和宜公司）購買臺南市○區○○路00巷00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋），即發生自上訴人所有6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）漏水至系爭5樓房屋之情事。和宜公司多次派員至系爭6樓房屋修繕，但漏水問題仍無法處理完善。被上訴人提起本件訴訟前，曾找業者檢查漏水問題，已發現系爭6樓房屋有漏水現象，請上訴人負擔一半修繕費用，但上訴人置之不理，被上訴人始提起本件訴訟。原審送請台南市土木技師公會鑑定漏水問題，經公會出具112年2月6日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），依鑑定結果系爭5樓房屋之漏水係系爭6樓房屋浴室白磚接縫處龜裂、浴室防水層失效，及冷、熱水管滲漏有關，修復至不漏水之修復金額估算為新臺幣（下同）214,000元（如附表所示），系爭5樓房屋損壞部分之修復金額估算為46,400元等語。浴室白磚及浴室防水層屬系爭6樓房屋專有部分，依民法第191條規定，應推定上訴人具有過失，致系爭5樓房屋受有漏水損害。縱

上開設施為和宜公司施作，上訴人仍應負管理維護之責。況建築物保管之欠缺，如是與和宜公司之行為相結合而發生損害之結果，上訴人如不具備民法第191條第1項但書之免責要件，仍應負損害賠償責任。爰依侵權行為法律關係，請求上訴人賠償修繕漏水及系爭5樓房屋損壞所需工程費用共260,400元(計算式：214,000元+46,400元)。及依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規定，請求上訴人容許被上訴人或被上訴人僱用之修繕人員進入系爭6樓房屋進行修復工程。並於原審聲明：(一)上訴人應容忍被上訴人或被上訴人指派之修繕人員進入系爭6樓房屋內，依附表所示方式為修繕。(二)上訴人應給付被上訴人260,400元，及自112年3月6日民事追加原告及訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：上訴人於00年0月間向和宜公司購買系爭6樓房屋，直至103年1月始遷入長住，在此之前每週約僅居住1天。就系爭鑑定報告所稱漏水地點，上訴人未為任何變更或裝潢施作，自始為和宜公司交付時之狀況。被上訴人自99年11月起即反應系爭5樓房屋天花板滲漏現象，上訴人多次配合修繕，就損害之發生已盡相當之注意。況本件滲漏之原因及狀況，經和宜公司及多位防水技師處理，是否即為系爭鑑定報告所述之原因，實非無疑。縱認滲漏之原因如系爭鑑定報告所載，亦為和宜公司以不適合鋪設於浴室等潮濕區域及容易龜裂之白磚鋪設於浴室，及原鋪設之防水層自鋪設時即失效導致，不可歸責於上訴人。又透過鑑定查找漏水問題與根本解決之道，屬有利於兩造之必要行為，縱上訴人應就漏水修繕負責，應依民事訴訟法第81條第2款，酌量命被上訴人負擔訴訟費用之全部或一部，資為抗辯。

三、原審對於被上訴人之請求，判決被上訴人全部勝訴，並就金錢給付部分依職權宣告假執行及免為假執行。上訴人全部不服，並上訴聲明：廢棄原判決；被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)、兩造為世界帝心公寓大廈上下樓層之區分所有權人。被上訴
03 人為系爭5樓房屋之所有權人，上訴人為系爭6樓房屋之所有
04 權人。

05 (二)、被上訴人於99年間向和宜公司購買系爭5樓房屋後即發生漏
06 水情形，經被上訴人通知和宜公司至系爭6樓房屋多次處理
07 仍未能修繕完全，迄今系爭5樓房屋仍持續漏水。

08 (三)、就系爭5樓房屋漏水情形，原審囑託台南市土木技師公會鑑
09 定，該會000年0月0日出具系爭鑑定報告分析樓水原因：系
10 爭5樓房屋之漏水點1、漏水點2、漏水點3滲漏水原因應與系
11 爭6樓房屋浴室白磚接縫處有龜裂、浴室防水層失效有關；
12 系爭5樓房屋漏水點4之水漬及白華應與系爭6樓房屋冷、熱
13 水管滲漏有關，惟系爭6樓房屋冷、熱水管現已無滲漏水；
14 系爭6樓房屋修復至不漏水之修復金額估算為214,000元，系
15 爭5樓房屋因滲漏水損壞部分之修復作業金額估算為46,400
16 元。

17 五、兩造爭執事項：

18 (一)、上訴人是否應就系爭5樓房屋之漏水原因負責？

19 (二)、本件訴訟費用應如何負擔？

20 六、得心證之理由：

21 (一)、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
22 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
23 物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或
24 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
25 當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規
26 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1
27 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
28 復原狀。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條
29 第1、3項定有明文。公寓大廈專有部分、約定專用部分之修
30 繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使
31 用人為之，並負擔其費用；他住戶因維護、修繕專有部分、

約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2款亦有明定。

(二)、被上訴人所有系爭5樓房屋自購買後迄今有漏水現象，為兩造所不爭執。就系爭5樓房屋漏水原因，經原審囑託台南市土木技師公會鑑定，鑑定結果認定系爭5樓房屋係因系爭6樓房屋浴室白磚接縫處有龜裂、浴室防水層失效，及冷、熱水管滲漏（參見系爭鑑定報告第25頁7.4分析漏水點原因），而致多處漏水點，應就系爭5樓房屋及系爭6樓房屋進行後續維修，有系爭鑑定報告在卷可稽。而系爭6樓房屋浴室白磚、浴室防水層及冷、熱水管等設備，屬系爭6樓房屋專有部分，依上開規定，自應由上訴人負擔系爭6樓房屋漏水工程修繕費用214,000元。又上訴人為系爭6樓房屋所有人，就系爭6樓房屋浴廁白磚接縫處、防水層及冷、熱水管滲漏瑕疵之狀況，未能及早發現並予以排除，顯然未善盡維護及修繕之注意義務而有過失，且導致系爭5樓房屋受有上開漏水之損害，侵害被上訴人所有權，上訴人應依上開規定負損害賠償之責任。又系爭5樓房屋因漏水而受損部分之修繕費用經鑑定為46,400元，是此部分修繕費用亦應由上訴人負擔。惟經本院通知和宜公司到庭，和宜公司願就系爭6樓房屋漏水工程修繕費用及系爭5樓房屋受損部分給付被上訴人260,000元，被上訴人同意不再向上訴人請求原判決修復工程費用（即原判決主文第2項260,400元及遲延利息），有和解筆錄附卷可按（見本院卷第59至60頁）。是此部分兩造及第三人既已就「部分之訴」成立和解，即消滅此部分訴訟繫屬，本院即無庸就此審酌（另被上訴人依和解筆錄之內容，不得再向上訴人請求原判決主文第2項所示260,400元及遲延利息）。

(三)、系爭鑑定報告認應依附表所示之方式修繕漏水，修復系爭6樓房屋2間浴室白磚牆面龜裂及重置浴室防水層，修復作業包含拆除及重置2間浴室之壁磚、地磚、地板牆面防水層及

01 衛浴設備等工程。則被上訴人依公寓大廈管理條例第6條第1
02 項第2款請求上訴人應容忍被上訴人或其指派之人員進入系
03 爭6樓房屋，以附表所示修繕方式進行修繕，此部分請求，
04 自屬有據，上訴人提起上訴即無理由。

05 (四)、第一審訴訟費用292,870元（含鑑定費用290,000元）之負
06 擔：

07 當事人為和解者，其和解費用及訴訟費用各自負擔之。但別
08 有約定者，不在此限。民事訴訟法第84條第1項定有明文。
09 查兩造與第三人和宜公司於本院成立和解，業如前述。就原
10 審鑑定費用如何負擔乙節，依112年8月3日準備程序筆錄所
11 載，法官詢問上訴人「假設上訴無理由，一審費用還是由你
12 們上訴人負擔？」，上訴人表示「沒關係」，堪認本件雖有
13 一部和解，但兩造將一審訴訟費用如何負擔繫諸於本件上訴
14 有無理由，並將此列為本件爭點(二)，符合民事訴訟法第84條
15 第1項但書情形。又本件上訴人之上訴無理由，則第一審訴
16 訟費用292,870元（含鑑定費用290,000元）自應由上訴人負
17 擔。至上訴人辯稱鑑定費用高昂，按訴訟程度為伸張或防衛
18 權利所必要，應由被上訴人負擔全部或一部等語，惟被上訴
19 人提起本件訴訟前，已多次尋求上訴人共同解決漏水問題而
20 未獲置理，方衍生被上訴人透過訴訟、鑑定求償之結果，此
21 部分上訴人所辯難認有理，附此敘明。

22 七、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款
23 請求上訴人應容忍被上訴人或其指派之人員進入系爭6樓房
24 屋進行漏水修繕，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，並
25 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
26 由，應予駁回。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
28 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

29 九、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
30 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

民事第五庭 審判長法官 羅郁棣
法官 徐安傑
法官 陳永佳

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中華民國 112 年 12 月 20 日
書記官 吳昕韋

附表：臺南市○區○○路00巷00號6樓修復工程

項次	項目	單位	數量	單價	複價	說明
一						
一、1	拆除原有裝修表層	m ²	39.18	230	9,011	浴室地板及牆面
一、2	白磚牆面接縫處理	m	55.20	560	30,912	浴室白磚牆120cm以下接縫
一、3	地坪1:3水泥砂漿粉刷	m ²	6.60	400	2,640	浴室地板
一、4	牆面1:3水泥砂漿粉刷	m ²	32.58	500	16,290	浴室牆面
一、5	浴廁防水-塗膜系水和凝固型	m ²	39.18	440	17,239	浴室地板及牆面
一、6	牆貼30cm*60cm磁磚	m ²	31.78	1,822	57,903	浴室牆面
一、7	地坪鋪30cmx30cm磁磚	m ²	5.40	1,370	7,398	浴室地板
一、8	衛浴設備拆除及復原	間	2.00	10,000	20,000	
				小計A=	161,393	
二						
二、1	廢料清理及運什費(約5%)	式	1	8,070	8,070	
二、2	零星整修及其他工作(約8%~10%)	式	1	15,011	15,011	
二、3	安全衛生管理費(約1%)	式	1	1,614	1,614	
				小計B=	24,695	
三	利潤、稅捐及管理費(15%)	式	C=(A+B)*15%=		27,912	
	總計		E=A+B+C=		214,000	