

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第901號

原告 蔡禮如
蔡季庭
蔡青珫

共同

訴訟代理人 王元宏律師

複代理人 藍慶道律師

被告 陳柏瑞

訴訟代理人 陳正強

0000000000000000

林世勳律師

蔡長勳律師

被告 劉達紘

上列當事人間請求請求修繕漏水等事件，經本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳柏瑞、劉達紘應容忍原告僱工進入門牌號碼臺南市○○區○○路00巷00○0號房屋，依台南市土木技師公會鑑定報告書（案號112-596）所載如附表一所示修繕方式修復至不漏水之狀態。

二、被告陳柏瑞應給付原告新臺幣556,602元，及自民國113年5月13日日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、訴訟費用新臺幣486,060元由被告陳柏瑞負擔。

四、本判決第二項於原告以新臺幣185,600元為被告陳柏瑞供擔保後，得假執行；但被告陳柏瑞以新臺幣556,602元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告劉達紘經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造

01 辯論而為判決。

02 二、原告主張：原告共有門牌臺南市○○區○○路00巷00○0號
03 房屋（第三層，下稱原告房屋），權利範圍各1/3；被告陳
04 柏瑞為門牌臺南市○○區○○路00巷00○0號房屋（第四
05 層，下稱被告房屋）所有人，現出租予被告劉達紘居住使用
06 中。原告房屋樓地板正下方即為被告房屋天花板，原告房屋
07 自民國109年間起，客廳、廚房、臥室、浴室等處天花板持
08 續嚴重滲漏水，天花板、裝潢、廚具多處污損壁癌，廚房油
09 漆剝落，影響系爭房屋住家衛生及結構安全甚鉅，原告屢請
10 被告配合進行檢修漏水，均遭拒絕。嗣經本院囑託台南市土
11 木技師公會鑑定結果，被告房屋主臥浴室及客用浴室防水失
12 效或排水管破損，及冷水給水管破損滲漏，致原告房屋毀
13 損，被告應容忍原告僱工進入被告房屋依台南市土木技師公
14 會鑑定結果所示修繕工法及工項修繕至不漏水之狀態，被告
15 陳柏瑞應給付被告房屋修繕費用，及賠償原告房屋回復原狀
16 所需費用。爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前
17 段、第191條第1項前段、第213條第1、3項、公寓大廈管理
18 條例第10條第1項、第12條之規定，提起本件訴訟。並聲
19 明：(一)被告陳柏瑞、劉達紘應容忍原告僱工進入被告陳柏瑞
20 所有被告房屋，依台南市土木技師公會鑑定報告書（案號11
21 2-596）之鑑定結果(二)所示修繕方式（鑑定報告書第8-11
22 頁）修繕至不漏水之狀態。(二)被告陳柏瑞應給付原告新臺幣
23 (下同)556,602元，及自113年4月24日民事陳報狀繕本送達
24 被告陳柏瑞翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
25 息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 三、被告則以：

27 (一)台南市土木技師公會鑑定人在被告房屋施作第一次加壓時，
28 未將主浴室管道封閉，壓力值為 2.0kg/cm^2 ，於施作第二次
29 加壓時，始封閉主浴室管管道，壓力值為 2.5kg/cm^2 ，但冷
30 水給水管管道除在浴室、廚房、主臥浴室外，尚有連接放置
31 於浴室外側之加壓馬達，鑑定人二次加壓測試均未封閉加壓

馬達之管線，測試所得失壓狀態之結果，不能據以認定被告房屋冷水給水管有破損滲漏；又鑑定過程不能證明有封閉冷水管各出水口後始行施作測試，且鑑定報告作成期間，被告房屋之冷水管處於正常使用狀態而有水壓力，若冷水管有破損滲漏，依常情冷水給水管會因為水壓力而持續滲漏，導致原告房屋漏水情況越發嚴重，含水量檢測的結果數值，理應隨時間經過而持續增高；但原告房屋水分計檢測結果，比較「檢測日期112年11月30日放水測試前」與「檢測日期112年12月1日積水測試後」其中12個測點，有高達9個測點即測點6～10、測點13～15、測點17的含水率數值，呈現持平甚至含水率下降，足見被告房屋之冷水給水管並無破損滲漏。鑑定人補充函覆稱加壓馬達在特定情況下，有可能影響加壓測試結果，但在鑑定過程，鑑定人及兩造均未就加壓馬達一事作過討論或檢測，鑑定報告書未就加壓馬達之情況作紀錄或說明，鑑定人補充函覆亦稱未就加壓馬達作處置，惟鑑定結果稱會勘時加壓馬達無滲漏水，並無可採，故而鑑定報告書有關於冷水管加壓測試，確有可能因為加壓馬達的情況受有影響，進而造成檢測結果存在錯誤或瑕疵，故鑑定報告書採用加壓測試結果，不能採信。原告房屋舊有熱水給水管早在107年間廢棄不再使用，且鑑定時未就舊有熱水給水管作任何檢測，鑑定人補充函覆稱無法判斷原告房屋之滲漏水是否為熱水管改為明管後始發生，故原告房屋之滲漏水情況，與被告房屋舊有熱水給水管是否破損無關。

(二)鑑定人在被告房屋進行冷水管加壓測試前、前後陽台放水測試前及積水測試前，雖在原告房屋主臥浴室及客用浴室測點(22-26)測得含水量高，然浴室本屬日常生活中大量用水空間，常態使用梳洗、如廁等自然可能會潑灑、浸濕牆面，原告房屋之主臥浴室及客用浴室測得含水量潮濕，實屬自然，況原告房屋浴室門口測點(1)含水率22.7%，其上方為被告房屋測點(4-2)含水率15.2%，原告房屋廚房空間測點(8)距離浴室甚遠，其間尚有測點背景值含水率10.5%，可

見被告房屋浴室並無防水失效；再者，鑑定人並未在被告房屋浴室進行測放水測試及積水測試，鑑定方法欠缺判斷基礎，又依一般常理，如被告房屋浴室防水失效，理應在越靠近浴室的測點含水量越高，惟靠近被告浴室測點（4-4、4-10）含水量數值為遠離浴室測點（4-5、4-9）含水量數值一半，且原告房屋廚房測點6～7、原告房屋後陽台測點10～12、原告房屋儲藏室測點13～14，各該位置距離浴室甚遠，與浴室間尚有「測點9、含水量10.4%、狀態為乾燥」，及「測點16、含水量13.6%、狀態為乾燥」，足見被告房屋浴室並無防水失效。

(三)被告房屋曾於107年間施作前後陽台整修，鑑定人以放水測試被告房屋前後陽台，含水量無明顯變化，以積水測試原告房屋含水量亦無明顯變化，足證被告房屋前後陽台並無防水失效，鑑定報告既無檢測數據，僅以被告房屋前後陽台地板及強交接處塗抹膠體，即推認不排除被告房屋於塗抹膠體前，前後陽台有防水失效導致滲漏水等語，顯乏憑據。

(四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院判斷之理由：

(一)原告自79年4月27日起至今為原告房屋之共有人，被告陳柏瑞自110年12月24日起至今為被告房屋之所有權人，原告房屋與被告房屋為同棟集合式住宅之上下樓，被告陳柏瑞將被告房屋出租予被告劉達紘，租期至114年2月28日止之事實，有土地建物查詢資料及被告陳柏瑞提出之住宅租賃契約書在卷可稽(本院卷第15-16、151-162頁)，此部分事實，首堪認定。

(二)原告主張原告房屋天花板發生滲漏水等情，業據提出其照片6幀為憑（調解卷第21-25頁），雖為被告所否認，經兩造合意由本院囑託台南市土木技師公會鑑定原告房屋天花板是否有滲漏水及源頭、原因，該會鑑定技師於112年9月28日會同兩造訴訟代理人進行初勘確認鑑定內容，再由鑑定技師於同

01 年11月30日會同原告蔡禮如及兩造訴訟代理人進行會勘，使
02 用水分計測量儀及紅外線遙測溫度熱像分析儀進行檢測，鑑
03 定結果確認原告房屋上方天花板確有漏水，研判漏水原因主
04 要係被告房屋主臥浴室與客用浴室防水失效或排水管破損，
05 及冷水給水管破損滲漏，於正常供水情況下漏水，水由被告
06 房屋浴室及冷水給水管滲漏至被告房屋地坪地磚與混凝土版
07 間之砂漿層，飽和後，再由被告房屋地坪混凝土版往下滲漏
08 至原告房屋平頂。又被告房屋熱水給水管更換明管前，舊有
09 熱水給水管破損滲漏，及被告房屋前、後陽台防水失效，亦
10 不排除為漏水原因。並說明鑑定理由如下：

11 1.被告房屋主臥浴室及客用浴室防水失效：

12 被告房屋進行冷水管加壓測試前、前後陽台放水測試前及積
13 水測試前，於原告房屋之主臥浴室及客用浴室，以水分計量
14 測平頂測點22～測點26，含水量介於19.1%～20.6%（詳附
15 件六-3），均屬微潮濕，表示系爭房屋之主臥浴室及客用浴
16 室平頂即已有滲漏水情形，代表其直上層（即被告房屋）主
17 臥浴室及客用浴室存在防水失效或排水管破損等滲漏水情
18 形。在未進行任何測試前，被告房屋浴室外牆及主臥地板量
19 測含水量，其中測點4-5(含水量46.1%)及測點4-9(含水量6
20 6.3%)，屬含水量極高，測點4-1、4-3、4-4、4-6、4-7、4
21 -8及4-10(含水量介於22.4%～27.8%)，屬潮濕，表示未進
22 行任何測試前，被告房屋主臥浴室及客用浴室存在防水失效
23 或排水管破損情形，該水源滲漏至牆體及地坪地磚與混凝土
24 版間之砂漿層，再由被告房屋地坪混凝土版往下滲漏至系爭
25 房屋平頂。在未進行任何測試前，原告房屋室內平頂測點8
26 含水量為33.3%，屬含水量極高，測點1含水量為22.7%，
27 屬潮濕，室內及後陽台平頂測點3、6～7、10～14含水量介
28 於18.8%～20.6%(詳附件六-2)，屬微潮濕。

29 (2)被告房屋冷水給水管破損滲漏：

30 被告房屋施作冷水給水管加壓測試，第一次加壓開始測試之
31 壓力值為3.5kg/cm²、停止測試之壓力值為2kg/cm²，第二次

01 加壓開始測試之壓力值為 $3.5\text{kg}/\text{cm}^2$ 、停止測試之壓力值為
02 $2.5\text{kg}/\text{cm}^2$ ，由此測試結果顯示，被告房屋冷水給水管有失
03 壓狀況，表示被告房屋冷水給水管有破損滲漏(詳鑑定報告
04 附件八，給水管壓力測試平面位置示意圖及照片)。

05 (3)被告房屋舊有熱水給水管破損滲漏(不排除，因鑑定會勘
06 時，熱水給水管已改為明管)：

07 本次鑑定會勘時，被告房屋熱水給水管已改為明管(詳鑑定
08 報告附件五，照片編號23~39)，但不排除熱水管未改為明
09 管前，舊有熱水暗管有破損滲漏之可能性。

10 (4)被告房屋前、後陽台防水失效(不排除，因鑑定會勘時，
11 前、後陽台與結構體接縫處有塗抹膠體，詳鑑定報告附件
12 五，照片編號45~50)：

13 在對被告房屋前後陽台進行放水測試前，量測系爭房屋室內
14 平頂、牆及梁側含水量，其中，室內平頂測點8含水量為33.
15 3%，屬含水量極高，測點1含水量為22.7%，屬潮濕，室內
16 及後陽台平頂測點3、6~7、10~14含水量介於18.8%~20.
17 6%(詳鑑定報告附件六-2)，屬微潮濕。放水測試後，含水
18 量無明顯變化。會勘當日，先對被告房屋前陽台進行放水測
19 試(詳鑑定報告附件九，照片編號1)，再對被告房屋後陽台
20 進行放水測試(詳鑑定報告附件九，照片編號2)，之後再對
21 被告房屋前陽台進行積水測試(詳鑑定報告附件十，照片
22 1、3)，又對被告房屋後陽台進行積水測試(詳鑑定報告附
23 件十，照片2、4)，積水測試至000年00月0日下午2時30分，
24 前往系爭房屋量測含水量，經水分計檢測結果顯示，含水量
25 無明顯變化(詳鑑定報告附件六)，是由上述放水測試及積
26 水測試結果顯示，目前被告房屋前、後陽台無滲漏水現象，
27 惟鑑定會勘時，前、後陽台地板及牆交接處有塗抹膠體(詳
28 附件五，照片編號45~50)，故不排除塗抹膠體前，被告房
29 屋前、後陽台有防水失效導致滲漏水的現象。

30 (5)上情有台南市土木技師公會於113年4月9日檢送以(113)南土
31 技字第0896號函檢送鑑定報告書(案號：112-596)在卷可稽

01 (鑑定報告書外放)。

02 3.本院審酌前開鑑定理由及結果，係土木技師公會受本院囑託
03 鑑定，由該會選任土木技師會同兩造共同至現場進行初勘、
04 會勘，並聽取兩造陳述滲漏發生經過及主張後，在現場使用
05 紅外線遙測溫度熱像分析儀及水分計測量儀進行調查暨測試
06 作業，此有鑑定初勘紀錄表及鑑定會勘紀錄表附於該鑑定報
07 告書附件二，及房屋現況照片平面位置示意圖附於該鑑定報
08 告書附件四至五，及水分計量測平面位置示意圖、數據彙整
09 表及照片附於該鑑定報告書附件六至七，及被告房屋給水管
10 壓力測試平面位置示意圖暨照片、放水測試照片、積水測試
11 照片附於該鑑定報告書附件八至十，及系爭房屋紅外線遙測
12 溫度熱像分析儀影像及對應之照片附於該鑑定報告書附件十
13 一可參，其鑑定程序之進行應屬公平適當，是土木技師公會
14 所出具案號112-596鑑定報告書，係由與兩造無任何關聯之
15 土木技師本其專業所為，且鑑定技師有至現場實地進行初
16 勘、會勘及拍照等，並以科學儀器及方法檢測有無漏水、防
17 水層是否失效等事宜，再綜合相關資料而為鑑定，其所為鑑
18 定結論自屬客觀、公正，符合專業鑑定所應具備之品質，應
19 可採為判斷系爭房屋上方天花板處漏水原因之認定依據。據
20 此，堪認原告房屋上方天花板之漏水原因主要為被告房屋客
21 用浴室與主臥浴室防水失效或排水管破損，及冷水給水管破
22 損滲漏；且不排除被告房屋舊有熱水給水管破損滲漏，及
23 前、後陽台防水失效。

24 4.按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所
25 需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第326條第2項前
26 段、第270條之1第1項第3款、第3項規定，得於訴訟進行
27 中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意，此種
28 調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重
29 效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。
30 倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及
31 不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由

處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第246號判決意旨參照），本件兩造合意由台南市土木技師公會鑑定(本院卷第31頁)，經土木技師本於專業所為判斷，依上開說明，自應承認鑑定報告之效力。

5.被告雖執前開情詞為辯，經本院函詢台南市土木技師公會，經該公會於113年8月1日以(113)南土技字第2041號函覆補充說明如下：

(1)被告房屋主臥浴室及客用浴室防水失效：

依前述測試研判防水或排水或二者同時存在，修繕排水管時會破壞防水，及修繕防水層時，因該棟公寓已使用多年，不排除排水管老化造成接頭滲漏水或破損之情形，重新施作防水時應將排水管一併修繕。漏水源頭、原因為被告房屋浴室A及浴室B防水失效或排水管破損、被告房屋冷水給水管破損滲漏、被告房屋舊有熱水給水管破損滲漏(不排除因鑑定會勘時，熱水給水管已改為明管)、被告房屋前後陽台防水失效(不排除因鑑定會勘時，前後陽台地板及牆交接處有塗抹膠體)。除被告房屋之主臥浴室及客用浴室防水失效之外，被告表示被告房屋隔戶牆另一側亦為隔壁住戶之浴室。因該隔壁住戶浴室是否有防水失效或給、排水管破損，導致系爭房屋漏水損壞，不在本案鑑定範圍。

(2)被告房屋冷水給水管破損滲漏：

冷水給水管加壓測試方式，係先將冷水管各出水口予以堵塞封閉（詳鑑定報告書附件五，照片編號37～38），待形成封閉迴路後再以空壓機反向加壓，並觀測加壓後給水管之壓力變化。本次鑑定進行2次加壓測試，係因第1次加壓有無法持壓的情形，為再次確認，故進行第2次加壓，第2次加壓成果亦無法持壓。第1次加壓時間約1小時20分鐘，第2次加壓時間約25分鐘，2次加壓測試結果顯示，被告房屋冷水給水管

有失壓狀況，表示被告房屋冷水給水管有破損滲漏，給水管有破損滲漏則加壓測試壓力不會每次均相同。每次施作加壓測試時，均有作管道迴路封閉，封閉位置為冷水管各出水口予以堵塞封閉（詳鑑定報告書附件五，照片編號37～38），至於冷水管連接之加壓馬達未經封閉或其他處置不會影響加壓測試結果，若馬達處有滲漏，加壓過程及被告平時使用即會因水壓力而有滲漏水情形，會勘時，加壓馬達周遭無滲漏水情形。

(3)被告房屋舊有熱水給水管破損滲漏：

鑑定會勘時被告房屋熱水給水管已改為明管（詳鑑定報告書附件五，照片編號23～39），但不排除熱水管未改為明管前，舊有熱水暗管有破損滲漏之可能性，但因兩造均未提供相關佐證資料，無法判斷熱水管「改為明管」之日期時間。又因無法判斷系爭房屋之滲漏水是否為熱水管「改為明管」後始發生，故不排除熱水管未改為明管前，舊有熱水暗管有破損滲漏之可能性。

(4)被告房屋前、後陽台防水失效：

被告房屋前後陽台進行放水測試及積水測試結果顯示，目前被告房屋前後陽台無滲漏水現象，惟鑑定會勘時，前後陽台地板及牆交接處有塗抹膠體（詳鑑定報告書附件五，照片編號45～50），故不排除不塗抹膠體前，被告房屋前、後陽台有防水失效導致滲漏水的現象，但因兩造未提供相關佐證資料，無法判斷塗抹膠體之日期時間。

(5)本院審酌鑑定技師鑑定方式，使用水份計採多處測試點，以放水測試前、後，同一位置、同一檢測方法所測得之含水率數值高低變化，兼使用紅外線熱影像儀進行檢測，觀察物體含水後之水氣反應，研判被告房屋是否漏水致系爭房屋滲漏水，且鑑定技師尚於冷水給水管系統進行加壓以觀察加壓後給水管之變化，復在前後陽台進行積水測試，測試時間已遠超出正常使用用水時間（前陽台積水測試自下午4時開始、後陽台積水測試自下午4時20分開始，均至翌日下午），則鑑定

01 技師親至現場勘查檢測，同時應用水分計量測及紅外線熱影
02 像儀拍攝等設備作分析檢測，依其專業知識就勘查所得，而
03 得出系爭房屋漏水之原因，係被告房屋之浴室A及浴室B防
04 水失效或排水管破所、冷水給水管破損滲漏、舊有熱水給水
05 管破損滲漏、前後陽台防水失效所致之結論，應屬客觀、公
06 正、審慎、精確，自堪憑採。

07 (三)原告請求進入被告房屋修繕及給付被告房屋修繕費用部分：

08 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第民法
09 第767條第1項中段定有明文。又住戶於他住戶因維護、修繕
10 專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專
11 有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規
12 定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之
13 處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項亦有明
14 定。揆諸其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相鄰關
15 係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專有
16 部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、
17 約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之
18 義務，同條例第10條第1項並規定，專有部分、約定專用部
19 分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部
20 分之使用人為之，並負擔其費用；同條例第12條亦規定，專
21 有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共
22 同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，但修繕
23 費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有
24 權人負擔。又公寓大廈管理條例所稱住戶，指公寓大廈之區
25 分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部
26 分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，同條例第
27 3條第8款亦規定甚明。

28 2.被告陳柏瑞為被告房屋之所有權人，本即負有保管、維護該
29 房屋之本體構造（含樓板及固有管線），防免產生瑕疵對於
30 他人造成損害之義務，惟其疏未注意被告房屋之主臥浴室與
31 客用浴室之防水失效或排水管破損，及冷水給水管有破損滲

漏，及前後陽台防水失效之情事，造成在下層之原告房屋天花板漏水，業經本院認定如前，而被告房屋之浴室、排水管、冷水給水管及前後陽台，均為被告陳柏瑞對被告房屋之專有部分，被告陳柏瑞於本件審理中，否認原告房屋天花板漏水係因其對被告房屋之管理維護疏失所致，難期被告陳柏瑞自動修補，是原告依前開規定請求被告陳柏瑞容忍其進入被告房屋進行漏水修繕，即屬有據。又原告房屋現由被告劉達紘向被告陳柏瑞承租使用中，業據被告陳柏瑞自承在卷(本院卷第235頁)，並提出住宅租賃契約書為證(本院卷第151-161頁)，依公寓大廈管理條例第3條第8款規定，被告劉達紘為公寓大廈管理條例所稱之住戶，自亦不得拒絕原告進入被告房屋進行修繕。

3.原告房屋漏水之修繕方法，經台南市土木技師公會鑑定後，建議重新施作被告房屋客用浴室、主臥浴室之防水(排水管一併換新)，修復內容詳如附表一、(一)所示；及自屋頂水表二次側至被告房屋所有冷水管全部改為明管，修復內容詳如附表一、(二)所示；及重新施作被告房屋前、後陽台防水修復內容詳如附表一、(三)所示，並參考台南市土木技師公會鑑定手冊建築工程損壞修復單價表之價格(詳鑑定報告書附件時二)，就修復工程項目估算所需修繕費用共計473,399元(計算式：242,412元+126,500+104,487元=473,399元)，此有鑑定報告書可按(見鑑定報告書第8-10頁)，本院審酌該鑑定報告書所載上開修繕項目及費用，係為修繕被告房屋之浴室及前後陽台防水層失效、給水管破損滲漏部分所必要之工項及材料，並經專業鑑定人員於現場進行會勘後估算之內容，被告未舉出該鑑定報告書如附表一所列載之費用明細有何不足採認或具有顯著瑕疵之處，足認鑑定報告書所評估如附表一所示之修復方式及費用，應具有相當之合理性，核屬必要之修復範圍，堪以採憑。是原告依上開公寓大廈管理條例之規定，請求被告陳柏瑞、劉達紘應容忍其僱工進入被告房屋內，依鑑定報告第8至10頁如附表一所示修復方式，施

01 作附表一所載工程項目進行漏水修繕，將被告房屋滲漏水處
02 修復至不漏水狀態，並請求被告陳柏瑞給付依附表一所示方
03 式進行修繕之費用合計473,399元，洵屬有據，應予准許。

04 (四)原告請求賠償修復原告房屋受損害部分：

05 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
07 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
08 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
09 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項、第191
10 條第1項分別定有明文。是以，除所有人舉證證明上開法條
11 但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因
12 土地上之建築物或工作物造成他人之損害，即依法推定其所
13 所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任，此觀該條88年
14 4月21日修正之立法理由即明。再民法第191條第1項所謂之
15 土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例
16 示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設
17 備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內。
18 另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
19 外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得
20 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第21
21 3條第1項、第3項亦有明定。

22 2.被告陳柏瑞為被告房屋之所有權人，對於被告房屋負有管
23 理、維護之責，惟原告房屋因被告房屋之主臥浴室及客用浴
24 室防水失效或排水管破損、冷水給水管破損滲漏、舊有熱水
25 給水管破損滲漏，及前後陽台防水失效，造成系爭房屋天花
26 板漏水，已如前述，依民法第191條第1項規定，應推定陳柏
27 瑞就被告房屋之維護、保管有欠缺，被告陳柏瑞既未能舉證
28 證明自己之維護、保管並無欠缺或於防止損害之發生已盡相
29 當之注意，則原告依前開規定主張被告陳柏瑞應就系爭房屋
30 所受損害負賠償責任，即屬有據。而系爭房屋因漏水所導致
31 毀損，經台南市土木技師公會鑑定為：(1)主臥室平頂水漬、

01 (2)客房平頂水漬、(3)客廳及廚房平頂水漬、(4)儲藏室平頂水
02 漬、(5)後陽台平頂水漬、(6)主臥浴室木作裝潢天花板腐爛、
03 (7)客用浴室木作裝潢天花板腐爛，且依鑑定報告書所載，進
04 行修復上開損害之項目及費用如附表二所示（見鑑定報告書
05 第10-11頁），本院審酌鑑定報告書如附件二所載修復項目
06 及費用，係為修繕原告房屋所受損害之必要工項及材料，並
07 經專業鑑定人員於現場進行會勘後估算之內容，且製有各項
08 材料、工資之單價分析表以供檢驗，而被告陳柏瑞並未舉出
09 該單價分析表不足採認或具有顯著瑕疵之處，足認鑑定報告
10 所評估系爭房屋所受損害之修復方式及費用，應具有相當之
11 合理性，核屬必要之修復範圍，堪以採憑。從而，原告依民
12 法第191條第1項、第213條第1項、第3項等規定，請求被告
13 陳柏瑞應給付修復原告房屋因漏水所生損害之費用83,203
14 元，亦屬有據，應予准許。

15 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
17 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
18 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
19 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
20 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203
21 條分別規定甚明。原告請求被告陳柏瑞給付修繕被告房屋至
22 不漏水狀態之費用473,399元及修繕原告房屋因漏水受損之
23 費用83,203元，合計556,602元，其給付無確定期限，又係
24 以支付金錢為標的，依前揭規定，原告請求自113年4月24日
25 民事陳報狀繕本送達之翌日即113年5月13日（本院卷第127
26 頁送達證書）起按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據，應
27 予准許。

28 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條
29 及民法第767條第1項中段、第191條第1項、第213條第1項、
30 第3項等規定，請求：(一)被告陳柏瑞、劉達紘應容忍原告僱
31 工進入被告房屋依附表一所示修繕方式修復至系爭房屋不漏

01 水之狀態；(二)被告陳柏瑞應給付原告556,602元，及自113年
02 5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
03 應予准許。

04 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
05 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，民事訴訟法第
06 79條規定可參。查，本件訴訟費用確定為486,060元（即第
07 一審裁判費6,060元、鑑定費48萬元，本院卷第85、120
08 頁），本件原告之請求雖為全部有理由，惟本院審酌本件訴
09 訟起因為被告陳柏瑞未善盡對被告房屋之管理維護之責致生
10 系爭房屋滲漏情事，而被告劉達紘為系爭房屋之承租人，依
11 民法第429條第1項規定，租賃物如有修繕之必要，原則上應
12 由出租人為之，若由敗訴之被告劉達紘負擔訴訟費用，顯有
13 失公平，是本件訴訟費用應由被告陳柏瑞一人負擔，較為公
14 允，爰諭知如主文第3項所示，並依同法第91條第3項規定，
15 諭知被告陳柏瑞自本判決確定之翌日起至清償日止，應加給
16 按年息5%計算之利息。

17 七、原告及被告陳柏瑞陳明就本判決主文第2項所命給付，願供
18 擔保聲請宣告假執行或免為假執行，爰依民事訴訟法第390
19 條第2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌定相當之擔保
20 金額，予以准許。至本判決主文第1項，為命被告為容忍行
21 為之判決，其性質上不適宜假執行，原告此部分假執行之聲
22 請，應予駁回。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

27 臺灣臺南地方法院民事第四庭

28 法 官 張桂美

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

03 書記官 林彥丞

04

附表一：被告房屋之修繕方式				
(一)重新施作被告房屋客用浴室、主臥浴室之防水（排水管一併換新）：(a)打除壁磚、地磚、馬桶及木作天花板 (b) 移除洗臉盆、明鏡及五金配件 (c) 地坪及牆施作防水 (d)壁磚重新施作 (e)地磚重新施作 (f)木作裝潢天花板重新施作 (g)臉盆、明鏡及五金配件復原 (h)水電工程 (i)廢棄物運棄				
項次	工程項目	數量計算式	單價	複價
1	浴室防水	$[(1.70\text{m}+1.40\text{m})\times 2\text{面}\times 1.80\text{m}+1.70\text{m}\times 1.40\text{m}]+[(1.70\text{m}+2.00\text{m})\times 2\text{面}\times 1.80\text{m}+1.70\text{m}\times 2.00\text{m}]$ $=30.26\text{m}^2$	790	23,905
2	牆貼磁磚	$[(1.70\text{m}+1.40\text{m})\times 2\text{面}\times 1.80\text{m}]+[(1.70\text{m}+2.00\text{m})\times 2\text{面}+1.80\text{m}]$ $=24.48\text{m}^2$	1,500	36,720
3	地坪鋪磁磚	$1.70\text{m}\times 1.40\text{m}+1.70\text{m}\times 2.00\text{m}$ $=5.78\text{m}^2$	1,510	8,728
4	木作裝潢天花板	$1.70\text{m}\times 1.40\text{m}+1.70\text{m}\times 2.00\text{m}$ $=5.78\text{m}^2$	1,700	9,826
5	洗臉盆、明鏡及五金配件移除及復原	2式	5,000	10,000
6	馬桶更新	2座	10,000	20,000
7	排水管換新	2式	8,000	16,000
8	水電工料	2式	8,000	16,000
9	打除工	8工	3,000	24,000
10	廢棄物運棄	2車	15,000	30,000
11	零星整修及其他工	上開1~10項 $\times 8\%$		15,614

	作			
12	稅捐及管理費	上開1~11項×15%		31,619
總計				242,412
(二)被告房屋冷水管全部改為明管： 自屋頂水表二次側至被告房屋所有冷水管改為明管				
項次	工程項目	數量計算式	單價	複價
1	冷水給水管改明管	1式	100,000	100,000
2	零星整修及其他工作	上開1項×10%		10,000
3	稅捐及管理費	上開1~2項×15%		16,500
總計				126,500
(三)重新施作被告房屋前、後陽台防水： (a)打除地磚及20cm高之壁磚 (b)地坪及20cm高之牆施作防水 (c)20cm高之壁磚重新施作 (d)地磚重新施作 (e)廢棄物運棄				
項次	工程項目	數量計算式	單價	複價
1	陽台防水	$[(4.3m+4.8m)*0.85m]+[(1.4m+2.2m+0.9m+2.8m+3.3m)*0.75m]+[(4.3m+4.8m)+0.85m]*2*0.2m+[(1.4m+2.2m+0.9m+2.8m+3.3m)+0.75m]*2*0.2m=24.21m^2$	790	19,126
2	牆貼磁磚	$[(4.3m+4.8m)+0.85m]*2*0.2m+[(1.4m+2.2m+0.9m+2.8m+3.3m)+0.75m]*2*0.2m=8.52m^2$	1,500	12,780
3	地坪鋪磁磚	$[(4.3m+4.8m)*0.85m]+[(1.4m+2.2m+0.9m+2.8m+3.3m)*0.75m]=15.69m^2$	1,510	23,692
4	打除工	4工	3,000	12,000
5	廢棄物運棄	1車	15,000	15,000
6	零星整修及其他工	上開1~5項×10%		8,260

(續上頁)

01

	作			
7	稅捐及管理費	上開1~6項×15%		13,629
總計				104,487

02

附表二：原告房屋之修復方式及費用

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價
1	批土油漆	$4.20\text{m} \times 4.30\text{m} + 4.30\text{m} \times 3.30\text{m} +$ $4.80\text{m} \times 4.00\text{m} + 5.00\text{m} \times 2.80\text{m} +$ $5.00\text{m} \times 3.30\text{m} + 5.00\text{m} \times 2.60\text{m} +$ $0.75\text{m} \times 10.40\text{m} + (0.75\text{m} + 10.40\text{m}) \times 2.60\text{m} +$ $(1.40\text{m} + 2.00\text{m}) \times 1.70\text{m} + 0.90\text{m} \times 1.00\text{m} = 138.42\text{m}^2$	200	27,684
2	木作裝潢天花板	$(1.40\text{m} + 2.00\text{m}) \times 1.70\text{m} + 0.90\text{m} \times 1.00\text{m} = 6.68\text{m}^2$	1,460	9,753
3	木作裝潢天花板油漆	$(1.40\text{m} + 2.00\text{m}) \times 1.70\text{m} + 0.90\text{m} \times 1.00\text{m} = 6.68\text{m}^2$	200	1,336
4	燈具及排風扇移除復原	2式	3,000	6,000
5	拆除工	2工	3,000	6,000
6	廢棄物運棄	1車	15,000	15,000
7	零星整修及其他工作	上開1~6項×10%		6,577
8	稅捐及管理費	上開1~7項×15%		10,853
總計				83,203