

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第781號

原告 蔡坤憲

蘭美如

共同

訴訟代理人 陳昱良律師

被告 邱冠甄

訴訟代理人 陳惠菊律師

受告知人 和宜建設股份有限公司

法定代理人 張晉源

上列當事人間請求修繕房屋漏水等事件，本院於民國112年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告或原告指派之修繕人員進入被告所有門牌號碼臺南市○區○○路00巷00號6樓房屋內，依附表2所示方式為漏水之修繕。

被告應給付原告新臺幣260,400元，及自民國112年3月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣292,870元由被告負擔。

本判決第2項於原告以新臺幣86,800元為被告供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣260,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，原告蔡坤憲起訴時聲明請求：被告應將其所有坐落臺南市○區○○路00巷00號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）漏水致原告共有坐落臺南市○區○○路00巷00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）損壞之漏水原因進行修繕工程至不漏

01 水為止；被告應給付原告新臺幣(下同)196,103元及自判決
02 確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
03 (見南司簡調字卷第13頁)。嗣於訴狀送達被告後，於民國
04 112年3月6日追加蘭美如為原告，並變更聲明為：(一)被告應
05 容忍原告或原告指派之修繕人員進入系爭6樓房屋內，依台
06 南市土木技師公會112年2月6日鑑定報告書(下稱系爭鑑定報
07 告)附件6第2頁(即附表2)所示方式為修繕；(二)被告應給付原
08 告260,400元，及自112年3月6日民事追加原告及訴之聲明狀
09 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
10 息(見本院卷第187頁)。核其所為訴之變更、追加暨擴張應
11 受判決事項之聲明，就系爭5樓房屋漏水狀態之基礎事實均
12 屬同一，與上開規定相符，應予准許。

13 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
14 法律上利害關係之第三人。受告知人不為參加或參加逾時
15 者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定。
16 民事訴訟法第65條第1項、第67條明定之。查，被告於本院
17 審理中，依上開規定將本件訴訟告知和宜建設股份有限公司
18 (下稱和宜公司、見本院卷第37至47頁)，而受告知人和宜
19 公司並未參加本件訴訟，併此敘明。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：

22 (一)原告於99年間向和宜公司購買系爭5樓房屋後，即有漏水情
23 事發生，經向和宜公司反應，該公司雖派人員至系爭6樓房
24 屋修繕，然漏水問題仍無法處理完善，致系爭5樓房屋和室
25 系統傢俱毀損，原告遂於106年6月29日僱工全部拆除。原告
26 又於107年5月14日寄發存證信函予和宜公司請求處理系爭5
27 樓房屋漏水問題，經和宜公司表示同意最後一次處理。惟於
28 108年間系爭5樓房屋房屋又開始漏水，原告委請訴外人臥龍
29 防水職人前來檢查漏水問題，經檢查發現系爭6樓房屋衛浴
30 有漏水現象，請被告負擔一半修繕費用，惟被告置之不理。
31 嗣109年11月系爭5樓房屋又有其他處漏水，原告再次與被告

01 協商修繕費用各負擔一半，被告仍拖延付款及不配合水電師
02 傳進屋檢查漏水問題。

03 (二)系爭鑑定報告分析漏水點原因部分記載：系爭5樓房屋之漏水
04 點1、漏水點2、漏水點3滲漏水原因應與系爭6樓房屋浴室白
05 磚接縫處有龜裂、浴室防水層失效有關；而系爭5樓房屋漏
06 水點4之水漬及白華應與系爭6樓房屋冷、熱水管滲漏有關，
07 惟系爭6樓房屋冷、熱水管現已無滲漏水；而系爭6樓房屋修
08 復至不漏水之修復金額估算為214,000元，系爭5樓房屋因滲
09 漏水損壞部分之修復作業金額估算為46,400元等語。準此，
10 系爭5樓房屋確因系爭6樓房屋浴室白磚接縫處龜裂、浴室防
11 水層失效及房屋冷、熱水管滲漏受有損害，而系爭6樓房屋
12 之浴室白磚及浴室防水層均屬系爭6樓房屋專有部分，則依
13 民法第191條規定，應推定被告具有過失，致系爭5樓房屋受
14 有漏水損害，屬不法侵害原告所有權之行為。縱上開設施非
15 被告施作，仍應負管理維護之責，被告既未能舉證證明其保
16 管並無欠缺或損害非因保管有欠缺，或於防止損害之發生，
17 已盡相當之注意，自無從解免其責，應依民法第184條第1項
18 前段、第191條負侵權行為損害賠償責任。故原告得依民法
19 第213條規定，請求被告賠償修繕系爭6樓房屋漏水狀態及系
20 爭5樓房屋損壞部分所需工程費用共260,400元(計算式：21
21 4,000+46,400=260,400)。又依公寓大廈管理條例第6條第1
22 項第2款、第3項規定，原告得請求被告容許原告或原告僱用
23 之修繕人員進入系爭6樓房屋，進行如附表2所示內容之修復
24 工程。

25 (三)為此，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第
26 213條規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應容忍原告或原
27 告指派之修繕人員進入系爭6樓房屋內，依附表2所示方式為
28 修繕。2.被告應給付原告260,400元，及自112年3月6日民事
29 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
30 利率百分之5計算之利息。

31 二、被告則以：

01 被告雖係於99年9月間向和宜公司購買系爭6樓房屋，惟直至
02 103年1月方遷入長住，自99年9月至103年1月間每週約僅居
03 住1天，就系爭鑑定報告所稱漏水地點並未為任何之變更或
04 裝潢施作，自始均依照和宜公司所交付予被告之現況使用，
05 而原告自99年11月即反應系爭5樓房屋天花板滲漏現象，被
06 告已多次配合修繕，就損害之發生已盡相當之注意。況本件
07 滲漏之原因及狀況，業經和宜公司及多位防水技師處理，是
08 否即為系爭鑑定報告所述之原因，實非無疑。縱認滲漏之原
09 因確如系爭鑑定報告所載，此亦為和宜公司以不適合鋪設於
10 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
11 防水層自鋪設時即為失效而致(因該滲漏處自99年11月即有
12 修繕紀錄)，並不可歸責於被告等語，資為抗辯。並聲明：
13 原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按公寓大廈專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，
16 由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔
17 其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。次按民
18 法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人
19 之權利者，負損害賠償責任。」同法第191條第1項本文規
20 定：「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
21 由工作物之所有人負賠償責任。」同法第213條第1、3項規
22 定：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
23 外，應回復他方損害發生前之原狀。」「第一項情形，債權
24 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」而
25 建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，
26 為建築物之一部，自包括在上開規定之建築物內。

27 (二)經查：

28 1.兩造為○○○○○○大廈上下樓層之區分所有權人，系爭5
29 樓房屋在系爭6樓房屋之下層，系爭5樓房屋自99年間即發生
30 漏水現象，經原告通知和宜公司至系爭6樓房屋多次處理仍
31 未能修繕完全，迄今系爭5樓房屋仍持續漏水等情，為兩造

01 所不爭，並據原告提出系爭5樓房屋所有權狀影本、和宜建
02 設住戶修繕登記表、○○○○○○大廈管理委員會函、107
03 年5月14日台南東門郵局105號存證信函、臥龍防水職人請款
04 報告書、工程請款單、臺南市東區調解委員會調解不成立證
05 明書、漏水照片、系爭6樓房屋第一類登記謄本為證(見南司
06 簡調字卷第17至65頁、本院卷第67至69頁)，堪認為真。

07 2.就系爭5樓房屋漏水原因，經本院囑託台南市土木技師公會
08 鑑定，系爭5樓房屋係因系爭6樓房屋浴室白磚接縫處有龜
09 裂、浴室防水層失效及冷、熱水管滲漏(參見系爭鑑定報告
10 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
11 房屋及系爭6樓房屋進行後續維修，業經該會作成112年2月6
12 日112南土技字第287號鑑定報告書(即系爭鑑定報告)在卷可
13 按(置於卷外)，而系爭6樓房屋浴室白磚、浴室防水層及
14 冷、熱水管等設備既屬系爭6樓房屋專有部分，依上開規
15 定，自應由被告負擔系爭6樓房屋漏水工程修繕費用214,000
16 元(詳附表2)，是原告請求被告給付系爭6樓房屋修繕費用21
17 4,000元，應為可採。

18 3.又被告為系爭6樓房屋所有人，就系爭6樓房屋浴廁白磚接縫
19 處、防水層及冷、熱水管滲漏瑕疵之狀況未能及早發現並予
20 以排除，顯然未善盡維護及修繕之注意義務而有過失，且因
21 而導致系爭5樓房屋有上開漏水之損害，侵害原告所有權，
22 被告應依上開規定負擔損害賠償之責任。依附表1所示系爭5
23 樓房屋因漏水而受損部分之修繕費用為46,400元，是原告向
24 被告請求系爭5樓房屋修繕費用46,400元，應為有據。

25 4.次按公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定：他住戶因維
26 護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或
27 使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。依附表2所
28 示修繕漏水之方式，需修復系爭6樓房屋2間浴室白磚牆面龜
29 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
30 壁磚、地磚、地板牆面防水層及衛浴設備等工程，依前開規
31 定，被告即應容忍原告或原告指派之人員進入被告房屋以附

01 表2所示修繕方式進行修繕，原告此部分請求，亦屬有據。

02 (三)至被告抗辯系爭6樓房屋係因和宜公司以不適合鋪設於浴室
03 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
04 層自鋪設時即為失效而致漏水，不可歸責於被告等語，縱認
05 屬實，惟本件原告係依民法第184條第1項前段及第191條第1
06 項本文規定請求被告負侵權行為損害賠償責任，與被告抗辯
07 和宜公司應負之契約責任有間，難認其抗辯可採。

08 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項本
09 文、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款等規定，請求被告
10 容忍原告或原告僱工進入系爭6樓房屋內，依附表2所示方式
11 修復漏水，並給付原告修繕系爭6樓房屋漏水狀態及系爭5樓
12 房屋損壞部分所需工程費用共260,400元(計算式：214,000+
13 46,400=260,400)及自112年3月6日民事追加原告及訴之聲明
14 狀繕本送達翌日即112年3月11日(見本院卷第171頁送達證
15 書)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均有理
16 由，應予准許。

17 五、本判決主文第1項，即被告容忍原告進入房屋內進行漏水修
18 繕部分，因係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第13
19 0條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，自不
20 得以職權宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發
21 生。主文第2項係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易
22 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
23 定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第39
24 2條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
25 行。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
27 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

28 七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定
29 有明文。本件被告既受全部敗訴之判決，即應負擔全部訴訟
30 費用。鑑定費用既屬訴訟費用之一部，依前揭規定，本件訴
31 訟費用即應由敗訴之被告負擔，併此敘明(本件訴訟費用：

第一審裁判費2,870元、鑑定費290,000元)。

中華民國 112 年 5 月 15 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 李姝蕓

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

中華民國 112 年 5 月 16 日

書記官 張鈞雅

附表1：臺南市○區○○路00巷00號5樓修復工程費用估算

項次	項目	單位	數量	單價	複價	說明
一、						
一、1	白華壁癌處理	處	4.00	3,000	12,000	以2m ² 一處為原則
一、2	平頂及牆面水泥漆一底二度	m ²	29.20	200	5,840	
一、3	衣櫥上櫃	m	2.00	7,540	15,080	矮櫃(吊櫥)-45~60D*120H cm 以下木心板+實木線板
一、4	警報器	台	1.00	1,800	1,800	含安裝
				小計A=	34,720	
二、						
二、1	廢料清理及運什費(約5%)	式	1	1,736	1,736	
二、2	零星整修及其他工作(約10%)	式	1	3,545	3,545	
二、3	安全衛生管理費(約1%)	式	1	347	347	
				小計B=	5,628	
三、	利潤、稅捐及管理費(15%)	式	C=(A+B)*15%=		6,052	
	總 計		E=A+B+C=		46,400	

(各項單價參考台南市土木技師公會鑑定手冊(109年12月)及臺灣省土木技師公會鑑定手冊(111年4月)之修復工程單價)

附表2：臺南市○區○○路00巷00號6樓修復工程費用估算

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

(續上頁)

01

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	

02

(各項單價參考台南市土木技師公會鑑定手冊(109年12月)及臺灣

03

省土木技師公會鑑定手冊(111年4月)之修復工程單價)