臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第375號

原　　告　林億明
　　潭姿妘
共　　同
訴訟代理人　翁千惠律師
被　　告　葉勝賢
訴訟代理人　閻巍

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應容忍並不得妨礙原告僱工進入被告所有門牌號碼臺南市○區○○路0段00號18樓之1房屋內，依台南市土木技師公會民國115年5月8日南土技字第997號鑑定報告書附件七-3所示表格即附件一所示修繕方式、民國115年7月17日南土技字第2375號補充鑑定報告書附件三-1所示表格即附件二所示修繕方式、附表所示修繕方式，修繕至不漏水之狀態。

二、被告應給付原告林億明新臺幣（下同）180,020元，及其中100,000元自民國114年3月27日起、其中80,020元自民國115年6月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應給付原告潭姿妘180,019元，及其中121,882元自民國115年7月10日起、其中58,137元自民國115年8月14日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第1項得假執行。但被告如以314,275元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第2、3項均得假執行。但被告如分別以180,020元、180,019元為原告林億明、潭姿妘預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，原告林億明起訴時訴之聲明原為：1.被告應容忍原告林億明僱工進入被告所有門牌號碼臺南市○區○○路0段00號18樓之1房屋（下稱系爭18樓房屋）內，進行滲、漏水修繕工程至不再滲、漏水，且樓下房屋即門牌號碼為臺南市○區○○路0段00號17樓之1房屋（下稱系爭17樓房屋）已無壁癌之狀態為止；2.被告應給付原告林億明新臺幣（下同）100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

二、嗣因系爭17樓房屋為潭姿妘、原告林億明所共有，而於民國115年6月29日具狀追加潭姿妘為原告，及請求被告應給付原告各121,882元及利息（本院卷第209頁），並於115年8月18日言詞辯論期日最後變更聲明為：1.被告應容忍並不得妨礙原告僱工進入系爭18樓房屋內，依台南市土木技師公會115年5月8日南土技字第997號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附件七-3所示表格即附件一所示修繕方式、115年7月17日南土技字第2375號補充鑑定報告書（下稱系爭補充鑑定報告）附件三-1所示表格即附件二所示修繕方式、附表所示修繕方式，進行滲、漏水修繕工程至系爭17樓房屋不再滲、漏水之狀態為止；2.被告應給付原告林億明180,020元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應給付原告潭姿妘180,019元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.願供擔保請准宣告假執行。原告上開變更聲明，與原訴請求之基礎事實同一，均係本於系爭17樓房屋有滲、漏水情形之事實，且上開變更後聲明第2項、第3項部分屬擴張應受判決事項之聲明，均與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）系爭17樓房屋為原告所共有，權利範圍各為2分之1，系爭18樓房屋則為被告所有。系爭17樓房屋於113年7月、8月間廚房天花板即陸續出現水痕、油漆水泥斑駁剝落之壁癌情形，原告嗣於113年11月5日發現廚房天花板突然大量漏水，便於翌日向大樓管理委員會主任委員反應上開漏水情事，並經主任委員介紹大樓長期配合之展藝水電工程有限公司（下稱展藝公司）到場勘查，經展藝公司勘查，判斷上開漏水問題應係系爭18樓房屋之熱水管破裂所導致，並出具漏水勘查說明（下稱系爭說明），其上載明：「..建議樓上住戶一定要配合檢查，我們需要確認熱水管的狀況，看看是管線破裂、接頭鬆脫、還是防水層老化導致水沿著牆體滲透。這種狀況如果不處理，壁癌會越來越嚴重，甚至影響結構安全，導致內部管線受損。...」。

（二）於取得展藝公司之專業建議後，原告先於113年11月7日透過主任委員與被告聯繫未果，後因系爭17樓房屋之廚房旁房間天花板亦出現水珠痕跡，原告再次於113年11月10日透過主任委員與被告聯繫仍未果，管理委員會便於113年11月15日將系爭18樓房屋之水源關閉，直至113年11月28日被告回國始再度開啟系爭18樓房屋之水源，而系爭17樓房屋自113年11月15日起至同年11月28日止均未出現漏水的情況，直至113年12月8日起方再次出現漏水，可見系爭17樓房屋之滲、漏水情形確實與系爭18樓房屋之水管管路具有關聯性。又原告曾請被告至系爭17樓房屋查看漏水情形，惟於被告配偶即被告訴訟代理人至系爭17樓房屋查看時，天花板剛好並無出現漏水情形，此可能係如系爭說明所述，系爭17樓房屋為間歇性漏水，亦即於系爭18樓房屋使用熱水時，系爭17樓房屋才會出現大量滲漏水之情形，惟被告嗣後堅持以被告配偶曾親眼查看系爭17樓房屋並無漏水情形為由，拒絕與原告再度進行任何溝通、協調，於臺南市東區調解委員會調解時亦未到場致調解不成立。

（三）系爭17樓房屋廚房天花板、廚房旁房間天花板及牆壁、與廚房相連之陽台迄今仍持續有漏水情形，且漏水範圍不斷擴大，牆壁斑駁腐爛之壁癌情形亦更加嚴重，依系爭鑑定報告之鑑定結論可知，系爭17樓房屋廚房天花板等處之滲漏水與壁癌之成因，應為系爭18樓房屋之給、排水管路滲漏所致，而被告為系爭18樓房屋之所有權人，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款之規定，原告為修繕系爭17樓房屋之漏水問題，被告負有容忍原告進入系爭18樓房屋之義務，惟因被告拒絕與原告進行任何溝通、協調，原告得依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、民法第767條第1項中段之規定，請求被告應容忍並不得妨礙原告僱工進入系爭18樓房屋內進行修繕至系爭17樓房屋不再滲、漏水之狀態為止。

（四）而系爭18樓房屋之修繕費用部分，附件一係以全明管方式修繕熱水管，修繕費用為198,000元，具有成本低、工期短、不破壞浴廁防水性能、日後檢修維護容易等優點，最符合解決本件漏水問題之核心目的；附件二則記載熱水管以外給水管路（下稱自來水管路）之修繕費用為66,275元、附表所示排水管路之修繕費用為50,000元，被告應依公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條之規定給付原告系爭18樓房屋給、排水管路之修繕費用；又被告對於系爭18樓房屋負有管理、維護本體構造（含樓板及固有管線）之責、防免產生瑕疵對於他人造成損害之義務，惟被告疏未注意系爭18樓房屋之給、排水管路滲漏之情事，造成系爭17樓房屋廚房天花板等多處漏水，顯然可歸責於被告，並推定被告就系爭18樓房屋之維護、保管有欠缺，而被告亦未舉證證明自己之維護、保管並無欠缺或於防止損害之發生已盡相當注意，則被告應依民法第191條第1項本文、第184條第1項前段之規定，就系爭17樓房屋所受損害負賠償責任，而系爭鑑定報告附件七-1粉刷修繕詳細價目表所載修繕方式及費用合計為45,764元，依上所述，原告得請

求被告給付合計360,039元（計算式：198,000元＋66,275元＋50,000元＋45,764元＝360,039元），再依原告就系爭17樓房屋之權利範圍各2分之1計算，原告林億明、潭姿妘分別得向被告請求180,020元、180,019元。

（五）聲明第1項依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、民法第767條第1項中段規定、聲明第2項、第3項依民法第184條第1項前段、第191條第1項本文、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條之規定，提起本件訴訟，並請求擇一為原告有利之判決等語。並聲明：如上開變更後聲明。

二、被告則以：

（一）被告於113年11月29日曾讓展藝公司進入系爭18樓房屋檢查，惟展藝公司當日並未攜帶任何工具，亦未為任何檢查，即直接向被告表示：「以我三、四十年的經驗，就是你家熱水管爆了，漏到樓下去」，並要求被告直接維修。又被告曾於113年12月11日第2次前往系爭17樓房屋查看，並以事先準備黏貼衛生紙之伸縮桿，先後於系爭17樓房屋房間、廚房天花板處滾動按壓進行測試，結果伸縮桿上衛生紙仍為乾燥狀態，如為熱水管漏水應為24小時持續性漏水，與原告所稱之間歇性漏水情形不符，且如為間歇性漏水，一般家庭大量使用熱水之時間約為17時至21時之間，惟原告從未於此時段向被告反應系爭17樓房屋發生漏水之情形，甚至被告於113年11月3日即已出國，系爭18樓房屋內無人居住，然原告所稱開始漏水之日期為113年11月5日，可見原告主張系爭17樓房屋之漏水情形為系爭18樓房屋之熱水管破裂所致，存在諸多不合理之處。

（二）再者，依系爭說明之記載，可以證明展藝公司於113年11月6日至系爭17樓房屋勘查時即已發現廚房、房間天花板存在大量壁癌，然原告係主張廚房、房間天花板分別於113年11月5日、113年11月10日始開始漏水，可知系爭17樓房屋廚房、房間天花板壁癌早已形成，並非系爭18樓房屋

漏水所致。另系爭鑑定報告於被告不在場之情形下即完成初勘及複勘，違反程序正義、公正客觀立場，且鑑定結論係記載：「不排除」系爭18樓房屋給、排水管路滲漏為最合理之推理結果，然不排除不等於確定，推理不等於事實，甚至2次會勘均曾對頂樓總水閥加壓測試，惟系爭18樓房屋均無滲漏水之情形發生，如何得以判定系爭17樓房屋之漏水情形與系爭18樓房屋有因果關聯，可見系爭鑑定報告全憑推理等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

（一）原告為系爭17樓房屋之所有權人，權利範圍各2分之1，被告則為系爭18樓房屋之所有權人等情，有系爭17樓房屋、系爭18樓房屋之土地建物查詢資料附卷可參（限閱卷），堪認此部分之事實為真。

（二）所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。又住戶應遵守下列事項：二、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。住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶、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款、第3項亦分別定有明文。其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相鄰關係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、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義務。原告主張系爭17樓房屋之漏水原因係系爭18樓房屋之給水管路及排水管路滲漏，然為被告所否認，經查：

1.本件經本院囑託台南市土木技師公會鑑定⑴系爭17樓房屋之廚房天花板、廚房旁邊房間內的天花板與牆壁、與廚房相連的陽台，其滲、漏水、壁癌之成因為何？其修繕之方

式、項目、費用分別為何？⑵承上，其成因是否與系爭18樓房屋有關？鑑定結論略以：本會經由系爭17樓房屋以排除漏水因素檢測及分析後，合理排除下列肇致系爭17樓房屋廚房之天花板、廚房旁邊房間內的天花板與牆壁、與廚房相連的陽台，其滲、漏水、壁癌成因之漏水源頭之可能：「公共管道內給、排水管漏水」、「樓上（18樓之1）浴廁防水工程失效」、「消防管漏水」、「自家給、排水管路滲漏」及「建築物外牆滲水」等。依排除法邏輯，上述可能來源均已合理排除，則剩餘無法檢測且物理上可能造成系爭17樓房屋頂板及牆壁滲漏水的來源，即為系爭18樓房屋內「給水管路滲漏」、「排水管路滲漏」。本鑑定作業受限無法進入被告屋內進行直接驗證，惟依水分重力流動原理，若被告所屬房屋之水管確有破損，其滲漏水份向下流入系爭17樓房屋頂板及牆面，此與本報告中重力驅動之結論方向一致，該可能性經檢測分析後仍無法排除；本鑑定依排除法邏輯，將可能來源合理排除後，則剩餘無法檢測且物理上可能造成系爭17樓房屋頂板及牆壁滲漏水的來源無法排除係為系爭18樓房屋內「給水管路滲漏」及「排水管路滲漏」，為最合理之推理結果等情，有系爭鑑定報告可參（外放卷）。

2.本院審酌系爭鑑定報告內容係由台南市土木技師公會隨機選任有專業知識經驗之技師，經以「將現場建築格局、管線配置與可能滲漏途徑逐一建構假說，透過檢視管路壓力表值、可控制之管線水壓測試方式，分段篩檢，以剔除不相干因子，最終得推認最具可能造成現況之漏水源」之方式所為之專業判斷，且核其鑑定意見無明顯違反經驗法則及論理法則，自堪採信。至被告抗辯系爭鑑定報告係於被告不在場之情形下所完成，已違反程序正義，且被告已主動修繕熱水管等語，並提出修繕熱水管之收據及相片為證（本院卷第267至268頁），然被告雖於約定初勘之日之前一日始因突發事件致無法配合初勘，但嗣後本院曾發函通

知被告應擇3個期日後陳報本院，以利台南市土木技師公會進入系爭18樓房屋進行初勘，業經被告於114年11月11日收受，有送達證書可憑（本院卷第115頁），然被告逾期未陳報，之後台南市土木技師公會更曾於115年2月24日發函予兩造通知將改以「排除漏水因素法」進行鑑定、同年3月12日、同年3月27日發函予兩造將於上開期日進行現場會勘、第二次會勘，然被告均未出席，此可見系爭鑑定報告內函文至明，足知被告不於台南市土木技師公會至現場辦理初勘、會勘、第二次會勘時出席表示意見乃被告自己之選擇所致，自無所謂違反程序正義之可言，而縱使被告有出國之事實，但並無不能委請代理人在現場會同勘查之情形，況被告雖稱已維修熱水管，但是否已維修至系爭18樓房屋之給水管路、排水管路均無滲漏之狀態並無客觀證據可以支撐，是被告上開抗辯，顯無可採。

3.又系爭18樓房屋之熱水管之修繕方法如附件一所示、自來水管路之修繕方法如附件二所示、排水管路之修繕方法如附表所示，故原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、民法第767條第1項中段規定，請求被告應容忍並不得妨礙原告僱工進入系爭18樓房屋內，依附件一、二、附表所示修繕內容，進行滲、漏水修繕工程至不再滲、漏水之狀態，應屬有據。

（三）因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第191條第1項本文、第213條第1項、第3項分別定有明文。又專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

所有權人負擔。公寓大廈管理條例第12條亦有明定。經查，附件一、二、附表所示之修繕費用合計314,275元，為修繕系爭18樓房屋所必要、系爭鑑定報告附件七-1所示修繕系爭17樓房屋之費用45,764元為回復系爭17樓房屋原狀所必要，故原告依上開規定，請求被告應依原告權利範圍比例各2分之1分別給付原告林億明、潭姿妘180,020元、180,019元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、民法第767條第1項中段規定，請求被告應容忍並不得妨礙原告僱工進入系爭18號房屋內，依附件一、二、附表所示修繕內容，進行滲、漏水修繕工程至不再滲、漏水之狀態，及依民法第184條第1項前段、第191條第1項本文、公寓大廈管理條例第12條規定，請求被告應給付原告林億明180,020元，及其中100,000元自起訴狀繕本送達翌日即114年3月27日（本院卷第55頁）起、其中80,020元自115年6月18日（本院卷第203頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應給付原告潭姿妘180,019元，及其中121,882元自民事追加原告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日即115年7月10日（本院卷第223頁）起、其中58,137元自民事變更訴之聲明暨準備㈡狀繕本送達翌日即115年8月14日（本院卷第251頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求即利息部分，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁諭知之必要。又被告陳明願供擔保，聲請准為免假執行之宣告，核無不符，爰依同法第392條第2項規定酌定相當擔保金

額准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，應併駁回之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　丁婉容

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　康紀媛

附表：

修繕標的	修繕內容	修繕工項與預算表	修繕金額
排水管路	保留原地排水管路，先以內視鏡探傷確認管壁損壞程度，再以軟球塞住該段末端出口以暫時封閉此段排水管路，隨後管中填充兩劑型藥劑令其滲入管壁破損處，適時排空管內殘餘藥劑，並立時清洗管路而完成止漏修繕。	—	50,000元