

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1349號

原告 力輪國際股份有限公司

法定代理人 張金仲

訴訟代理人 賴永憲律師

複代理人 宋雲揚律師

被告 王炳正

王炳人

共同

訴訟代理人 王彥迪律師

被告 成功商業大樓管理委員會

法定代理人 張政喜

訴訟代理人 王仕升律師

戴君豪律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告成功商業大樓管理委員會應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號七樓房屋露台，依臺北市土木技師公會一百一十三年一月二十三日北土技字第○○○○○○○○○○○號鑑定報告書附件八部分所示方式修繕至不漏水狀態，被告王炳正、王炳人應容忍被告成功商業大樓管理委員會僱工進入上開房屋施作前述工程。

二、被告成功商業大樓管理委員會應給付原告新臺幣肆萬捌仟零肆拾壹元，及自民國一百一十三年三月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告成功商業大樓管理委員會負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬參仟陸佰元供擔保

01 後，得假執行；但被告成功商業大樓管理委員會如以新臺幣  
02 伍拾捌萬零捌佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 六、本判決第二項於原告以新臺幣壹萬陸仟元供擔保後，得假執  
04 行；但被告成功商業大樓管理委員會如以新臺幣肆萬捌仟零  
05 肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 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  
10 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2  
11 款定有明文。原告於起訴時先位聲明：王炳正、王炳人應將  
12 門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號7樓房屋露台（下稱  
13 系爭7樓露台），依聯通防水工程有限公司估價單所示方式  
14 修繕至不漏水狀態，備位聲明：(一)成功商業大樓管理委員會  
15 （下稱系爭管委會）應將系爭7樓露台，依聯通防水工程有  
16 限公司估價單所示方式修繕至不漏水狀態，王炳正、王炳人  
17 應容忍系爭管委會僱工進入上開房屋施作前述工程（見北司  
18 調卷第7至8頁），嗣經台北市土木技師公會鑑定後，原告於  
19 民國113年5月4日具狀變更聲明（見本院卷第213至214  
20 頁），核原告所為訴之變更及追加，均係基於同一基礎事實  
21 而主張，揆諸前揭規定，應予准許。

22 二、系爭管委會之法定代理人原為楊大緯，嗣於訴訟繫屬中變更  
23 為張政喜，有112年4月27日成功商業大樓（下稱系爭大樓）  
24 區分所有權人大會會議記錄存卷可憑（見本院卷第91至93  
25 頁），並經原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷第89頁），核  
26 與民事訴訟法第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

27 貳、實體部分：

28 一、原告主張：原告為臺北市○○區○○路0段00號6樓房屋  
29 （下稱系爭6樓房屋）之所有權人，王炳正、王炳人為同棟7  
30 樓房屋（下稱系爭7樓房屋）之所有權人，同時亦為系爭7樓  
31 露台之約定專用部分之使用人，因王炳正、王炳人長期放置

01 大量盆栽於系爭7樓露台，已超過樓地板之負荷重量，又未  
02 對該露台進行妥適之維護保養，導致每逢下雨即會嚴重漏  
03 水，屢屢滲漏至系爭6樓房屋，令原告多次受有天花板毀  
04 損、辦公室無法正常使用等諸多財產上損害，爰依民法第18  
05 4條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項、第767條第1  
06 項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2  
07 款、第3款、第10條第1項、第2項前段、第2項但書等規定，  
08 先位請求王炳正、王炳人容忍原告僱工進行漏水修繕工程，  
09 備位請求系爭管委會進入系爭7樓露台修繕等語。先位聲  
10 明：(一)王炳正、王炳人應容忍並不妨礙原告僱請施工人員進  
11 入渠等所有之系爭7樓房屋，依臺北市土木技師公會113年1  
12 月23日北土技字第1132000323號鑑定報告書（下稱系爭鑑定  
13 報告）附件八部分所示方式修繕至不漏水狀態；(二)王炳正、  
14 王炳人應連帶給付原告新臺幣（下同）62萬8,865元，及自  
15 原告113年3月7日民事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起  
16 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣  
17 告假執行。備位聲明：(一)系爭管委會應將系爭7樓露台，依  
18 系爭鑑定報告附件八部分所示方式修繕至不漏水狀態，王炳  
19 正、王炳人應容忍系爭管委會僱工進入上開房屋施作前述工  
20 程；(二)系爭管委會應給付原告4萬8,041元，及自原告113年3  
21 月7日民事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日  
22 止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執  
23 行。

## 24 二、被告則以：

25 (一)王炳正、王炳人：系爭7樓露台並非約定為伊等專用之露  
26 台，該露台係本大樓住戶均得使用，亦未成立分管契約，規  
27 約中亦無載明該露台屬7樓住戶之約定專用部分，且伊等亦  
28 無限制大樓住戶進出，故系爭7樓露台實屬大樓之共用部  
29 分。且系爭7樓露台亦有供大樓自頂樓排水外管經過，顯見  
30 該露台為本大樓所得共用，而與一般頂樓外牆無異，並未約  
31 定為7樓住戶專用，又原告亦無舉證說明其等有超出合理使

01 用之方式，因此造成系爭6樓房屋漏水，故其請求並無理由  
02 等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.  
03 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 (二)系爭管委會：系爭7樓露台為系爭7樓房屋所有人之約定專用  
05 部分，由系爭鑑定報告可知造成滲水、漏水之原因為系爭7  
06 樓露台防水失效或未做防水所致，係屬可歸責於區分所有權  
07 人或住戶之事由所致，且系爭7樓露台之出入口已經王炳正  
08 及王炳人封閉，無法從大樓之公共樓梯或電梯通行，應認其  
09 等已排除其他住戶利用系爭7樓露台，又露台上之花圃亦係  
10 王炳正及王炳人或其承租人搭建維護，即應由王炳正及王炳  
11 人負擔修復及損害賠償責任等語置辯。並聲明：1.原告之訴  
12 及假執行之聲請均駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准  
13 宣告免為假執行。

### 14 三、得心證之理由：

15 (一)系爭6樓房屋滲漏水之主要原因，為系爭7樓露台防水失效或  
16 未做防水所致：

17 1.系爭6樓房屋之漏水情形及原因，經本院囑託台北市土木技  
18 師公會鑑定結果略以：系爭7樓露台經放水檢測，系爭6樓房  
19 屋平頂有滲水，滲水情形最嚴重區域為大量水瀑往下滲出之  
20 情況，其於空間則有水珠滴出或潮濕情形，上開滲、漏水之  
21 範圍位於系爭7樓露台相對位置之區域，即系爭6樓房屋辦公  
22 室(一)、辦公室(二)、辦公室(三)、運動器材室(含管道  
23 間)、休息室、置物間及走道；造成上開滲、漏水之原因研  
24 判為系爭7樓露台防水失效或未做防水所致，經現場勘查得  
25 知系爭7樓露台東北側貫穿地板(系爭6樓房屋頂板)至管道  
26 間之管路周邊防水失效並生長雜草，造成管道間大量滲水；  
27 又系爭7樓露台磁磚脫落或磁磚縫老化生長雜草，若防水失  
28 效時地面水會垂直入滲樓板裂縫而造成滲漏水，再則系爭7  
29 樓露台三面設置低於地板面10至15公分之導溝，且表面僅在  
30 水泥粉刷，若防水老化失效，亦可能造成排水溝排水入滲樓  
31 板裂縫而造成滲漏水；另花圃木支柱和座椅若有固定於地板

01 處，恐有螺栓穿破防水層之疑慮，研判亦可能造成系爭6樓  
02 房屋平頂滲漏水之原因，至於盆栽及器皿除有澆花草造成溢  
03 出水積存於露台地坪，亦是滲漏水來源等語，有系爭鑑定報  
04 告在卷可考。本院審酌上開鑑定報告係由公正客觀之台北市  
05 土木技師公會指派二位合格技師，分別於112年12月27日、1  
06 13年1月15日會勘、拍照確認現況後，使用紅外線熱顯像儀  
07 及水分計抽樣檢測漏水點濕度狀況，並比較系爭7樓露台積  
08 水前後情形，本於專業知識與工程經驗綜合判斷，具有高度  
09 憑信性，應堪採信。基此，系爭6樓房屋之漏水原因主要係  
10 因系爭7樓露台防水失效或未做防水所致，應堪認定。

11 2.王炳正、王炳人雖辯稱：系爭鑑定報告雖提及花圃木支柱、  
12 座椅、盆栽及器皿，惟其用語均為假設性或前提性用語，與  
13 造成漏水原因並無關係等語。然依原告所提出之照片，系爭  
14 7樓露台曾經遭堆放花圃木支柱、座椅、盆栽及器皿（見北  
15 司補卷第31至45頁），且系爭7樓房屋現況有落地窗可通行  
16 至露台，而該樓層安全梯有設置門而僅能從7樓內部開啟，7  
17 樓樓梯出口則設置鐵門晚上關閉（見本院卷第259至263  
18 頁），又系爭7樓房屋有出租他人使用，露台上之盆栽為房  
19 客所放置等情，亦為王炳正、王炳人所自承（見本院卷第40  
20 頁），並有租賃契約書所附協議書在卷可稽（見本院卷第23  
21 1頁），堪認系爭7樓露台長期由王炳正及王炳人或其承租人  
22 使用，上開花圃木支柱、座椅、盆栽及器皿亦為所搭建、放  
23 置，參酌系爭鑑定報告之鑑定結果，應認花圃木支柱、座  
24 椅、盆栽及器皿亦為系爭6樓房屋平頂之滲漏水來源。是王  
25 炳正、王炳人抗辯系爭6樓房屋漏水與盆栽之堆放無關等  
26 語，尚難憑採。

27 (二)系爭7樓露台為系爭大樓共用部分，應由系爭管委會負責修  
28 繕：

29 1.查系爭7樓房屋之建物所有權狀登記範圍並未包括系爭7樓露  
30 台（見本院卷第23至25頁），觀諸系爭6樓及7樓房屋之建物  
31 登記謄本，可見系爭7樓房屋之樓地板面積為403.97平方公

01 尺，小於系爭6樓房屋之樓地板面積498.15平方公尺（見北  
02 司補卷第25至29頁），復依臺北市建築管理工程處系爭建物  
03 建築執照檔案中竣工圖，載明系爭7樓露台部分為「屋頂」  
04 （見本院卷第27頁），足見系爭7樓露台應屬系爭大樓之共  
05 用部分。

06 2.原告及系爭管委會雖主張系爭7樓露台必須由系爭7樓房屋進  
07 入，實際上均由王炳正及王炳人使用，系爭7樓露台應屬系  
08 爭大樓之約定專用部分等語。惟觀諸系爭大樓規約第2條第1  
09 項第3款就「約定專用部分」規定：「大樓共用部分經約定  
10 供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由系爭管委會造冊  
11 保存」，同條第2項規定：「本大樓法定空地、樓頂平臺為  
12 共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規  
13 約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分」  
14 （見本院卷第183頁），可知系爭大樓規約已就約定專用部  
15 分有所規定，應經規約或區分所有權人會議之決議，並由系  
16 爭管委會造冊保存。而系爭7樓露台依竣工圖顯示為「屋  
17 頂」，應屬系爭大樓之共用部分，又該露台未經系爭大樓依  
18 規約列冊為約定專用部分，為系爭管委會所自承（見本院卷  
19 第199頁、244頁），則系爭7樓露台並非系爭7樓房屋之約定  
20 專用部分，應堪認定。

21 3.再參以系爭7樓露台上，亦有大樓排水外管經過（見本院卷  
22 第29至33頁），應認系爭大樓亦有使用系爭7樓露台，本件  
23 復未見建商與全體住戶事先約定系爭7樓露台由7樓住戶使用  
24 管理之情形，尚難僅憑系爭7樓房屋所有權人長期使用系爭7  
25 樓露台之狀態，逕認系爭大樓之全體區分所有權人就系爭7  
26 樓露台已成立默示之分管契約。又系爭大樓97年第二次區分  
27 所有權人會議紀錄雖記載「經與會者討論結果，7樓露台屬7  
28 樓私有使用空間，逢颱風季節時應自行做好防颱措施，淹水  
29 不應歸責於大樓管理處」（見本院卷第85頁），惟上開會議  
30 紀錄僅為區分所有權人之討論結果，並未經區分所有權人會  
31 議決議通過，且該次會議出席人數僅有6人，出席所有權數3

01 4.36%（見本院卷第81頁），尚無從以上開會議與會人員之  
02 討論結果，逕而推認系爭7樓露台已經全體區分所有權人達成  
03 成由7樓住戶管理使用之一致合意。是原告及管委會主張系  
04 爭7樓露台為約定專用部分，或已經成立默示分管契約等  
05 語，難認有據。

06 5.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
07 責人或管理委員會為之；其費用由公共基金支付或由區分所  
08 有權人按其共有之應有部分比例分擔之，但修繕費係因可歸  
09 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人  
10 或住戶負擔；其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者  
11 ，從其規定；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常  
12 使用方法為之，但另有約定者從其約定；住戶違反第二項規  
13 定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求  
14 各該主管機關或訴請法院為必要之處置，如有損害並得請求  
15 損害賠償，公寓大廈管理條例第10條第2項、第9條第2、4項  
16 分別定有明文。又系爭大樓規約第13條規定「共用部分之修  
17 繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金  
18 不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。  
19 但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區  
20 分所有權人或住戶負擔」（見本院卷第190頁）。依上開規  
21 定可知，系爭大樓共用部分一旦損壞，具有修繕義務者乃系  
22 爭管委會，僅係在修繕費可歸責於某區分所有權人時，管委  
23 會得轉而向該區分所有權人請求負擔。系爭7樓露台乃系爭  
24 大樓共用部分，已如前述，則系爭7樓露台防水失效或未做  
25 防水，導致系爭6樓房屋滲漏水，即應由系爭管委會負責修  
26 繕。

27 (三)原告先位聲明請求王炳正及王炳人容忍原告修繕系爭7樓露  
28 台，並給付修復費用，為無理由；原告備位聲明請求系爭管  
29 委會修繕系爭7樓露台，為有理由：

30 1.原告主張因系爭6樓房屋之漏水，其分別於108年1月31日、1  
31 11年4月14日、同年10月23日、同年12月30日、112年2月16

01 日支出3,150元、7,875元、1萬350元、6,666元、2萬元，總  
02 計4萬8,041元，進行灌注、防水工程，以防止漏水之情形，  
03 業據其提出統一發票收據為憑（見本院卷第161至163頁），  
04 堪認上開工程費用係因本件漏水事件所生。

05 2.系爭7樓露台為共用部分，應由系爭管委會負責修繕、管理  
06 及維護，已如前述，則原告先位聲明請求王炳正及王炳人容  
07 忍原告修繕系爭7樓露台，並給付系爭鑑定報告概估之系爭7  
08 樓露台修復費用26萬6,722元、系爭6樓房屋天花板修繕費用  
09 31萬4,102元（見系爭鑑定報告第5頁），以及原告已支出之  
10 灌注、防水工程費用4萬8,041元，為無理由。原告雖主張露  
11 台上堆放大量盆栽及放置之物品，亦為導致漏水之原因，應  
12 可歸責於王炳正、王炳人，王炳正、王炳人應依公寓大廈管  
13 理條例第10條第2項但書負擔修繕費用26萬6,722元等語。然  
14 原告先位聲明請求王炳正、王炳人容忍原告僱工修繕，並無  
15 理由，業經本院認定如前，是原告並無受有支出上開修繕費  
16 用之損失，則原告依公寓大廈管理條例第10條第2項但書，  
17 請求王炳正、王炳人給付修繕費用26萬6,722元，即屬無  
18 據。

19 4.又系爭7樓露台防水失效或未做防水，導致系爭6樓房屋平頂  
20 漏水，系爭管委會亦有管理、維護之疏失，而系爭7樓露台  
21 須由系爭7樓房屋進入，復為王炳人所自承（見本院卷第41  
22 頁），是原告備位聲明依民法第184條第1項前段、第191條  
23 第1項、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第2項  
24 規定，請求系爭管委會修繕系爭7樓露台，王炳人、王炳正  
25 並應容忍管委會修繕，且系爭管委會應給付原告因防止漏水  
26 而支出之灌注、防水工程費用4萬8,041元，為有理由，應予  
27 准許。

28 5.原告本件得請求之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加  
29 計自原告113年3月7日民事變更聲明暨準備三狀繕本送達系  
30 爭管委會之翌日起（即113年3月14日起，見本院卷第171  
31 頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核與民法

01 第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦  
02 應准許。

03 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、  
04 第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、  
05 第10條第2項前段等規定，請求系爭管委會將系爭7樓露台，  
06 依系爭鑑定報告附件八部分所示方式修繕至不漏水狀態，王  
07 炳正、王炳人應容忍系爭管委會僱工進入上開房屋施作前述  
08 工程，並請求系爭管委會給付4萬8,041元，及自113年3月14  
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應  
10 予准許，逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

11 五、原告勝訴部分，原告與系爭管委會均陳明願供擔保，分別請  
12 准假執行或免為假執行之宣告，經核於法均無不合，爰分別  
13 酌定相當擔保金額併准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執  
14 行之聲請失所依據，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
16 本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列，  
17 併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

20 民事第七庭 法官 許筑婷

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

25 書記官 林政彬