

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4056號

原告 原豐五金有限公司

法定代理人 凌嘉蔚

訴訟代理人 吳啟孝律師

複代理人 梅玉東律師

被告 牯嶺冠園N03住戶管理委員會

法定代理人 林鋒燦

訴訟代理人 林奕辰律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依社團法人台灣住宅品質消費者保護協會民國一百一十四年二月三日住保鑑字第一一四〇一一〇八四號鑑識鑑定報告書第十頁、第十一頁關於「鑑識鑑定結論」項次□所載之修繕方法、項目，將門牌號碼臺北市〇〇區〇〇街〇〇〇巷〇號地下室之天井區域漏水部分修繕至不漏水之狀態，修繕費用新臺幣壹拾貳萬柒仟零柒拾伍元由被告負擔。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。第按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意

01 撤回。訴經撤回，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、
02 第2項、第4項及第263條第1項前段亦分別定有明文。查，原
03 告起訴時原依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段規
04 定，訴之聲明第一項請求：被告應容忍原告指派之修繕人員
05 進入被告所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號1樓
06 建物，依鑑定報告修復原告所有門牌號碼臺北市○○區○○
07 街000巷0號地下室（下稱系爭地下室）至不漏水狀態。另依
08 民法第184條第1項前段、第191條、第213條及公寓大廈管理
09 條例第12條規定，聲明第二項請求：被告應給付原告新臺幣
10 （下同）800,000元（以實際鑑定金額為準），及自起訴狀
11 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本
12 院113年度北司補字第2651號卷第7頁）。嗣於民國114年3月
13 4日變更聲明第二項請求金額為127,075元（見本院卷第73
14 頁、第74頁）；復於114年4月18日追加民法第962條規定，
15 與第184條第1項前段同列為為先位請求權基礎，並將其餘請
16 求權基礎改列為備位請求（見本院卷第90頁）；再於114年5
17 月21日具狀撤回請求權基礎民法第767條第1項中段、第191
18 條、第962條、公寓大廈管理條例第12條，另追加公寓大廈
19 管理條例第10條第2項為請求權基礎，並變更聲明為：「被
20 告應將系爭地下室依社團法人台灣住宅品質消費者保護協會
21 114年2月3日住保鑑字第000000000號鑑識鑑定報告書（下稱
22 系爭鑑定報告）第10頁即3-4鑑識鑑定結論二，關於『側面
23 排水溝及樓板交接處之防水層破損』、『側面連續壁之防水
24 層破損』所需修補工序工法修繕至不漏水程度，修繕費用12
25 7,075元由被告負擔。」（見本院卷第101頁、第103頁），
26 經核原告前開變更追加請求權基礎及聲明部分，其請求之基
27 礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證
28 據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆
29 諸前揭規定，應予准許。而被告迄今未對原告撤回請求權基
30 礎部分提出異議，視為同意撤回，合先敘明。

31 貳、實體部分：

01 一、原告起訴主張略以：原告為系爭地下室所有權人，系爭地下
02 室因側面排水溝及樓板交接處、側面連續壁之防水層破損而
03 發生滲漏水，側面排水溝及樓板交接處、側面連續壁均屬共
04 用部分，且為承重牆壁，自應由被告負責管理、修繕。然被
05 告未盡維護義務，致防水層年久失修，漏水至系爭地下室，
06 造成原告受有損害。為此，爰依民法第184條第1項前段、公
07 寓大廈管理條例第10條第2項提起本件訴訟，請求擇一為有
08 利之判決等語，並聲明：被告應將系爭地下室依系爭鑑定報
09 告第10頁即3-4鑑識鑑定結論二，關於「側面排水溝及樓板
10 交接處之防水層破損」、「側面連續壁之防水層破損」所需
11 修補工序工法修繕至不漏水程度，修繕費用127,075元由被
12 告負擔。

13 二、被告則以：系爭鑑定報告未載明側面連續壁防水層破損原
14 因，不足為有利原告之認定。又漏水點位於採光井圍牆，非
15 原告所有之系爭地下室，其用途為地下室採光使用，本無任
16 何防漏水設施，原告未經區分所有權人同意，在採光井違法
17 增建，將室外採光井改為室內儲藏室，該部分非屬全體區分
18 所有權人共有；且原告就採光井部分為約定專用，依公寓大
19 廈管理條例第10條規定，應自行負擔採光井之修繕管理費
20 用，故原告無權請求被告修復漏水。況原告於110年10月已
21 發現地下室漏水，卻遲至113年5月23日始提起本件訴訟，顯
22 逾民法第197條所定二年消滅時效等語，資為抗辯。並聲
23 明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)經查，原告所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號建
26 物於牯嶺冠園公寓大廈（下稱系爭公寓大廈），其除一層總
27 面積64.8平方公尺外，尚包含平台4.61平方公尺、花台0.76
28 平方公尺及地下層之倉庫64.12平方公尺等情，有建物登記
29 謄本在卷可稽（見本院113年度北司補字第2651號卷第15
30 頁、第17頁）。又原告對於滲漏水處位於系爭地下室天井
31 處，為系爭公寓大廈之共用部分，非於原告專有部分內乙

01 情，並不爭執（見本院卷第83頁），被告就此亦無異詞，此
02 部分事實堪以認定。另本院囑託社團法人台灣住宅品質消費
03 者保護協會就系爭地下室有無漏水、漏水狀況、原因等節進
04 行鑑定，由該協會出具系爭鑑定報告結果略以：「3-4鑑識
05 鑑定結論：□……(一)系爭地下室『有』滲漏水之情事：鑑定
06 當日現況檢測前，系爭地下室之結構樑及牆面目視及有壁癌
07 白華生成，經紅外線熱感應器顯示，結構樑屬乾燥狀態亦無
08 水滴滲出、牆面屬潮濕狀態有水滴滲出……(二)系爭地下室結
09 構樑，滲漏水原因為『側面排水溝及樓板交接處之防水層破
10 損』所致。……(三)地下室牆面，滲漏水原因為『側面連續壁
11 之防水層破損』所致。……」，此有系爭鑑定報告可參，而
12 本院審酌該協會係具有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單
13 位，與兩造亦無利害關係，且係由鑑定人員會同兩造親自到
14 場，進行現場勘查、測試後作成，全程並拍照記錄以供核
15 對，並依合理期待之專業技術與精密科學儀器為詳細檢查，
16 則其本於工程、建築經驗及專業知識所為之判斷及建議修繕
17 方式，應屬可採。

18 (二)按共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有
19 之附屬建築物，而供共同使用者；公寓大廈共用部分不得獨
20 立使用供做專有部分。公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆
21 壁、樓地板及屋頂之構造，並不得為約定專用部分。共用部
22 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
23 理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按
24 其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分
25 所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負
26 擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規
27 定。管理委員會之職務如下：□共有及共用部分之清潔、維
28 護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第3條第4款、第7
29 條第3款、第10條第2項、第36條第2款分別定有明文。查系
30 爭地下室漏水處係因位於全體區分所有權人共用之天井區域
31 之側面連續壁、側面排水溝及樓板交接處防水層破損所致，

而連續壁、樓板乃地下室基礎、承重牆體，用以擋土及防止滲水，為建築物基礎結構；排水溝渠，係作為系爭公寓大廈排水使用，具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性，且常助建築物效用，應屬附屬物，其使用上與系爭公寓大廈建物成為一體，當屬系爭公寓大廈共用部分之延伸。是連續壁、樓板及排水溝渠均為系爭公寓大廈之共用部分而為區分所有權人所共有，揆諸前開規定，公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護本應由管理委員會負責，被告既為系爭公寓大廈管理委員會，對於系爭地下室天井區域自有維護、修繕之責，其修繕費用由公共基金支付。原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告修繕，洵屬有據。又就修繕系爭地下室天井區域側面連續壁、側面排水溝及樓板交接處之防水層至不漏水程度之方式、費用，業經系爭鑑定報告已認定如鑑定報告第10頁至第11頁、關於「3-4鑑識鑑定結論」第□大項所示，則原告原告請求被告管委會依此方式進行修繕，並負擔修繕費用127,075元，自可准許。

(三)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。復按於公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條第1款至第5款所列不得為約定專用部分之限制，此觀該條例第55條第2項但書（即92年12月31日修正施行前第43條第2項）規定即明。查系爭公寓大廈係於82年7月2日建築完成，為公寓大廈管理條例84年6月30日施行前，已取得建造執照之建物，依前揭規定，公寓大廈共用部分固不受公寓大廈管理條例第7條各款之限制而仍得約定專用，惟

01 須區分所有權人相互間確有協議分管，約定共用部分由特定
02 住戶專用之情形。被告抗辯系爭地下室天井部分已約定為原
03 告專用，並提出平面圖乙紙為證（見本院113年度北司補字
04 第2651號卷第45頁卷）。而該紙平面圖上雖有「……後院
05 （含挑空之採光井）原為露天，因有圍牆區隔，由一樓所有
06 權人管理使用，並將挑空之地下一層採光井於地面加設地
07 板，且將後院全部加建屋頂，形成雙層空間使用」等文字之
08 記載，然被告就該紙平面圖出處為何未予說明，是否為系爭
09 公寓大廈之區分所有權人所知悉，要非無疑，尚難僅以該平
10 面圖遽認全體區分所有權人間有系爭地下室天井部分由原告
11 專用之分管協議存在，被告抗辯天井部分已約定為原告專用
12 云云，礙難憑採。另被告就其抗辯防水層破損肇因於原告於
13 牆面施打膨脹螺絲、增建一樓及地下室間之樓地板乙節復未
14 能提出事證以實其說，此部分抗辯，亦不足憑採。

15 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請
16 求被告應依系爭鑑定報告第10頁、第11頁關於「3-4鑑識鑑
17 定結論」項次□所示之修繕方法及項目修復系爭地下室天井
18 區域之漏水部分至不漏水之狀態，並負擔修繕費用127,075
19 元，為有理由，應予准許。又原告係依民法第184條第1項前
20 段、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，擇一請求為有利
21 之判決，本院既已依公寓大廈管理條例第10條第2項規定為
22 有利於原告之認定，則其餘請求權自毋庸再予審酌，附此敘
23 明。

24 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
25 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
26 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
27 併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日

30 民事第八庭 法 官 宣玉華

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日

04 書記官 林怡秀