

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第589號

原告 涂淑芬
楊惠山
楊博雅
楊謹瑛

共同

訴訟代理人 周建才律師
複代理人 沈鴻君律師
王鈺婷律師

被告 大陸建設股份有限公司

法定代理人 黃金龍(即欣陸投資控股股份有限公司之指定代表

訴訟代理人 陳秋華律師
呂宜樺律師

被告 琢青住商公寓大廈管理委員會

法定代理人 方定宇

訴訟代理人 古乾樹律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年8月6日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告大陸建設股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號27樓房屋屋頂平台，依附件所示之修繕工法，修繕至不漏水狀態。
- 二、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應將門牌號碼新北市○○

01 區○○路0段000號27樓房屋屋頂平台，依附件所示之修繕工
02 法，修繕至不漏水狀態。

03 三、前兩項給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內
04 免除給付義務。

05 四、被告大陸建設股份有限公司應給付原告涂淑芬新臺幣156,00
06 0元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息。

08 五、被告大陸建設股份有限公司應給付原告楊博雅新臺幣3萬
09 元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計
10 算之利息。

11 六、被告大陸建設股份有限公司應給付原告楊謹瑛新臺幣3萬
12 元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息。

14 七、原告其餘之訴駁回。

15 八、訴訟費用由被告大陸建設股份有限公司負擔17/25，被告琢
16 青住商公寓大廈管理委員會負擔3/25，餘由原告負擔。

17 九、本判決第一項、第二項得假執行；但被告大陸建設股份有限
18 公司、琢青住商公寓大廈管理委員會以新臺幣198,400元，
19 為原告涂淑芬預供擔保後，得免為假執行。

20 十、本判決第四項得假執行；但被告大陸建設股份有限公司以新
21 臺幣156,000元，為原告涂淑芬預供擔保後，得免為假執
22 行。

23 十一、本判決第五項得假執行；但被告大陸建設股份有限公司以
24 新臺幣3萬元，為原告楊博雅預供擔保後，得免為假執
25 行。

26 十二、本判決第六項得假執行；但被告大陸建設股份有限公司以
27 新臺幣3萬元，為原告楊謹瑛預供擔保後，得免為假執
28 行。

29 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

30 事實及理由

31 壹、程序部分

01 一、被告琢青住商公寓大廈管理委員會(下稱琢青管委會)起訴時
02 之法定代理人原為侯秀錦，嗣於本院審理中變更為方定宇，
03 有新北市新店區公所函可稽，並由方定宇具狀聲明承受訴
04 訟，於法並無不合，應予准許。

05 二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請
06 求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
07 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明
08 文。查，原告起訴時原聲明如附表1所示（見卷一第9頁），
09 嗣於民國115年7月22日以民事準備(二)暨更正聲明狀變更聲明
10 為：如附表2所示（見卷二第39至43頁），經核原告所為，
11 或係基於新北市○○區○○路0段000號27樓房屋（下稱系爭
12 房屋；系爭房屋所屬建物，下稱系爭建物）漏水之同一基礎
13 事實，或係擴張、減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相
14 符，應予准許。

15 貳、實體部分

16 一、原告起訴主張：原告涂淑芬所有，位於頂樓之系爭房屋，於
17 107年5月23日建造完成，涂淑芬於108年3月13日向前手所有
18 權人簡愛華購買系爭房屋，並於同年5月9日登記為所有權
19 人。雙方於買賣後發現系爭房屋開始有漏水問題，故於109
20 年5月18日簽訂權利讓與契約書，約定簡愛華將系爭房屋所
21 生損害等得向被告大陸建設股份有限公司（下稱大陸建設）
22 請求之權利，均移轉讓與涂淑芬。涂淑芬於發現系爭房屋之
23 臥室（下稱系爭臥室）出現滲漏水之狀況後，旋向大陸建設
24 及琢青管委會反映，大陸建設嗣後所為之防水工程，均未能
25 改善臥室漏水狀況。依台北市土木技師公會鑑定報告書（下
26 稱系爭鑑定報告）所載，可知系爭臥室漏水原因係大陸建設
27 建造時之設計或設置有欠缺，即與屋頂平台景觀柱C10頂端
28 混凝土蓋板及桁架固定鋼柱交界處之雨水滲入SRC結構體內
29 部後，沿鋼骨與混凝土界面向下滲流至臥室梁柱接頭區域有
30 關，依民法第184條第1項、第191條第1項、第213條、第767
31 條第1項中段之規定，大陸建設應依系爭鑑定報告，將系爭

01 房屋屋頂平台修繕至不漏水狀態。又C10景觀柱位於屋頂平
02 台，屬共有部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法
03 第184條第1項、第213條、第767條第1項中段之規定，應由
04 琢青管委會負維修、修繕之責，琢青管委會應依系爭鑑定報
05 告，將系爭房屋屋頂平台修繕至不漏水狀態，並與大陸建設
06 負不真正連帶責任。就本件滲漏水造成系爭房屋損壞修復部
07 分，經廠商估價後，共計需新臺幣（下同）373,170元，大
08 陸建設應依民法第184條第1項、第191條第1項、第213條之
09 規定，琢青管委會應依公寓大廈管理條例第10條第2項、民
10 法第184條第1項、第213條之規定，負不真正連帶之損害賠
11 償責任。系爭房屋自109年5月發現滲漏水後，涂淑芬無法使
12 用系爭臥室，大陸建設應依民法第184條第1項、第191條第1
13 項、第213條之規定，琢青管委會應依公寓大廈管理條例第1
14 0條第2項、民法第184條第1項、第213條之規定，就無法使
15 用臥室即相當於該房間租金自109年8月1日起每月22,000元
16 之損害負不真正連帶之損害賠償責任。系爭房屋於107年間
17 建築完成後，109年5月即發生滲漏水狀況，縱系爭房屋修
18 復，會令人質疑施工品質，導致降低交易價值，大陸建設應
19 依民法第359條、第179條、原證3權利讓與契約書、第184條
20 第1項、第191條第1項、第216條之規定，琢青管委會應依公
21 寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項、第196條
22 之規定，就系爭房屋所減少的價值100萬元，負不真正連帶
23 之損害賠償責任。系爭房屋出現滲漏水情形，且本件漏水歷
24 經3年多時間，原告均配合大陸建設、琢青管委會等相關人
25 員至家中修繕，涂淑芬、楊惠山為夫妻，因本次事件歷經多
26 次調解、協商，身心受損，楊惠山因此滲漏水事件失眠、罹
27 患焦慮症，更使其原本癌症病情加重，系爭房屋滲漏水已影
28 響居住權人即原告之居住品質，精神上受有相當痛苦，大陸
29 建設應依民法第184條第1項、第191條、第195條第1項前段
30 之規定，琢青管委會應依公寓大廈管理條例第10條第2項、
31 民法第184條第1項、第195條第1項前段之規定，對原告負不

真正連帶之損害賠償責任，即賠償涂淑芬、楊惠山各100萬元、楊博雅、楊謹瑛各10萬元等語。並聲明：如附表2所示。

二、被告大陸建設則以：系爭建物公共設備已完成點交，其已非系爭建物所有權人，原告依民法第184條第1項、第191條第1項之規定，請求其修繕屋頂平台並賠償因漏水所造成之損害、精神慰撫金，誠屬無理。又簡愛華係基於其與大陸建設間之合建關係取得系爭房屋所有權，其無從對大陸建設主張買賣瑕疵擔保權利，自無從將之轉讓與涂淑芬，原告依民法第359條之規定，請求其賠償系爭房屋交易價值減損，於法無據。就原告請求本件滲漏水造成系爭房屋損壞修復部分，其於111年10月25日已補貼涂淑芬系爭房屋修繕之保護工程73,500元，並經廠商施作完成，涂淑芬自不得就相同工項為重複主張，且原告提出之估價單，其修繕金額顯然過高，部分工項非回復原告損害所需。另就原告主張無法使用臥室之損害部分，其已給付涂淑芬在外租屋擺放家具、物品之租金補貼15萬元，原告自不得再為上開請求，況縱原告受有無法使用臥室之損害，依實價登錄租金網站所查得，至多僅受每月租金3,577元之損害。其否認涂淑芬受有房屋交易價值減損100萬元之損失，況滲漏水如經修復完成，即無交易價值貶損可言，遑論系爭建物單價至少每坪上漲10萬元。系爭房屋實際居住者僅楊博雅、楊謹瑛，涂淑芬、楊惠山平日居住於彰化縣員林市，原告就系爭房屋滲漏水造成其等精神痛苦且情節重大等情，未舉證以實其說，且其係基於原告要求多次前往勘查、修繕滲漏水，原告請求精神上損害賠償，實屬無據等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、被告琢青管委會則以：依系爭鑑定報告可知，系爭房屋滲漏水原因與景觀柱C10頂端混凝土 蓋板及桁架固定鋼柱交界處雨水滲入SRC結構體內部後，沿鋼骨與混凝土界面向下滲流至系爭臥室梁柱接頭區域有關，此乃大陸建設之施工缺失所

01 致，應由其負瑕疵擔保、保固或不完全給付之責任，與伊之
02 管理無涉，且本件社區公設迄114年3月27日方完成點交，應
03 由大陸建設負無過失瑕疵擔保責任。況自發現系爭房屋滲漏
04 水情形開始，伊即與大陸建設積極配合查明滲漏水原因及修
05 繕事宜，難謂伊之修繕、管理、維護有何疏失，且原告對伊
06 有何前述疏失之情，亦未舉證以實其說。原告復未舉證自10
07 9年8月起，系爭臥室已因滲漏水而達不堪居住使用之情形，
08 以及每月22,000元損害之依據、就本件滲漏水侵害原告居住
09 安寧暨其間之相當因果關係，其請求自屬無據等語置辯。並
10 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
11 供擔保請准宣告免予假執行。

12 四、得心證之理由

13 (一)、就涂淑芬請求被告將系爭房屋屋頂平台依附件所示工法修繕 14 至不漏水狀態部分：

15 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任，民法第184條第1項前段定有明文。復按，負損害賠償責
17 任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害
18 發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所
19 必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項定有明
20 文。又共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
21 理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2
22 項前段亦有規定。

23 2. 就系爭房屋滲漏水之原因，依系爭鑑定報告載稱：本案綜合
24 分析如下：1. 系爭臥室東南側梁柱交界處存在鐘乳石狀濕式
25 白華，顯示該區域長期存在水分滲流現象，故其上方應存在
26 供應滲漏水之水源及可供水分滲流之連續路徑。2. 大陸建設
27 近年陸續於大樓屋頂相關區域辦理止漏作業後，系爭臥室滲
28 漏水情形似有減緩，顯示相關止漏區域與本案滲漏水具有相
29 當程度之關聯性。3. 景觀柱C10頂端混凝土蓋板下方沿桁架
30 固定鋼柱分布之濕式白華結晶，顯示該區域長期存在雨水滲
31 入及水分滲流現象。4. 鋼骨鋼筋混凝土（SRC）構造中，鋼骨

與混凝土屬不同材料，其界面於施工及硬化過程中，可能因材料收縮差異、界面黏結不完全、施工縫或微細孔隙等因素形成潛在滲流路徑。當外部水分長期侵入時，水分可能沿鋼骨與混凝土交界面向下滲流。5. 系爭臥室A區位於景觀柱C10下方梁柱接頭區域，與景觀柱C10頂端混凝土蓋板具有上下空間對應關係，符合滲漏水由上方滲入後沿SRC結構體內部向下滲流之路徑特徵。6. 景觀柱C10底部與地板交界處辦理EPOXY低壓灌注後，部分EPOXY自景觀柱C10東側柱面溢出，其溢出位置與系爭臥室A區滲漏位置位於相對應位置及高度，顯示該區域內部存在連續性孔隙或界面縫隙路徑，可供液態材料滲流。7. 原告陳述滲漏水有時於降雨後數日始發生之情形，與一般排水溝或排水管短時間直接滲漏之型態不完全相符，反較符合SRC結構體內部存在蓄水空間及長距離滲流路徑之特徵。…鑑定結論：綜合現場調查、滲漏測試、滲漏型態、白華分布、結構特性及相關事證研判，本案系爭臥室滲漏水原因，應與景觀柱C10頂端混凝土蓋板及桁架固定鋼柱交界處之雨水滲入SRC結構體內部後，沿鋼骨與混凝土交界面向下滲流至系爭臥室梁柱接頭區域有關等語(見外放系爭鑑定報告第30至38頁)。可知系爭房屋滲漏水原因係大陸建設施工缺失所致。

3. 系爭房屋滲漏水之原因係大陸建設因施工缺失，即景觀柱C10頂端混凝土蓋板及桁架固定鋼柱交界處之雨水滲入SRC結構體內部後，沿鋼骨與混凝土交界面向下滲流至系爭臥室梁柱接頭區域，致涂淑芬所有之系爭房屋滲漏水，大陸建設過失不法侵害涂淑芬所有之系爭房屋，可以認定。又景觀柱C10頂端混凝土蓋板及桁架固定鋼柱交界處係位於屋頂平台，屬系爭建物共用部分，且系爭建物於言詞辯論終結前，業經大陸建設點交予琢青管委會，為被告所自承(見卷二第120頁)，則涂淑芬分別依民法第184條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求大陸建設、琢青管委會分別依附件所載之修復方式，將系爭房屋屋頂平台修繕至不漏水之狀態，

核屬有據，應予准許。另公寓大廈管理條例第10條第2項之修繕、管理、維護之義務並未以管理委員會有故意、過失為要件，是大陸建設辯稱：系爭建物公設已點交琢青管委會，其不構成民法第184條第1項前段之過失侵權行為云云，委無足採；琢青管委會辯稱：其就本件系爭房屋滲漏水並無故意、過失云云，仍無從憑為有利於其之認定。又涂淑芬此部分請求既有理由，其餘請求權基礎即不另贅述。

4. 另按，所謂不真正連帶債務係指數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。不真正連帶債務之發生原因，係因相關之法律關係偶然競合所致。

查，本件被告大陸建設、琢青管委會係各自基於不同法律關係對涂淑芬負將系爭房屋屋頂平台修繕至不漏水狀態，乃數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部或一部給付之義務，具有同一經濟上之目的，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任，性質上為不真正連帶債務。是被告中，如有一人履行全部或一部後，另一被告於其履行之範圍內自應同免給付之義務。

(二)、就涂淑芬請求被告賠償系爭房屋損壞之修復費用373,170元部分：

1. 系爭鑑定報告就系爭房屋裝修損壞修復估算之合理修復費用為156,000元，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告第35頁、附件6-1）。
2. 原告雖主張：經廠商於115年7月重新估價後，總價為373,170元云云。惟原告提出之原證21、26施工項目，部分超出鑑定報告認應予修復之項目，甚且就大樓公設保護部分，原告提出之估價單金額為46,000元（扣除拆除廢棄搬運，見卷二第53頁），與系爭鑑定報告僅需35,000元（含清潔費）有別，審酌系爭鑑定報告附件6-1之項目及估算費用，係鑑定人本於漏水修繕工程專業知識，併參考「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告」單價修訂本之工程單價，

並參考「營造工程物價指數（總指數）銜接表」調整價格，據以認定應施作之項目暨施作價格，應認系爭鑑定報告所載之修復費用156,000元為可採。原告請求再函詢鑑定人系爭鑑定報告所載之修繕項目、單位與數量計算以何種標準為主，即無必要。

3. 系爭房屋滲漏水之原因，係大陸建設施工缺失所致，則涂淑芬依民法第184條第1項前段規定，請求大陸建設賠償系爭房屋損壞之修復費用156,000元，自屬有據，應予准許。又涂淑芬雖援引民法第184條第1項前段之規定，主張琢青管委會過失不法侵害其就系爭房屋之所有權，惟本件滲漏水之原因係大陸建設施工缺失所致，與琢青管委會無涉，原告復未舉證琢青管委會有何過失致侵害涂淑芬權利之行為，且系爭臥室因滲漏水造成之損害並非共用部分，從而，涂淑芬依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項、第213條之規定，請求琢青管委會賠償修復費用156,000元，為無理由，應予駁回。

4. 原告雖請求函詢鑑定人原證26估價單所示各項修復工程內容、單價及數量是否更符合系爭房屋修復需求（見卷二第50頁）。惟原證26並無廠商用印，且修復費用乃鑑定人至現場勘查、紀錄損壞之情形後，本於專業所為之認定，自應以系爭鑑定報告所載為可採，原告此部分之請求，為無必要，應予駁回。

(三)、就涂淑芬請求被告賠償無法使用臥室之損害，即自109年8月1日起每月22,000元相當於租金之損害部分：

1. 按損害賠償義務人所應負之損害賠償責任，係回復被害人於損害發生前之應有經濟狀態，而非原來狀態。而房屋遭毀損喪失之使用可能性（使用利益），原雖不屬於財產上之損害，須至因其不能使用，致實際支出費用（如另覓居住處所而支出租金）時，方足以具體化其損害數額，並據以請求財產上之損害賠償。

2. 涂淑芬固主張其受有無法使用該滲漏水臥室之損害云云。惟

觀系爭臥室滲漏水情形，位於梁柱及牆壁，牆壁部分僅少數範圍可見泛黃、水痕、油漆剝落，有原告所提照片可考(見卷一第33至43頁)，尚難認系爭臥室之滲漏水已達無法居住使用之情，自無從認涂淑芬受有無法使用該滲漏水臥室之損害。再者，涂淑芬迄今未提出其因無法使用系爭臥室，致需另實際支出其他費用之證明。依前說明，涂淑芬請求被告賠償無法使用系爭臥室之損害，即乏所憑，為無理由，應予駁回。

(四)、就涂淑芬請求被告賠償系爭房屋交易價值減損100萬元部分：

查涂淑芬未提出確切證據證明系爭房屋經以如附件所示方式修繕後，有何無法達到其修復完善度，致發生交易價值減損100萬元之情事，涂淑芬此部分請求，並非有據，不能准許。

(五)、就原告請求被告賠償精神慰撫金，即涂淑芬、楊惠山各100萬元、楊博雅、楊謹瑛各10萬元部分：

1. 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操、或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段固定有明文。
2. 大陸建設辯稱系爭房屋實際居住者僅楊博雅、楊謹瑛，涂淑芬、楊惠山平日居住於彰化縣員林市等語，則為原告所否認。依大陸建設提出其與楊惠山之LINE對話紀錄，楊惠山稱「7/5(二)早上我們夫妻才會上台北」、「我上週四就回員林了」、「我們夫妻今天從員林專程北上」等語(見卷一第330、332、334頁)，足見涂淑芬、楊惠山日常居住在員林。原告雖提出111年至115年間消費明細證明涂淑芬、楊惠山於系爭房屋居住，惟觀原證32消費地點，多為中油之站點，餘則為全聯、大潤發新店、碧潭分店等，此與民生消費頻率應高於加油頻率之情有別，復依原證34信用卡帳單明細，亦可見其等有於員林、彰化地區消費、加油之情，是原

01 告所提消費明細至多僅能反應涂淑芬、楊惠山頻繁駕車在外
02 移動，無足證明其等在系爭房屋長期居住之事實。是系爭房
03 屋實際居住者僅楊博雅、楊謹瑛，涂淑芬、楊惠山平日居住
04 於彰化縣員林市乙節，可以認定。

05 3. 查，本件楊博雅、楊謹瑛居住於系爭房屋，觀系爭房屋前述
06 因滲漏水而受損之照片，以及滲漏水客觀上對日常生活造成
07 干擾及不便，且長期處於滲漏水之環境，對居住者之身心健
08 康有負面影響，侵害楊博雅、楊謹瑛居住安寧之人格法益且
09 情節重大，復審酌系爭房屋受滲漏水侵害之時間及範圍，暨
10 其修復至不漏水之費用為198,400元(見系爭鑑定報告附件6-
11 2)、修復受損害之費用為156,000元、兩造之學經歷、財力
12 (見卷二第121頁)等一切情狀，認楊博雅、楊謹瑛請求之非
13 財產損害賠償以3萬元為適當。又如前所述，涂淑芬、楊惠
14 山平日居住於彰化縣員林市，無從認其等長期居住於系爭房
15 屋，自難認有侵害其等居住安寧人格法益且情節重大之情，
16 自無從認涂淑芬、楊惠山得請求非財產損害賠償。

17 4. 如前(二)3. 所述，系爭房屋滲漏水之原因，係大陸建設施工缺
18 失所致，原告未舉證琢青管委會有何過失致侵害原告權利之
19 行為，則楊博雅、楊謹瑛依民法第184條第1項前段、第195
20 條第1項規定，請求大陸建設賠償楊博雅、楊謹瑛各3萬元，
21 自屬有據，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應
22 予駁回。

23 (六)、未按，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
24 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
25 定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限者，
26 債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受
27 催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依
28 督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
29 同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第
30 2項分別有明文規定。本件涂淑芬、楊博雅、楊謹瑛請求大
31 陸建設賠償156,000元、3萬元、3萬元部分，為無確定期限

01 之給付，準此，涂淑芬、楊博雅、楊謹瑛請求大陸建設給付
02 自起訴狀繕本送達翌日即均自113年2月2日（見卷一第125至
03 129頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不
04 合，應予准許。

05 五、綜上所述，涂淑芬依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理
06 條例第10條第2項之規定，請求大陸建設、琢青管委會應依
07 系爭鑑定報告第37至38頁所示之修繕工法（如附件），將系
08 爭房屋屋頂平台修復至不漏水之狀態，以及依民法第184條
09 第1項前段之規定，請求大陸建設賠償系爭房屋損壞修復費
10 用156,000元，暨楊博雅、楊謹瑛依民法第184條第1項前
11 段、第195條第1項之規定，請求大陸建設賠償非財產損害賠
12 償各3萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年2月2日起至
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
14 許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又本判決
15 所命被告給付之金額及價額未逾50萬元，爰依職權宣告假執
16 行，併依被告之聲請，依民事訴訟法第392條第2項之規定，
17 宣告被告得預供擔保免為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
19 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 七、按訴訟費用之裁判為法院之職權，不受當事人聲明之拘束。
21 而鑑定為調查證據之方法，依民事訴訟法第77條之23規定，
22 法院囑請鑑定之鑑定費用核屬進行訴訟之必要費用，而為訴
23 訟費用之一部。又因下列行為所生之費用，法院得酌量情
24 形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部：二、敗訴人之行
25 為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者。民事
26 訴訟法第81條第2款定有明文。本院審酌系爭鑑定報告係為
27 鑑明系爭房屋有無滲漏水與其原因、範圍，以及應本於如何
28 之工法、工項修繕漏水暨就系爭房屋損壞之修繕費用為何，
29 且鑑定結果認定漏水原因係大陸建設施工缺失所致，又本件
30 大陸建設前經多次修繕，系爭房屋仍持續有漏水狀態（見被
31 證14大陸建設與楊惠山間之對話），原告方提起本件訴訟，

01 本院係依系爭鑑定報告，始認定系爭房屋漏水係因大陸建設
02 施工缺失所致，足見上開爭議事項非經鑑定無從釐清，依當
03 時之訴訟程度，為原告伸張或防衛權利所必要之方法，揆諸
04 前揭規定，本件鑑定費用若由原告負擔大部分，有失公允，
05 爰依前揭規定，並審酌上開情形，定訴訟費用負擔比例如主
06 文第八項所示。

07 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日
08 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日
13 書記官 林姿儀

14 附表1

15 一、 被告大陸建設股份有限公司、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應
16 依原證一所示內容，共同將門牌號碼新北市新店區北新路一段 136
17 號 27 樓房屋屋頂平台修繕至不漏水狀態。
18

19 二、 被告大陸建設股份有限公司、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應
20 共同給付原告涂淑芬新台幣三十六萬一千二百元整，及自起訴狀繕
21 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

22 三、 被告大陸建設股份有限公司、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應
23 自民國 109 年 8 月 1 日起至完成聲明第一項內容止，按月共同給付
24 原告涂淑芬新台幣二萬二千元。

25 四、 被告大陸建設股份有限公司應給付原告涂淑芬新台幣一百萬元
26 整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息。

五、被告大陸建設股份有限公司、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應共同給付原告涂淑芬新台幣十萬元整、原告楊博雅新台幣十萬元整、原告楊謹瑛新台幣十萬元整、原告楊惠山新台幣一百萬元整，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、第一至第五項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

附表2

- 一、被告大陸建設股份有限公司應將門牌號碼新北市新店區北新路一段136號27樓房屋屋頂平台，依台北市土木技師公會民國115年6月5日北土技字第1152002554號鑑定報告書第37至38頁所示之修繕工法，修繕至不漏水狀態。
- 二、被告住商公寓大廈管理委員會應將門牌號碼新北市新店區北新路一段136號27樓房屋屋頂平台依台北市土木技師公會民國115年6月5日北土技字第1152002554號鑑定報告書第37至38頁所示之修繕工法，修繕至不漏水狀態。

- 01 三、前二項給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內免除
02 給付義務。
- 03 四、被告大陸建設股份有限公司應給付原告涂淑芬新台幣三十七萬
04 三千一百七十元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
05 年息百分之五計算之利息。
- 06 五、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應給付原告涂淑芬新台幣三
07 十七萬三千一百七十元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按年息百分之五計算之利息。
- 09 六、前二項給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內免除
10 給付義務。
- 11 七、被告大陸建設股份有限公司應自民國 109 年 8 月 1 日起至完成聲
12 明第一項內容止，按月給付原告涂淑芬新台幣二萬二千元。
- 13 八、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應自民國 109 年 8 月 1 日起至
14 完成聲明第二項內容止，按月給付原告涂淑芬新台幣二萬二千元。
- 15 九、前二項給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內免除
16 給付義務。
- 17 十、被告大陸建設股份有限公司應給付原告涂淑芬新台幣一百萬元
18 整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計
19 算之利息。
- 20 十一、被告琢青住商公寓大廈管理委員會應給付原告涂淑芬新台幣
21 一百萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
22 百分之五計算之利息。
- 23 十二、前二項給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內免
24 除給付義務。
- 25 十三、被告大陸建設股份有限公司分別給付原告涂淑芬新台幣十萬
26 元整、原告楊博雅新台幣十萬元整、原告楊謹瑛新台幣十萬元
27 整、原告楊惠山新台幣一百萬元整，及均自起訴狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 29

- 01 十四、被告塚育任崗公禺大廈官埋妥貝曾應分別給付原告涂淑分新
02 台幣十萬元整、原告楊博雅新台幣十萬元整、原告楊謹瑛新台
03 幣十萬元整、原告楊惠山新台幣一百萬元整，及均自起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 05 十五、前二項給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內免
06 除給付義務。
- 07 十六、訴訟費用由被告負擔。
- 08 十七、第一項至第十五項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。