

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2889號

原告 黃志勳

訴訟代理人 鄭美慧

姚昭秀律師

被告 明園大廈管理委員會

法定代理人 宋文寧

訴訟代理人 秦睿昀律師

複代理人 呂宜桓律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號12樓之5房屋上方之頂樓平台、屋凸平台及消防機械室，依社團法人台灣防水工程技術協進會民國一百一十三年十月八日鑑定報告書第51至63頁所載之修繕方法及項目，修復至不漏水狀態。
- 二、被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號12樓之5房屋室內天花板、上方頂樓平台女兒牆及外牆面、屋凸地坪，依社團法人台灣防水工程技術協進會民國一百一十三年十月八日鑑定報告書第51至63頁所載之修繕方法及項目維修回復原狀。
- 三、被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬貳仟參佰元，及自民國一百一十三年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之九十二，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參拾伍萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰零陸萬柒仟

01 肆佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
06 各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一
07 者。民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原
08 告起訴時聲明第1項為：(一)被告應將原告所有門牌號碼為
09 臺北市○○區○○路0段000號12樓之5房屋（下稱系爭房
10 屋）上方之屋頂修復至不漏水，修復方式及範圍如附件1、2
11 之範圍及方式修復之。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）
12 26萬9800元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起，至清
13 償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告
14 假執行（見本院113年度北補字第583號卷【下稱北補卷】第
15 9頁）。嗣本件經鑑定後，原告於民國113年12月25日、114
16 年1月7日、3月25日變更聲明如後貳、一、(三)所示（見本
17 院卷第193、197、225頁），核原告訴之變更係基於兩造間
18 同一漏水糾紛所致，堪認請求基礎事實同一，應予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)原告所有之系爭房屋位在「明園大廈社區」（下稱明園大廈
22 ），系爭房屋上方之頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）為明園
23 大廈全體住戶共用部分，應由被告負責修繕、管理、維護。
24 惟被告怠於管理維護，未就系爭頂樓平台等之漏水處進行修
25 繕，致使系爭頂樓平台防水層多處損壞、失效，每逢降雨
26 時，瞬間流滯之大量污水蓄積於屋頂平台未及宣洩，且因防
27 水層失效而順沿屋頂平台地板之裂縫滲漏至系爭房屋屋內
28 （含屋內客廳正中央、臥室等主要起居空間），造成系爭房
29 屋室內天花板、多處牆面等處混凝土剝落並有白華、發霉，
30 且造成系爭房屋屋頂水泥層掉落砸毀木作天花板之損害。被
31 告未為修繕，而係原告自行僱工修繕防水層，且依原告提出

01 之聯通防水工程有限公司（下稱聯通公司）估價單，可知修
02 復花費26萬9800元，被告卻僅決議修繕漏水最高補助原告7
03 萬元，遠遠不足。

04 (二)依審理中送請社團法人台灣防水工程技术協進會（下稱鑑定
05 機關）製作之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認定本件
06 漏水原因為共用部分（系爭頂樓平台之防水層、屋凸平台及
07 系爭頂樓平台平行位置之消防機械室）之保管、維護不當所
08 致，依公寓大廈管理條例（下稱公寓管理條例）第10條第2
09 項規定，被告應將系爭頂樓平台修繕至不漏水狀態，負回復
10 原狀義務，並應依民法第184條第1項侵權行為法律關係等規
11 定，請求被告給付原告修繕系爭房屋天花板之費用共計26萬
12 9800元等語。

13 (三)並聲明：1.被告應將系爭房屋上方系爭頂樓平台、屋凸平台
14 及消防機械室，依系爭鑑定報告所載之修繕方法及項目，修
15 復至不漏水狀態。2.被告應將系爭房屋室內天花板、系爭頂
16 樓平台女兒牆及外牆面、屋凸地坪，依系爭鑑定報告所載之
17 修繕方法及項目維修回復原狀。3.被告應給付原告26萬9800
18 元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)原告固主張本件漏水源頭應係系爭頂樓平台未修繕之故，然
22 僅提出聯通公司之施工方法及系爭頂樓平台之現況照片，據
23 以主張確係被告未修繕系爭頂樓平台所造成，然聯通公司之
24 人員是否為領有相關證照之專家，憑藉何種科學之方法進行
25 檢測均付之闕如，自難以此即謂原告已盡其舉證之責。又被
26 告雖確有義務修繕系爭頂樓平台，然此與系爭房屋漏水之情
27 究屬二事，就系爭房屋漏水之原因為何，均尚屬不明，無從
28 以被告決議補助金錢遽論系爭房屋之漏水，確係肇因於被告
29 未修繕系爭頂樓平台所致。蓋實務上房屋發生漏水或壁癌之
30 原因多端，無法一概認定均與坐落於其正上方之房屋有關或
31 可歸責於其正上方使用人。原告既無法證明上開因果關係之

01 存在，則其依民法第184條第1項、公寓管理條例第10條第2
02 項規定請求被告給付26萬9800元並應將其所有之系爭房屋修
03 繕至不漏水狀態，自屬無理由。況原告所提出之聯通公司估
04 價單均係原告單方委託前開公司製作，並未事先徵求被告之
05 意見或同意，上開估價單顯有偏袒原告之虞，不足採信。

06 (二)系爭房屋曾經前手更改房屋結構且有施工不良之情事，此恐
07 為系爭房屋漏水原因之一，然本件鑑定機關僅以多功能水分
08 計儀器測試牆壁濕潤程度，並未就系爭房屋為結構鑑定，即
09 逕認本件漏水原因與系爭頂樓平台有關，於尚未發現其他原
10 因亦無其他檢驗證據的情況下，顯難逕以推斷系爭房屋之漏
11 水原因即為系爭頂樓平台漏未修繕所致。

12 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
13 宣告免為假執行。

14 三、本院得心證之理由：

15 經查，原告所有系爭房屋所在之樓層為明園大廈之最高樓
16 層，其上即為系爭頂樓平台等情，有系爭房屋之建物登記謄
17 本可憑（見本院卷第51頁），另系爭頂樓平台（含女兒牆及
18 外牆面）、屋凸平台（含屋凸地坪）及消防機械室為明園大
19 廈全體住戶之共用部分，復為兩造所不爭執，均堪以認定。
20 原告主張系爭房屋之漏水情事係因系爭頂樓平台防水層疏於
21 管理維護而滲漏導致，則為被告所否認，並以前詞置辯。是
22 本件爭點厥為：系爭房屋之漏水原因為何？原告得否請求被
23 告依系爭鑑定報告所示之修繕方法及項目修復至不漏水狀態
24 及回復原狀，並請求給付原告修繕費用26萬9800元？茲就本
25 院之判斷論述如下：

26 (一)系爭房屋漏水原因為何？

27 1.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
28 之附屬建築物，而供共同使用者；管理委員會為執行區分所
29 有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有
30 權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。共用部分、
31 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委

01 員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共
02 有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有
03 權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。
04 公寓管理條例第3條第4款及第9款、第10條第2項分別定有明
05 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
06 責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。原告對於自己
07 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實
08 並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明
09 之責，此為舉證責任分擔之原則。原告於起訴原因已有相當
10 之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭
11 執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之
12 裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。

13 2. 經查，原告主張系爭房屋因滲漏水致使室內天花板、多處牆
14 面等混凝土剝落並有白華、發霉等損害情事，業據提出漏水
15 現況照片在卷為證（見司補卷第51頁），應認屬實。本院依
16 原告之聲請囑託鑑定機關就本件漏水原因等為鑑定，經該機
17 關派員至現場會同兩造勘查檢測後，於113年10月8日作成系
18 爭鑑定報告，其鑑定結果略謂：

19 「……

20 附件八、鑑定問題回覆

21 (一) 系爭房屋漏水之原因為何（請詳細說明係原告所有房屋
22 專有部分之保管、維護不當所致，或係屬於共用部分之
23 保管、維護不當所致）？

24 答覆：①為「系爭頂樓平台」防水層有破損及失效，故有外
25 來水或在使用水時，水源沿結構體滲入建築物裂縫
26 中，並經「系爭12樓之5房屋」內的混凝土天花板
27 滲出，造成明顯滲漏水現象。「係屬於共用部分之
28 保管、維護不當所致」。

29 ②「系爭頂樓平台」上方「屋凸平台」，有滲透水漏
30 至下方室內樓梯間並水源會滲入至「系爭12樓之5
31 房屋」屋內造成漏水現象。「係屬於共用部分之保

01 管、維護不當所致」。

02 ③「系爭頂樓平台」平行位置之「消防機械室」，也
03 有滲透水漏至室內，而水源也會滲入至「系爭12樓
04 之5房屋」屋內造成漏水現象。「係屬於共用部分
05 之保管、維護不當所致」。

06 等語在卷（見本院卷第144頁）。併參酌鑑定機關歷經113年9
07 月12日初勘及同年10月8日複勘，於複勘檢測時現場使用MMS
08 2/BLD8800多功能水分計，就系爭房屋相關漏水處、系爭頂
09 樓平台、屋凸平台、消防機械室等處測量試水前後之含水率
10 數據，再製有現況調查表（含拍攝現況照片）並綜合數據後
11 始獲致上開結論（見本院卷第81至119頁），足徵系爭鑑定
12 報告乃係由鑑定人親自至現場進行履勘，且實際進行相關之
13 測試，並依其專業知識及工程實務經驗據以分析推論研判所
14 得，是被告質疑鑑定機關未為結構鑑定顯為速斷云云，不足
15 採信。暨鑑定機關判斷以：系爭建築物乃經過長期、溫度或
16 濕度變化…等原因，造成局部結構體產生裂縫，水分沿裂縫
17 或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天
18 花板及牆面滲水並長期含水量增加，這些水分進而分解水泥
19 內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物，而這些氫
20 氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹
21 之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）之情事（見本院卷第87頁），
22 則綜上堪認被告若善盡維護管理系爭頂樓平台等共用部分防
23 水層之責任，適時加以修繕，即可避免造成下方之系爭房屋
24 滲漏水之損害，自屬可歸責於被告，且原告上開損害與被告
25 之過失行為間亦具相當因果關係。是被告空言爭執原告所受
26 損害與其未修繕系爭頂樓平台無關云云，要非可取，原告主
27 張本件係因被告怠於管理維護就系爭頂樓平台等漏水處進行
28 修繕，致使系爭頂樓平台防水層破損、失效，因而發生本件
29 漏水事件而使系爭房屋損壞等情，洵屬有據。

30 (二)原告之各項請求有無理由？

31 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
02 外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付回
03 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前
04 段、民法第213條第1項、第3項定有明文。

05 2.本件系爭房屋之漏水原因，係因明園大廈共用部分之系爭頂
06 樓平台、屋凸平台、消防機械室之防水層失效，保管維護不
07 當所致，業如前(一)所敘，而被告負責共用部分之管理維護
08 工作，自屬可歸責於被告之事由，應由被告負前揭公寓管理
09 條例第10條第2項修繕責任及侵權行為責任，是以原告主張
10 被告應賠償其漏水損害，並請求回復原狀等情，即屬有理。
11 本件既經囑託鑑定單位為鑑定，並經其提出系爭房屋修復至
12 不漏水狀態之建議改善方案、建議費用及修復方式，如系爭
13 鑑定報告第51至63頁所載（見本院卷第128至140、145
14 頁），該等修繕方法及項目自屬得排除本件漏水侵害之適切
15 方式，從而原告請求如主文第1項所示修復至不漏水狀態之
16 修繕方法及項目，為有理由，應予准許。又除上開系爭頂樓
17 平台、屋凸平台、消防機械室之修繕外，系爭鑑定報告並載
18 以：「排除侵害等事及回復原狀之修復工程，需進入系爭房
19 屋室內施工，並且除了系爭房屋天花板與牆壁復原本身之修
20 復外，尚須將同號棟『屋頂平台女兒牆及外牆面、屋凸地
21 坪』同時維修，方可回復原狀」等語明確（見本院卷第87頁
22 ），故被告應一併回復系爭房屋室內天花板、上方頂樓平台
23 女兒牆及外牆面、屋凸地坪於漏水損害發生前之原狀，是以
24 原告請求如主文第2項所示同依系爭鑑定報告第51至63頁記
25 載修繕方法及項目維修回復原狀等情，自堪憑採，亦應允
26 准。

27 3.原告主張已僱工修繕防水支出26萬9800元部分乙節，業據其
28 提出郵政跨行匯款申請書、送貨單、廠商手寫修繕單據價單
29 為證（見北補卷第55至67頁），惟相關修繕項目之費用是否
30 與系爭房屋漏水有因果關係，是否為修復系爭房屋之合理及
31 必要費用，業經鑑定機關鑑定後，本院依原告所列各項目

01 (見北補卷第53頁) 認定如下：

- 02 (1)「拆除」項目：與系爭房屋漏水有關，因施作天花板前提
03 必須拆除木板才能施工混凝土層；合理費用為9000元（木
04 工技術拆除工資3500元×2工+粗工清除費2000元×1工=9000
05 元，見本院卷第147頁之系爭鑑定報告）。
- 06 (2)「垃圾清運」項目：與系爭房屋漏水有關，因拆除下來之
07 廢棄物需要清除；合理費用為7000元（垃圾車5000元×1車
08 +粗工2000元=7000元，見本院卷第147頁之系爭鑑定報
09 告）。
- 10 (3)「天花板泥作」項目：與系爭房屋漏水有關，因漏水有混
11 凝土掉落之問題，需先將其表面材補強；合理費用為3萬3
12 000元（〔泥作技術工資2500元/m²+材料800元/m²〕×10m²
13 =33000元，見本院卷第147頁之系爭鑑定報告）。
- 14 (4)「頂樓防水漆」項目：與系爭房屋漏水有關，因系爭房屋
15 有滲透水現象，為必要性施作；合理費用為8萬5800元（
16 防水技術連工帶料650元/m²×現場施作地坪132m²=8萬5800
17 元，見本院卷第148頁之系爭鑑定報告）。
- 18 (5)「輕鋼架天花板」項目：鑑定單位稱非其專業範疇，無法
19 評估等語（見本院卷第147頁之系爭鑑定報告），原告復
20 未提出其他事證就因果關係及必要性舉證以實其說，故依
21 舉證責任分配原則，難認原告此部分主張為可取。
- 22 (6)「油漆」項目：與系爭房屋漏水有關，因有白華現象，為
23 回復原狀之必要性施作；合理費用為2萬1000元（連工帶
24 料350元/m²×60m²=21000元，見本院卷第148頁之系爭鑑定
25 報告）。
- 26 (7)「灯具查線/接裝」項目：與系爭房屋漏水有關，因漏水
27 管線會有電線短路引起火之災問題，故為必要性之工項；
28 合理費用為1萬元（以鑑定單位鑑定最低合理費用為準，
29 見本院卷第149頁之系爭鑑定報告）。
- 30 (8)「排風牆、女兒牆之防水漆」：位置為排風牆、女兒牆小
31 範圍龜裂之防水工程，與系爭房屋漏水有關，因系爭房屋

01 有滲透水現象，為必要性施作；合理費用為6500元（防水
02 技術工資2000元×1工+結構補強材料4500元×1組=6500元，
03 見本院卷第149頁之系爭鑑定報告）。

04 (9)綜上，原告就其已修繕項目共得向被告請求17萬2300元之
05 必要費用（計算式：9000元+7000元+3萬3000元+8萬5800
06 元+2萬1000元+1萬元+6500元=17萬2300元），爰諭知如主
07 文第3項所示；逾此部分，則屬無由。

08 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定及民
09 法第184條第1項前段侵權行為之法律關係，請求被告於如主
10 文第1項、第2項所示之修繕方法及項目修復系爭房屋至不漏
11 水狀態暨回復原狀，及請求被告給付17萬2300元暨自起訴狀
12 繕本送達翌日即113年2月21日（見北補卷第75頁之送達證
13 書）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，
14 應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

15 五、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
16 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
17 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
18 駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及未經援用之證據，
20 業經審酌，核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，
21 併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
24 民事第三庭 法 官 楊承翰

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
29 書記官 馮姿蓉