

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第524號

原告 江旻穎

楊尚儒

共同

訴訟代理人 林孝璋律師

被告 陳蔡品梅 住○○市○○區○○○路0段00巷00號

0樓

訴訟代理人 陳洪章

被告 陳洪鎮

0000000000000000

黃輝英

0000000000000000

池水明 住○○市○○區○○○路0段00巷00號

0、0樓

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應與原告共同依附件即臺北市土木技師公會112年7月18日臺北市○○區○○○路○段00巷00號1樓房屋漏水原因、狀況及修復鑑定報告書（案號000000000）之十一、結論2.(2)所示方式修繕。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳蔡品梅、陳洪鎮各負擔八分之一，被告黃輝英、池水明各負擔四分之一，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告陳蔡品梅應給付原告江旻穎新臺幣（下同）641,994元，暨自民事起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 (二) 臺北市○○區○○○路○段00巷00號3樓所有權人應
03 給付原告江旻穎641,994元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日
04 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三) 臺北市
05 ○○區○○○路○段00巷00號4樓所有權人應給付原告江旻
06 穎641,994元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按年息百分之5計算之利息。(四) 臺北市○○區
08 ○○○路○段00巷00號5樓所有權人應給付原告江旻穎
09 383,714元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
10 按年息百分之5計算之利息。(五) 願供擔保，請准宣告假
11 執行。最後變更聲明為：(一) 先位聲明：1. 被告應與原告
12 共同依「臺北市土木技師公會臺北市○○區○○○路○段00
13 巷00號1樓房屋漏水原因、狀況及修復鑑定報告書(日期：
14 民國112年7月18日、文號：北土技字第1122002836號、鑑定
15 案號：000000000，下稱系爭鑑定報告書)十一、2.(2)」
16 所示修復漏水方式修繕至不漏水狀態。2. 願供擔保請准宣
17 告假執行。(二) 備位聲明：1. 被告陳蔡品梅及陳洪鎮應連帶
18 給付原告641,994元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 被告黃輝英應給付
20 原告641,994元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按年息百分之5計算之利息。3. 被告池水明應給付原告
22 1,025,708元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息。4. 願供擔保請准宣告假執
24 行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

25 二、原告主張：原告江旻穎、楊尚儒共有臺北市○○區○○○路
26 ○段00巷00號1樓房屋(下稱系爭房屋)。系爭房屋之地板
27 及牆壁不斷滲水出來，地面及牆壁潮濕且有發霉情況，天花
28 板亦如此，經前案法院送請臺北市土木技師公會鑑定漏水原
29 因為全棟管線老舊及共同使用之化糞池功能衰退等因素所導
30 致，本棟1至5樓所有權人均須為漏水負責，並以系爭鑑定報
31 告書所示「將各樓層結構體內排水管路全部更新埋設，同時

01 更新化糞池」等方法修復漏水較為妥適，依該修復方法，全
02 棟明管配置及用戶污水接管工程所需費用為1,208,240元，
03 每層所有權人應等比例各分擔241,648元；各戶室內改管及
04 室內裝修修復工程，1樓所需費用236,170元，2樓所需費用
05 400,346元，3樓所需費用400,346元，4樓所需費用400,346
06 元，5樓所需費用142,066元。因此，2樓房屋所有權人需分
07 擔641,994元，3樓房屋所有權人需分擔641,994元，4樓房屋
08 所有權人需分擔641,994元，5樓房屋所有權人需分擔83,714
09 元。被告陳蔡品梅及陳洪鎮為臺北市○○區○○路○段00
10 巷00號2樓房屋共有人，被告黃輝英為臺北市○○區○○
11 路○段00巷00號3樓房屋所有權人，被告池水明為臺北市
12 ○○區○○路○段00巷00號4樓及5樓房屋所有權人。爰先
13 位依民法第767條中段、第184條第1項前段、第191條第1
14 項、第822條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，
15 備位依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第822條第1
16 項、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求判決如前述
17 最後變更之聲明等語。

18 三、被告陳蔡品梅、陳洪鎮答辯謂：系爭鑑定報告書第十項記載
19 化糞池所在位置目前加蓋1層樓房間，化糞池遭覆蓋，無法
20 開蓋勘測，該加蓋房間係原告購入1樓之系爭房屋後，於後
21 方防火巷加蓋圍牆，將整棟住戶共有化糞池上方空間圈建於
22 其屋內、鋪設水泥地面等，致使化糞池再無養護及定期抽
23 肥，造成化糞池排水效能不彰，此即全棟公寓排水不良之主
24 因，原告應負全責。原告之系爭房屋縱發生滲漏水，依系爭
25 鑑定報告書第十一項之結論，顯非被告2樓房屋有故意或過
26 失行為所造成，原告應先將其占用共有化糞池上方空間拆除
27 並回復原狀，以利排水暢通等語。被告黃輝英、池水明則
28 以：本棟公寓並無管理負責人或管理委員會，共用部分之修
29 繕僅得由共有人為之。原告未舉證被告有故意或過失不法侵
30 害原告所有1樓之系爭房屋，其依民法第767條、第184條、
31 第191條第1項規定請求被告賠償修繕費用，要屬無據。系爭

01 鑑定報告書記載之修繕方案費用僅為評估費用，並未施工，
02 原告既未實際支出費用，無從據以請求被告償還明管配置及
03 用戶污水接管工程費。原告買入本棟公寓1樓後，未經全棟
04 所有權人同意，於化糞池孔蓋上方空間加蓋房間變更為其私
05 有空間使用，化糞池無法再進行任何養護致排水效能不彰，
06 為造成全棟公寓排水不良之主因，應立即拆除恢復原狀等
07 詞，資為抗辯，均答辯聲明：（一）原告先位聲明及備位聲
08 明之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利
09 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 四、按「本條例用辭定義如下：……四、共用部分：指公寓大廈
11 專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共
12 同使用者。……。九、管理委員會：指為執行區分所有權人
13 會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選
14 任住戶若干人為管理委員所設立之組織。十、管理負責人：
15 指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第
16 二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大
17 廈事務者。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、
18 維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金
19 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但
20 修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由
21 該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或
22 規約另有規定者，從其規定。」，公寓大廈管理條例第3條
23 第4款、第9款、第10款、第10條第2項分別定有明文。是公
24 寓大廈除專有部分外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，
25 而供共同使用者，即為共用部分。共用部分之修繕、管理、
26 維護，依上開規定，由管理負責人或管理委員會為之，倘公
27 寓大廈未由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員成立管
28 理委員會，亦未推選管理負責人，仍由全體區分所有權人共
29 同為之。

30 五、經查：

31 （一）原告主張其為系爭房屋共有人，被告陳蔡品梅及陳洪鎮為

01 臺北市○○區○○○路○段00巷00號2樓房屋共有人，被
02 告黃輝英為臺北市○○區○○○路○段00巷00號3樓房屋
03 所有權人，被告池水明為臺北市○○區○○○路○段00巷
04 00號4樓及5樓房屋所有權人，系爭房屋有滲水等情，業據
05 提出建物登記謄本、照片、系爭鑑定報告書等為證，且為
06 被告所不爭執，堪信為真。

07 (二) 系爭鑑定報告書為原告江旻穎前對被告陳蔡品梅起訴請求
08 修復漏水，本院以111年度訴字第3605號受理後，囑託臺
09 北市土木技師公會就原告所指系爭房屋8處漏水位置鑑
10 定，經該公會指派蘇錦江、李位育技師共同辦理，其鑑定
11 結論認：「1. 原告所指系爭房屋8處位置經『水分儀』檢
12 測西側外牆，結構體潮濕、有滲水現象。(2)滲水原因：
13 標的物係屋齡超過50年（迄今51年）之老舊結構物，埋設
14 於結構體內之排水管路老舊或老化，漏水或滲水在所難
15 免。化糞池依其材料、結構及工作容量等因素，一般的使
16 用年限15~40年不等，標的物所設置之化糞池使用迄今已
17 逾51年，功能衰減、排放效率降低，導致排水管路不夠通
18 暢。2. 修復漏水之方法有二：(1)將各樓層結構體（含1至
19 4樓西側外牆、1至4樓共同壁、1樓地板）內之排水管路全
20 部更新埋設，同時更新化糞池。(2)將各樓層之排水管路
21 全部以『明管』方式更新配置於西側外牆外側，將各層住
22 戶浴廁、廚房之排水銜接至附掛於外牆之排水管（詳附件
23 (六)之污水接管平、立面圖），銜接排放至既有公設污
24 水幹管；並將結構體（共同壁）內既有排水管路妥善封填
25 廢置，原化糞池則妥善除臭、殺菌後封填廢置。3. 鑒於標
26 的物各樓層目前均常態長期使用中，如採結論2.(1)的修
27 復方式，需敲開大量結構體、再行修復，勢必對於老舊結
28 構造成巨大衝擊。故於現場會勘時，已向住戶（1、2樓）
29 說明擬採結論2.(2)的修復方式更新全棟之排水管線，在
30 獲得全棟（1~4樓）所有權人委託後，代理向主管機關申
31 請用戶污水接管，銜接排放至既有公設污水幹管。4. 修復

01 漏水之圖說及經費結構詳附件（六），……」等語，有原
02 原告提出之系爭鑑定報告書在卷可稽，並經本院調取本院
03 111年度訴字第3605號卷核閱無訛，且為兩造所不爭執，
04 堪認系爭房屋有滲水現象，其滲水原因係兩造區分所有建
05 築物為超過50年之結構物，埋設於結構體內之排水管路老
06 舊或老化，設置之化糞池使用已逾51年，功能衰減、排放
07 效率降低，自有修繕之必要，而該排水管路及化糞池為共
08 用部分，依前揭規定及說明，其修繕、管理、維護，由全
09 體區分所有權人即兩造共同為之。原告請求被告會同原告
10 共同依附件即系爭鑑定報告書十一、結論2.(2)所示方式
11 修繕部分，為有理由，至於原告請求修繕至不漏水狀態部
12 分，系爭鑑定報告書結論僅謂有滲水現象，原告又未舉證
13 有漏水狀態及其成因與具體位置，其請求修繕至不漏水狀
14 態部分，難認有據，應予駁回。原告先位依公寓大廈管理
15 條例第10條第2項規定，請求被告應與原告共同修繕既有
16 理由，其依民法第767條中段、第184條第1項前段、第191
17 條第1項、第822條第1項規定為相同先位聲明之請求，自
18 無審究之必要。又原告先位請求被告應與原告共同修繕既
19 有理由，其備位請求被告給付修繕所需費用即無庸審理。
20 原告請求被告會同原告共同修繕部分雖有理由，惟其性質
21 上不適於假執行，原告聲請准供擔保宣告假執行，不應准
22 許。

23 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
24 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
25 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
26 件係原告請求被告會同原告共同修繕公寓大廈之共用部分，
27 其性質與共有物分割、經界訴訟類似，由敗訴之當事人負擔
28 訴訟費用顯失公平，兩造區分所有建築物依原告提出建物登
29 記謄本之建物標示部所載層數為4層，爰酌量上情，命訴訟
30 費用負擔如主文第三項所示。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌

01 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。
02 八、據上論結，本件原告先位之訴為一部有理由，一部無理由，
03 依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
05 民事第八庭 法 官 謝宜伶

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
10 書記官 張韶恬