

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1064號

原告 徐煥然

徐悅庭

共同

訴訟代理人 葉兆中律師

陳彥佐律師

被告 顏邠甯

家樂福資產管理有限公司

上一人

法定代理人 周財發

兼上一人

訴訟代理人 鄭東源

被告 李麗文

黃文鵬

上列當事人間請求請求瑕疵擔保事件，本院於中華民國115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟代理人非經審判長許可者，應委任律師為之，觀諸民事訴訟法第68條第1項規定即明。本件被告黃文鵬所委任之

01 曾瓊儀（北司調卷第153頁），並非律師，爰不列其為訴訟
02 代理人，先予敘明（最高法院111年度台上字第2708號判決
03 併參照）。

04 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求
05 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
06 2款定有明文。查原告起訴時聲明：(一)被告顏邠甯應給付原
07 告二人各新臺幣（下同）15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告家樂福資產管
09 理有限公司（下稱家樂福公司）、鄭東源及李麗文（以下合
10 稱家樂福公司等三人）應連帶給付原告二人各15萬元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
12 (三)第(一)項命顏邠甯給付原告各15萬元部分，與第(二)項家樂福
13 公司等三人應連帶給付原告各15萬元部分，如任一人已為給
14 付，其他人於給付範圍內同免責任；(四)家樂福公司應給付原
15 告二人各18萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按年息5%計算之利息；(五)被告黃文鵬應給付原告二人
17 各10萬6,575元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
18 按年息5%計算之利息（北司調卷第7至8頁）。嗣於本院審理
19 中，追加依民法第767條第1項中段規定，聲明請求黃文鵬應
20 將其所有門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷000號7樓
21 房屋（登記建號為臺北市○○區○○段○○段0000○號，下
22 稱系爭七樓房屋）修復至不漏水狀態；另變更上開聲明第(五)
23 項為請求黃文鵬給付原告各10萬2,250元本息（本院卷第160
24 至161頁）；復撤回依民法第227條第2項規定請求顏邠甯給
25 付共30萬元本息部分之請求權基礎（本院卷第212頁）。

26 查：

- 27 (一)關於請求黃文鵬給付金額變更部分，核屬減縮應受判決事項
28 之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。
- 29 (二)至於原告撤回對顏邠甯依民法第227條第2項請求及追加依民
30 法第767條第1項中段請求黃文鵬修復系爭七樓房屋漏水部
31 分，核其追加、變更前後主張之事實，仍以系爭七樓房屋之

01 主臥室浴室馬桶有無因糞管滲漏至原告買受之同號6樓房屋
02 等情為據，追加、變更前後主要爭點有其共同性，各請求利
03 益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證
04 據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性，得
05 於追加、變更後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；
06 為使上開追加、變更前後之請求在同一程序得加以解決，避
07 免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應
08 許其上開訴之追加、變更。

09 (三)另原告雖以民國115年4月8日民事準備(四)狀撤回依民法第767
10 條第1項中段請求黃文鵬修復漏水部分之訴（本院卷第464至
11 465頁），經黃文鵬於收受該書狀繕本10內表示不同意（本
12 院卷第483頁）。則依民事訴訟法第262條第1項、第4項規
13 定，該部分訴之撤回，不生效力，仍繫屬於本院，為本件裁
14 判範圍，併予敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：原告經由家樂福公司（即21世紀不動產信義101
17 店）之不動產經紀人即被告鄭東源、不動產營業員即被告李
18 麗文之居間，以3,700萬元向被告顏邠甯買受其所有門牌號
19 碼臺北市○○區○○路○段000巷000號6樓房屋（臺北市
20 ○○區○○段○○段0000○號，下稱系爭六樓房屋；原告所
21 有權應有部分各1/2）及坐落基地（即同小段368地號土地，
22 原告所有權應有部分各1064/360000），原告、顏邠甯於112
23 年12月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）；
24 家樂福公司並向原告收取居間報酬37萬元。顏邠甯於113年4
25 月1日交付系爭六樓房屋予原告，惟原告於113年8月21日發
26 現系爭六樓房屋主臥室浴室天花板有漏水，經打開天花板檢
27 查後，發現係因被告黃文鵬所有之系爭七樓房屋，主臥室浴
28 室馬桶糞管填縫不實，而自該隙縫向下漏水。惟系爭買賣契
29 約所附標的現況說明書第15點「現況有無滲漏水或壁癌之
30 情形（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」勾選「無」、「委
31 託前6個月內是否曾修繕滲漏水、壁癌」勾選「否」，而擔

01 保並未滲漏水；則系爭六樓房屋發生漏水，顯與顏邠甯所擔
02 保之品質不符，構成物之瑕疵，且為不完全給付。原告發現
03 漏水瑕疵後，立即透過李麗文向顏邠甯告知瑕疵，並由李麗
04 文與顏邠甯協調修繕事宜，嗣於113年9月27日寄發律師函通
05 知顏邠甯、家樂福公司處理，未獲回應；原告自得依民法第
06 359條規定請求減少價金20萬元，並依民法第227條之1規
07 定，就受侵害之居住安寧人格法益，請求顏邠甯賠償非財產
08 上損害10萬元，合計30萬元。又家樂福公司等三人應就其經
09 手居間、仲介之系爭六樓房屋，盡忠實調查義務，卻因有重
10 大過失而未發現漏水情事，自應依不動產經紀業管理條例第
11 26條第2項規定負連帶損害賠償責任，而連帶給付上開減少
12 價金、慰撫金損害共30萬元。另家樂福公司違反民法第567
13 條第2項所定居間契約之調查義務，不得向原告收取報酬，
14 原告爰依民法第571條、第179條規定，請求家樂福公司返還
15 已收之居間報酬37萬元。再者，原告為防止漏水損害繼續擴
16 大，遂僱工將天花板之糞管漏水填實，並修繕漏水造成之損
17 害，支出20萬4,500元修繕費用；黃文鵬為系爭七樓房屋所
18 有權人，原告爰依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定
19 請求其負擔該修繕費用，並依民法第767條第1項中段規定，
20 請求黃文鵬將系爭七樓房屋修復至不漏水狀態。因原告為共
21 同債權人，就上開各項請求均分受1/2，並均請求計付法定
22 遲延利息等語。而聲明求為判決：

- 23 (一)顏邠甯應給付徐煥然、徐悅庭各15萬元，及自起訴狀繕本送
24 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
25 (二)家樂福公司等三人應連帶給付徐煥然、徐悅庭各15萬元，及
26 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
27 息。
28 (三)第一項命顏邠甯給付徐煥然、徐悅庭各15萬元部分，與第二
29 項家樂福公司等三人連帶給付徐煥然、徐悅庭各15萬元部
30 分，如任一人已為給付，其他人於給付範圍內同免責任。
31 (四)家樂福公司應給付徐煥然、徐悅庭各18萬5,000元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 (五)黃文鵬應將其所有系爭七樓房屋，修復至不漏水狀態。

03 (六)黃文鵬應給付徐煥然、徐悅庭各10萬2,250元，及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 (七)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

06 二、被告方面：

07 (一)顏邠甯抗辯略以：原告於113年4月1日交屋後有裝潢系爭六
08 樓房屋，影響到系爭七樓房屋排水管，始造成漏水，該漏水
09 原因與顏邠甯無關，且係在交付後始發生，依民法第373條
10 規定，應由原告承擔買賣標之物之利益及危險。況顏邠甯在
11 簽約當日已經向原告重申系爭七樓房屋曾有滲漏至六樓之情
12 形，但已經於112年12月中旬修繕完畢；原告於簽約前經由
13 家樂福公司經紀人員帶看系爭六樓房屋多次，並有驗屋，期
14 間均未發現有漏水，直至113年4月1日交屋時亦然，自無漏
15 水瑕疵存在。且系爭買賣契約第5條擔保責任已特別約定
16 「交屋六個月內提出瑕疵擔保責任訴訟確保權利」，則原告
17 於113年11月29日起訴，已超過約定期間。故原告請求減少
18 價金、損害賠償均無理由等語。

19 (二)家樂福公司等三人抗辯略以：原告在下斡旋、簽約前，李麗
20 文有明確告知原告系爭七樓房屋廁所馬桶曾發生滲漏水，但
21 已將馬桶更新並修繕，且將更新前後照片傳送原告知悉，故
22 在系爭買賣契約簽約前並無漏水瑕疵存在；至於原告113年8
23 月21日通知李麗文有漏水之位置係在系爭七樓房屋糞管，二
24 者滲漏水位置不同。另系爭買賣契約簽訂後，原告又表示系
25 爭六樓房屋外牆有裂縫才導致先前漏水，已由原告認可之施
26 工人員訴外人林清水修繕完畢，李麗文亦已將修繕過程及完
27 工照片通知原告，經原告認可同意，並由家樂福公司全額支
28 付修繕費用。系爭六樓房屋交屋，於歷經0403地震之後，原
29 告將全屋原有設施、裝潢移除，重新裝潢完成；李麗文接獲
30 原告通知有漏水後，亦已協助買賣雙方溝通，並協調系爭七
31 樓房屋屋主、施工人員等，將七樓新裝之馬桶拆除再重新施

01 作，並無原告所稱未予回應之情形。家樂福公司等三人並未
02 有隱瞞漏水情事，反而原告就此完全知情，故無未盡調查義
03 務之情；且依民法第355條第1項規定，原告在系爭六樓房屋
04 交付前已明確知悉有漏水，並經修繕完妥，才完成交屋手
05 續，出賣人顏郝甯並不負物之瑕疵責任等語。

06 (三)黃文鵬抗辯略以：其於113年8月20日接獲原告反應系爭六樓
07 房屋有漏水後，即聯繫水電師傅進行檢查，確認系爭七樓房
08 屋主臥室廁所如有使用馬桶沖水後，系爭六樓房屋主臥室廁
09 所之糞管會滴漏數滴水，如系爭七樓房屋不使用馬桶則無此
10 現象；黃文鵬建議採取填補方式修繕，但原告堅持須更換整
11 條糞管、大規模裝修，致其與原告就修繕方法迄未能達成共
12 識；惟黃文鵬並未有延遲修繕之情形，更因水電師傅檢修時
13 撬開馬桶造成龜裂，而於113年8月26日更換新馬桶，並在馬
14 桶周邊及地板施作防水措施。又原告請求之修繕費用20萬4,
15 500元超出合理範圍，更未記載修繕項目、費用明細，難以
16 證明與漏水修繕有關。況系爭六樓房屋在原告購屋後，黃文
17 鵬均有正常使用浴室、廁所，直至113年8月19日前均未接獲
18 原告反應有漏水；且原告於113年5月13日至113年9月12日在
19 系爭六樓房屋進行室內重大裝潢，在浴室拆卸天花板、施作
20 牆壁磁磚等工程，裝潢敲打造成其主臥室浴室天花板糞管滴
21 水，自與黃文鵬無關，其請求黃文鵬賠償修繕費用、修繕漏
22 水，為無理由等語。

23 (四)均答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利
24 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、原告主張其於112年12月29日向顏郝甯以3,700萬元買受系爭
26 六樓房屋及坐落土地所有權，並簽有系爭買賣契約，原告就
27 系爭六樓房屋所有權應有部分各1/2，顏郝甯113年4月1日將
28 系爭六樓房屋交付原告；又原告係經由家樂福公司之不動產
29 經紀人鄭東源、不動產營業員李麗文之居間，而買受系爭六
30 樓房屋，與家樂福公司間有居間契約關係，家樂福公司並已
31 收取報酬37萬元；另黃文鵬為系爭七樓房屋所有權人等事

01 實，業據其提出不動產買賣契約書、統一發票、價金信託履
02 約保證申請書、標的現況說明書、受僱經紀人及營業員資
03 訊、土地及建物登記謄本為證（本院卷第167至177頁、北司
04 調卷第33頁、第89至99頁、第127至134頁），且有本院調閱
05 之系爭七樓房屋建物查詢資料可稽（本院卷第157至158
06 頁）；上情為被告所不爭執（本院卷第136至137頁、第212
07 至213頁、第199至201頁），堪予認定。

08 四、原告主張系爭六樓房屋有漏水瑕疵，構成物之瑕疵且為不完
09 全給付，乃依民法第359條、第227條之1規定請求顏邠甯賠
10 償30萬元；另依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，
11 請求家樂福公司等三人就上開30萬元負連帶損害賠償責任；
12 並依民法第571條、第179條規定，請求家樂福公司返還已收
13 之居間報酬37萬元；且依公寓大廈管理條例第10條第2項但
14 書規定請求黃文鵬負擔其支出之修繕費用20萬4,500元，並
15 依民法第767條第1項中段規定，請求黃文鵬將系爭七樓房屋
16 修復至不漏水狀態等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置
17 辯。茲分述如下：

18 (一)原告主張系爭六樓房屋主臥室浴室因系爭七樓房屋糞管滲漏
19 水至天花板，構成物之瑕疵，顏邠甯應負物之瑕疵擔保責任
20 及不完全給付責任部分：

21 1.依民法第354條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔
22 保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少
23 其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用
24 之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」所
25 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
26 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
27 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高
28 法院73年台上字第1173號判決先例參照）。又依民法第227
29 條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給
30 付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
31 利。」所謂不完全給付，即債務人雖為給付，但給付之內容

01 並不符合債務本旨而言，本條第1項所指乃瑕疵給付而言；
02 倘若出賣人所給付之標的物不具備依通常交易觀念或依當事
03 人之決定所應具備之價值、效用或品質者，亦構成不完全之
04 給付。而買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕
05 疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受
06 人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內
07 容不符合債務本旨，固應負不完全給付之債務不履行責任
08 （最高法院94年度台上字第1112號判決參照）。

09 2.然有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後始有適用。即
10 物之出賣人對於買受人所負瑕疵擔保責任，以其物依民法第
11 373條之規定，危險移轉於買受人時有瑕疵存在為要件（最
12 高法院82年度台上字第2499號判決併參照）。且按當事人主
13 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
14 第277條前段亦有明文。買受人主張買賣標的物有瑕疵，出
15 賣人應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買
16 受人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院104年度台上字第
17 2162號判決、106年度台上字第194號判決參照）。原告主張
18 系爭六樓房屋有漏水情狀、構成物之瑕疵及不完全給付，既
19 為被告所否認，依前規定及說明，自應由原告就此有利於己
20 之事實，先負舉證責任。

21 3.原告固主張：系爭買賣契約簽約前，系爭七樓房屋主臥室浴
22 室馬桶已經重新安裝過，未再漏水；但原告在交屋後之113
23 年8月21日發現系爭六樓房屋主臥室浴室天花板之漏水，係
24 因系爭七樓房屋之糞管轉彎處密合不實導致滴水等語（北司
25 調卷第9頁、本院卷第130至131頁、第137頁）。查：

26 (1)系爭六樓房屋於113年4月1日交付予原告之前，系爭七樓房
27 屋之主臥室馬桶已經更換並修繕完畢，直至原告於113年8月
28 21日通知李麗文之前，均無漏水情事，此有家樂福等三人提
29 出之李麗文與原告間自112年12月15日起至113年8月21日止
30 之LINE通訊軟體對話內容足稽（本院卷第49至95頁）；上開
31 對話內容為原告所不爭執（本院卷第128頁）。再自系爭買

01 賣契約簽約前，李麗文傳送予原告之七樓馬桶修繕前後對照
02 照片、LINE通訊軟體對話內容，亦知綦詳（本院卷第49至55
03 頁、第61頁）；此情並經原告肯認無訛（本院卷第137
04 頁）。據此，系爭六樓房屋自原告、顏邠甯簽訂系爭買賣契
05 約時起、113年4月1日交屋後、直至113年8月21日為止之期
06 間，均無漏水情事，應堪認定。

07 (2)併酌以原告自陳：系爭六樓房屋主臥室浴室天花板有無漏
08 水，只要打開天花板看到糞管即可知悉漏水原因，而家樂福
09 公司等三人於113年3月15日至系爭六樓房屋拍攝之勘查照
10 片，主浴室上方之糞管表面有尿垢、黑色水漬等污漬，並已
11 經呈現結晶體之狀態等語（本院卷第128至129頁、第163至
12 164頁；照片見本院卷第61頁），可知，原告所稱系爭六樓
13 房屋主臥室浴室天花板上方糞管有無漏水，自外觀即可輕易
14 研判。再參據上開原告與李麗文間之LINE對話內容，原告於
15 113年3月26日驗屋後，翌日即113年3月27日向李麗文要求在
16 交屋前應確認執行之事項，關於系爭六樓房屋屋況部分，亦
17 僅有主臥外牆皸裂修繕、主臥浴室牆壁龜裂修繕、電梯廳牆
18 面龜裂拍照相管委會報備等三項（本院卷第77頁），並未指
19 摘系爭六樓房屋主臥室浴室有漏水之情事。則原告主張系爭
20 六樓房屋於交付前，存有主臥室浴室天花板漏水之瑕疵，顯
21 不足採。

22 (3)至於原告雖陳稱：依家樂福公司等三人於113年3月15日拍攝
23 之照片，顯示主浴室上方之糞管表面有尿垢、黑色水漬等污
24 漬，並已經呈現結晶體之狀態，可見該漏水絕非短時間造
25 成，且從交屋迄今均繼續存在等語（本院卷第163至164頁、
26 第217至218頁）。惟原告、顏邠甯、家樂福公司等三人均不
27 爭執系爭七樓房屋之主臥室浴室馬桶在112年12月15日前有
28 造成下方之系爭六樓房屋主臥室浴室天花板漏水一事（本院
29 卷第217頁、第43至45頁、第201至203頁），則113年3月15
30 日所拍攝之系爭六樓房屋主臥室浴室上方天花板內之糞管結
31 晶體尿垢、黑色水漬，自不排除在112年12月15日前即已形

01 成；然七樓馬桶既已在112年12月15日修復，徒憑該等既存
02 之結晶體尿垢、水漬，仍不足以證明系爭六樓房屋於113年4
03 月1日交屋前確已存有糞管漏水之瑕疵。

04 4.又經本院依原告聲請囑託台灣營建防水技術協進會（下稱營
05 建防水協進會）就系爭六樓房屋主臥室浴室漏水一事為鑑定
06 （本院卷第213頁），惟該會並無法鑑定滲漏水之起迄期
07 間，及漏水發生時間點究係在113年4月1日之前或之後，此
08 有該會114年9月22日台（114）防協會字第293號函足稽（本
09 院卷第291頁）；並據該會以115年2月6日台（115）防協會
10 字第046號函附之鑑定報告書之「八、勘察結果」第4點所記
11 載：依據初勘及兩造確認系爭六樓房屋主臥室浴室天花板上
12 糞管滲漏係在113年8月21日首次發現，因現況無滲漏水造成
13 之白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌、白華）或銹蝕等痕
14 跡，故無法推斷滲漏水發生時間點等內容明確（本院卷第
15 333、351頁）。則原告主張上開糞管於113年8月21日發生滲
16 漏水之原因始點，係在顏邠甯交付系爭六樓房屋前即已存在
17 一節，亦難採信。

18 5.經本院闡明並命原告就其主張系爭六樓房屋於顏邠甯交屋前
19 即存有漏水瑕疵一事為舉證（本院卷第136頁），原告固再
20 主張：系爭六樓房屋主臥室廁所之天花板上方糞管於114年4
21 月15日仍有自系爭七樓房屋樓板接縫處滲漏水之情狀等語，
22 並提出照片及影片為佐（本院卷第179至185頁）；但此為黃
23 文鵬所否認（本院卷第255至257頁、第455頁）。且原告前
24 既陳稱其已於113年9月間將系爭六樓房屋主臥室浴室天花板
25 上方之糞管漏水修復，並提出統一發票、估價單及報價單為
26 證（北司調卷第77至79頁、本院卷第187至189頁），嗣竟又
27 稱系爭六樓房屋直至114年4月15日仍有繼續漏水云云，前後
28 所述顯有矛盾，不足採信。遑論上開漏水情狀係發生在顏邠
29 甯將系爭六樓房屋交付原告後之一年餘，自難憑認該漏水係
30 肇因、存在於113年4月1日交屋前。

31 6.綜此，原告既未能證明顏邠甯交付系爭六樓房屋前，該屋存

01 有原告所述之漏水瑕疵，且給付不合於債之本旨，則其主張
02 系爭六樓房屋主臥室因系爭七樓房屋糞管滲漏水至天花板，
03 構成物之瑕疵，顏邠甯應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付
04 責任，自非有據。故原告依民法第359條、第227條之1規定
05 請求顏邠甯給付其二人共30萬元本息，不應准許。

06 (二)承前，顏邠甯出賣並交付予原告之系爭六樓房屋，既未有物
07 之瑕疵、不完全給付情事，則原告主張家樂福公司等三人經
08 手居間、仲介系爭六樓房屋，未盡忠實調查義務，應依不動
09 產經紀業管理條例第26條第2項規定負連帶損害賠償責任，
10 而請求彼等連帶給付上開經減少之價金、慰撫金損害共30萬
11 元本息；另主張家樂福公司違反民法第567條第2項所定居間
12 契約之調查義務，不得向原告收取報酬，而依民法第571
13 條、第179條規定，請求家樂福公司返還已收之居間報酬37
14 萬元本息，均屬無據。

15 (三)原告依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定請求黃文鵬
16 賠償修繕費用20萬4,500元，及依民法第767條第1項中段規
17 定，請求黃文鵬將系爭七樓房屋修復至不漏水狀態部分：

18 1.按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
19 且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部分以
20 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
21 另「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該
22 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
23 用。」「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
24 管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由
25 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
26 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所
27 有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有
28 規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例第3條第3款、第4
29 款及第10條第1項、第2項定有明文。依該條例第10條第2項
30 規定可知，法律為了促進公寓大廈全體區分所有權人或住戶
31 之利益，賦與公寓大廈管理委員會修繕、管理、維護公寓大

01 廈共用部分、約定共用部分之責任；而因修繕、管理、維護
02 所生費用，則由公共基金支付，或由權利義務主體之區分所
03 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
04 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，管理委員會支付之
05 後，再由其向應負擔之區分所有權人或住戶求償。

06 (1)承此可知，公寓大廈管理條例第10條第2項係就關於共用部
07 分修繕費用負擔所設之規定，至於專有部分（參同條例第10
08 條第1項）或專有部分之共同壁、樓地板或其內管線之維修
09 費用負擔（參同條例第12條規定），自不適用本條規定。

10 (2)查原告已自陳：系爭六樓房屋主臥室浴室天花板內之糞管屬
11 於系爭七樓房屋所有等語明確（本院卷第219頁）；併參據
12 營建防水協進會上開鑑定報告書之「八、勘察結果」第5點
13 亦認：「…依據現況污水管（糞管）接縫處有修繕過黑色膠
14 帶位置研判為7樓房屋之所有權人即被告黃文鵬就其專有部
15 分之修繕、管理、維護有欠缺所致，與系爭6、7樓房屋所在
16 之其他共有、共用部分，抑或6樓及7樓房屋共同壁、樓地板
17 或其內之管線、設施無關」等情（本院卷第351至353頁）；
18 足徵，原告所指113年8月21日漏水發生處之該糞管，屬於系
19 爭七樓房屋之專有部分修繕、管理、維護範疇。依前開規定
20 及說明，並不適用公寓大廈管理條例第10條第2項但書規
21 定。

22 (3)且依本條公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定構成要
23 件，得請求負擔修繕費用之主體亦為公寓大廈管理委員會，
24 非支出修繕費用之區分所有權人或住戶。而經本院向原告闡
25 明後，原告對黃文鵬請求負擔修繕費用部分，除依上開規定
26 外，並不再主張依其他法律關係而為請求（本院卷第136
27 頁、第161至162頁、第164至165頁）。準此，縱令黃文鵬就
28 其系爭七樓房屋專有部分管理維護有欠缺，致發生系爭六樓
29 房屋主臥室浴室天花板上方糞管漏水情事；然原告依公寓大
30 廈管理條例第10條第2項但書請求黃文鵬給付其已支出之修
31 繕費用共20萬4,500元本息，自乏所據，無由准許。

01 2.原告另依民法第767條第1項中段規定，請求黃文鵬將系爭七
02 樓房屋修復至不漏水狀態部分。按所有人對於妨害其所有權
03 者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。此所
04 謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或
05 阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。查：

06 (1)黃文鵬抗辯：原告既已於113年9月間自行修復完畢，事後再
07 有漏水，應是原修繕廠商施工品質有問題，與黃文鵬無涉；
08 況經營建防水協進會鑑定後，系爭六樓房屋現況並無漏水等
09 語（本院卷第195、481、483頁）。

10 (2)依營建防水協進會鑑定報告書「八、勘察結果」第1點所
11 載：於114年11月12日會同兩造察看系爭六樓房屋主臥室浴
12 室現況，以紅外線顯像儀檢測無明顯潮濕現象（本院卷第
13 343頁）；及第2點、第3點記載於114年12月29日會同兩造進
14 行儀器檢測、系爭七樓房屋主臥室浴室地坪浸水及馬桶倒水
15 試驗後，均無明顯滴水現象、潮濕等滲漏水現象（本院卷第
16 347、349、351頁）。足證，系爭六樓房屋迄至本院言詞辯
17 論終結時，已無滲漏水現象。

18 (3)至於黃文鵬雖不爭執其有在營建防水協進會114年11月12日
19 初勘後、114年12月29日複驗前之期間內，施作系爭七樓房
20 屋主臥室浴室地面防水層、並在地板磁磚接縫處塗上矽利康
21 一事（本院卷第500頁）。但依鑑定報告書「八、勘察結
22 果」第2點所載：「…檢測前357號7樓房屋（即系爭七樓房
23 屋）主臥浴室現況地坪防水有局部脫落…357號7樓房屋主臥
24 浴室地坪浸水試驗1小時加紅色色素…浸水高度2cm以上…
25 367號6樓房屋（即系爭六樓房屋）檢測值第1點、第2點、第
26 3點前後數值皆未超過20% 且前後數值變化未超過+2% ，表
27 示水分無明顯增加無潮濕現象故研判357號7樓房屋主臥浴室
28 地坪防水層現況無滲漏…」等語（本院卷第345至347頁），
29 可知，縱令黃文鵬於鑑定期間有施作浴室地面防水層、塗抹
30 矽利康，惟在地坪防水有局部脫落之現況下，並不會造成系
31 爭六樓房屋主臥室浴室有發生漏水之結果。顯見，黃文鵬施

01 作地面防水、塗抹矽利康之行為，與系爭六樓房屋現況並無
02 漏水之間，實無因果關係。則原告主張系爭六樓房屋有漏
03 水、且漏水與系爭七樓房屋有關，係因黃文鵬自行在鑑定期
04 間施作上開防水層、塗抹矽利康之舉，始不再漏水云云（本
05 院卷第469、470、501頁），洵屬無據。

06 (4)抑且，原告已不爭執因系爭六樓房屋主臥室現況並無漏水，
07 故原告請求黃文鵬將系爭七樓房屋修繕至不漏水狀態，並無
08 理由，更表明不補正該項聲明請求黃文鵬將房屋修復至不漏
09 水狀態之具體修復內容、工法等語（本院卷第501頁、第465
10 至466頁、第500頁）。

11 (5)綜上各節，系爭六樓房屋現況已無所有權受妨害之情形，則
12 原告依民法第767條第1項中段規定，請求黃文鵬將其所有之
13 系爭七樓房屋修復至不漏水狀態，自無理由。

14 五、從而，原告依(一)民法第359條、第227條之1規定請求顏邠甯
15 給付其二人共30萬元，(二)不動產經紀業管理條例第26條第2
16 項規定請求家樂福公司等三人連帶給付30萬元本息，(三)民法
17 第567條第2項、第571條、第179條規定，請求家樂福公司返
18 還37萬元本息，(四)公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定
19 請求黃文鵬給付20萬4,500元，及依民法第767條第1項中段
20 規定請求黃文鵬將系爭七樓房屋修復至不漏水狀態，聲明如
21 貳之□(一)至(六)所示，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既
22 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

23 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
24 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
25 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
27 第85條第1項前段，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
29 民事第七庭 法官 賴錦華

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日

03 書記官 周筱祺