

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9535號

原 告 林富子

富御國際資產開發股份有限公司（原名：富御國際
商務有限公司）

上 一 人

法定代理人 王敦弘

共 同

訴訟代理人 何仁歲律師

被 告 信通長安大樓管理委員會

法定代理人 鄭鼎嚴

訴訟代理人 潘慧容

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年11月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將原告林富子所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0
段00號4樓房屋面臨建築物左側外牆牆面滲漏水局部塗抹厚
度5毫米防水塗料，以修復至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告富御國際資產開發股份有限公司新臺幣
58,800元，及自民國113年8月29日起至清償日止，按週年利
率百分之5計算之利息。
- 三、訴訟費用(除減縮部分外)由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣68,500元為原告林
富子預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣58,800元為原告富
御國際資產開發股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或
02 取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
03 人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應
04 提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1
05 項、第176條分別定有明文。本件被告之法定代理人原為許
06 美鈴，嗣於本件訴訟繫屬中，業經變更為鄭鼎嚴，並經鄭鼎
07 嚴聲明承受訴訟（見本院卷第291至293頁），及陳報臺北市
08 政府都市發展局民國114年8月20日同意備查函到院（見本院
09 卷第295至301頁），核與上開規定相符，應予准許。

10 二、按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組
11 織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變
12 更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，
13 組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括
14 承受（最高法院85年度台上字第2255號民事判決意旨參
15 照）。本件原告富御國際商務有限公司於起訴時為有限公司
16 組織型態，嗣於114年6月20日變更組織為股份有限公司並因
17 之更名，有經濟部商工登記公示資料查詢結果可稽（本院卷
18 第273至274頁），依上說明，法人格仍為同一，組織變更前
19 公司之權利義務，由組織變更後之公司概括承受，併此敘
20 明。

21 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
22 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
23 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明：「(一)被
24 告應將原告林富子所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段
25 00號4樓房屋屋內臨建物左側外牆之天花板，依鑑定報告書
26 所載方式，修繕至不漏水程度。(二)被告應賠償原告林富子新
27 臺幣（下同）150,000元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至
28 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應賠償原告
29 富御國際商務有限公司100,000元，及自本件起訴狀繕本送
30 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，嗣
31 於本院審理時迭經變更，最終訴之聲明為：「(一)被告應將原

01 告林富子所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號4樓房
02 屋面臨建築物左側外牆牆面滲漏水局部塗抹厚度5mm防水塗
03 料，以修復至不漏水狀態。(二)被告應賠償原告富御國際資產
04 開發股份有限公司58,800元，及自本件起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」(見本院卷
06 第267至268、307頁)，核與上開規定相符，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：緣原告林富子為門牌號碼臺北市○○區○○路
09 ○段00號4樓房屋(下稱系爭4樓房屋)所有權人，現由其子
10 即原告富御國際資產開發股份有限公司(下稱原告富御公
11 司)之法定代理人王敦弘管領而成立商務中心營業中；系爭
12 4樓房屋所在之大廈「信通長安大樓」有成立管委會即被告
13 信通長安大樓管理委員會。原告曾因公用糞管爆裂造成4樓
14 損害，對被告提起損害賠償案件，經本院以112年度北簡字
15 第9336號民事判決判處被告應賠償損害。而於113年6月間，
16 系爭4樓房屋每逢下雨，臨建物左側外牆處之天花板即會出
17 現漏水現象，更曾有像瀑布般滴水之現象，不僅造成原告房
18 客困擾、原告富御公司壁紙發霉、天花板輕鋼架石棉瓦、地
19 板受損等損害，甚至漏水處正上方之5樓之辦公室，臨外牆
20 部分之天花板亦有漏水情形。原告多次向被告反映，被告竟
21 置之不理，被告後於113年7月29日進行區分所有權人會議，
22 結論竟對5樓部分要求告知其房東做後續處理，對於原告所
23 受損害竟不聞不問。又本件漏水原因經鑑定後顯見，外牆滲
24 漏水在於被告未盡共用部分管理維護義務所致，依照公寓大
25 廈管理條例第10條第2項本文規定，被告自應盡修復責任。
26 再者，本次114年10月20日風神颱風共伴效應豪雨下，系爭4
27 樓房屋再度遭到水患，因房屋每次遭遇水患都是在外頭下大
28 雨時發生，甚至造成系爭4樓房屋目前無法使用，承租人被
29 迫遷離該處，實難想像漏水問題與外牆毫無關聯，益見被告
30 推諉卸責，而其他樓層沒有出現牆面漏水不代表本件漏水不
31 是來自外牆，請被告正視問題妥善處理為是。又本件漏水造

01 成原告富御公司的室內裝潢如木材牆面與壁紙、方塊地板等
02 遭受損害，分別需費用33,705元、25,095元（均為含稅
03 價），共計58,800元等情，爰依民法第767條第1項中段、第
04 184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項等規定提
05 起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將原告林富子所有系爭
06 4樓房屋面臨建築物左側外牆牆面滲漏水局部塗抹厚度5mm防
07 水塗料，以修復至不漏水狀態。(二)被告應賠償原告富御公司
08 58,800元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
09 週年利率5%計算之利息。

10 二、被告則以：該鑑定報告書所稱漏水原因為下大雨時，外牆混
11 凝土鬆散導致水滲入室內所致，惟陳報人以為，依據鑑定報
12 告書所載現場查勘紀錄，內牆頂板有滲漏水情形，則亦有樓
13 上管線漏水所致之可能，不應完全排除前述原因。惟該鑑定
14 報告書並未就漏水樓層及樓上管線是否有做檢測有任何記載
15 或紀錄，即排除樓上管線漏水可能性，逕指外牆雨水滲入為
16 漏水原因，似嫌武斷；本件為五樓地板漏水造成四樓天花板
17 滲水，是專有部分，應該由兩造雙方討論如何補救以及修
18 繕，管委會已經替原告找師傅勘查，也找出施作方式及報價，
19 還要被起訴，著實令人難懂，律師提出的照片都是管委會
20 提供，律師說找來的師傅、工班、第三方公正師傅有到隔
21 壁頂樓看過嗎，站在一個寬僅有六十公分之防火巷往上看，
22 就能知道是四樓的牆壁龜裂而導致漏水嗎？當初五樓的區分
23 所有權人說要修，是誰阻擋他們，要不要請五樓區分所有權
24 人出來當證人，明白說明當初急著要修，後來又默不作聲，
25 為的是什麼，是否某人勸他先不要修，等看官司打完如何再
26 說。四樓漏水的是天花板而非牆面，律師一再誤導法官把事
27 情一再導向漏水的是牆面而非天花板，從第一次律師寄的光
28 碟片就看出漏水的是天花板而非牆面，最後又收回原先的指
29 控。就一個幾萬元的案件，四樓就可以拖一年半載不處理，
30 反而要一直跟管委會打官司，讓人不禁懷疑是否四樓又要像
31 前一個案件一樣，獅子大開口，請讓浪費司法資源的案件盡

01 快結束等語，資為抗辯。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
05 者，得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之權利
06 者，負損害賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定
07 或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，第1項
08 情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復
09 原狀。民法第767條、第184條第1項前段、第213條第1、3項
10 分別定有明文。次按所謂專有部分，指公寓大廈之一部分，
11 具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；所謂共用部
12 分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬
13 建築物，而供共同使用者；公寓大廈共用部分不得獨立使用
14 供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部
15 分：...三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板
16 及屋頂之構造。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
17 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
18 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。管理
19 委員會之職務如下：...二、共有及共用部分之清潔、維
20 護、修繕及一般改良。公寓大廈管理條例第3條第3款、第4
21 款、公寓大廈管理條例第7條第3款、第10條第2項本文、第
22 36條第2款亦有明文。又公寓大廈之外牆，係建築物主要構
23 造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上應亦不
24 許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同使用，
25 應認屬共用部分。申言之，區分所有建物之外牆面，依其所
26 在位置，雖有位於共有部分者，例如共用走廊、樓梯間、大
27 廳等區域；亦有位於專有部分者，例如各區分所有權人之住
28 宅單位、約定專用部分等區域，惟縱令係屬位於專有部分之
29 外牆，亦應屬於共有部分之範圍。蓋外牆不論其位置係位於
30 區分所有建物之專有部分或共有部分，均係整體建築物之基
31 本構造，為整棟建築物結構上及外觀上所不可或缺之部分，

01 故應認屬區分所有建物之共有部分。再按當事人主張有利於
02 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
03 前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
04 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
05 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
06 尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又各當事人就其所主張有
07 利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
08 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院
09 113年度台上字第191號、109年度台上字第768號判決意旨參
10 照）。

11 (二)關於訴之聲明(一)部分：

12 本件就系爭4樓房屋之內臨建物左側外牆天花板有無滲漏水
13 情形、滲漏水原因、應負責任之歸屬、造成系爭4樓房屋損
14 失之相關費用、漏水點修復費用等事項囑託兩造合意之中華
15 民國建築結構非破壞檢測協會（下稱系爭鑑定機關）進行鑑
16 定，經系爭鑑定機關派員會同兩造會勘進行鑑定，就有無滲
17 漏水及漏水原因，鑑定結果為：「本協會於114年4月7日派
18 專業檢驗員至上述址檢測鑑定，經用美國製Flira高解析度
19 紅外線熱像儀檢測，牆體所呈現內部有明顯程度的含水量，
20 查該牆體為承載牆，牆體內無任何排水管，牆面所呈現的滲
21 漏水是全面不是有裂縫滲漏水。3、於114年4月16日臺北有
22 豪大雨，本協會再聯繫原告及原告委任律師會同到現場再次
23 勘驗，經紅外線熱像儀檢測，發現牆體滲漏水更嚴重，滲漏
24 的面積更廣泛，經用水分計檢測滲漏水的牆體含水量高達
25 59.7%，明顯牆體的滲漏水是由外牆滲漏進入室內。鑑定報
26 告書 伍、檢測鑑定結果與依據：根據現場勘查，發現內牆
27 頂板下牆體有明顯滲漏水的跡象，牆面壁紙脫落，牆體有暗
28 褐色的水漬痕跡，經用專業精密檢測儀器所鑑定，所呈現的
29 數據及溫差反映資料，足以證明是有下大雨時，外牆局部因
30 混凝土鬆散造成雨水局部滲漏入室內，造成室內牆面有滲漏
31 水現象。」；就如何修繕至不再漏水部分，則以「本件外牆

01 防水處理建議從外牆滲漏水局部塗佈厚度5mm塗料效果較
02 好，防水效果期效長」為回覆，以上有中華民國建築結構非
03 破壞檢測協會114年5月6日建檢測字第1140506號函暨鑑定報
04 告書、114年8月25日建檢測字第0000000-0號函暨鑑定報告
05 書在卷可參（見本院卷第199至207、219至223頁）。本院審
06 酌系爭鑑定機關係具有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單
07 位，與兩造亦無利害關係，且係由鑑定人員會同兩造親自到
08 場，進行現場勘查、測試後作成，全程並拍照記錄以供核
09 對，並依合理期待之專業技術與精密科學儀器為詳細檢查，
10 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
11 方式，應屬可採。查本件漏水原因係因承載牆外牆混凝土鬆
12 散所致，揆諸前開規定，公寓大廈共用部分之修繕、管理、
13 維護本應由管理委員會負責，被告就此亦應負修繕義務。是
14 以，原告林富子依民法第767條第1項中段、民法第184條第1
15 項前段、第213條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項規
16 定，請求被告應依照前述鑑定報告書所示修復方式，將系爭
17 4樓房屋面臨建築物左側外牆牆面滲漏水局部塗抹厚度5mm防
18 水塗料，以修復至不漏水狀態，核屬有據，應予准許；被告
19 雖以前詞置辯，然未提出任何證據以佐其言，是依現有卷證
20 資料，無從為有利於被告之認定，被告前開空言所辯，亦不
21 可採。

22 (三)關於訴之聲明(二)部分：

23 1.經查，原告主張系爭4樓房屋現由原告富御公司管理營運，
24 系爭4樓房屋因本件漏水事件，致原告富御公司所有之壁
25 紙、木材發霉，地毯亦有浸水受損等損害，分別需33,705
26 元、25,095元（均為含稅價），共計58,800元費用回復原狀
27 等情，業據提出照片、估價單為證（見本院卷第37至39、
28 163至169、173至177、255至257頁）。而系爭4樓房屋前開
29 滲漏水部位既乃因被告未善盡管理、維護責任所致，已如前
30 述，則原告富御公司請求其所有之壁紙、木材，地毯因本件
31 漏水事件所生必要修復費用58,800元，即屬有憑。

01 2.又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
06 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
07 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第
08 229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。
09 查原告富御公司行使對被告之損害賠償請求權，係以支付金
10 錢為標的，給付並無確定期限，自應經原告富御公司之催告
11 而未給付，被告始負遲延責任。揆諸前揭規定，原告富御公
12 司請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即113年8月29日
13 （見本院卷第47頁）起至清償日止，按法定利率即週年利率
14 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

15 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項、
16 第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第2項等規
17 定，請求如主文第一、二項所示，為有理由，應予准許。

18 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
19 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
20 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
21 預供擔保，得免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
23 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日
26 臺北簡易庭 法 官 戴于茜

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
29 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日
31 書記官 林碧華