臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第544號

上　訴　人　蔡金春
　　范惠宜
　　宋淑真
　　陳麗菊
　　林蘇美蓮
　　丁志豪
　　邱茹茵
　　曾文龍
　　鍾岳良
　　謝櫻慧
　　徐若嘉

　　羅惠君
　　鍾明芳
　　梁素綺
　　曾政雄
　　黃卉羚
　　許晉銓
　　吳曼珀
　　歐甄珍
　　康麗瑛
共　　同
訴訟代理人　林清漢律師
　　侯銘欽律師
　　葉育欣律師
被 上訴 人　宋宜貞
訴訟代理人　余席文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年5月30日臺灣桃園地方法院112年度壢訴字第5號第一審判決提起上

訴，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第三項關於命上訴人連帶給付逾新臺幣壹萬柒仟玖佰零陸元本息，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第4項定有明定。查被上訴人業於民國114年9月5日具狀撤回對原審原告邵惠君、王興業之起訴（見本院卷第217頁），經本院於114年9月18日將上開書狀送達邵惠君、王興業後（見本院卷第225頁），其等未於10日內提出異議，應視為同意撤回，是本院就此部分即無庸審理。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查被上訴人於原審已說明係為維護其就桃園市○○區○○街00○0號0樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權免遭屋頂平台漏水侵蝕之妨礙狀態，而請求上訴人容忍其將屋頂平台修繕至不漏水（見臺灣桃園地方法院111年度壢簡字第1093號卷（下稱壢簡卷）第53頁背面），則其嗣於本院表明併依民法第767條第1項中段規定而為上開請求，應屬補充法律上之陳述，非追加或變更訴訟標的，自可准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：其為系爭房屋之所有權人，上訴人亦為該棟公寓大廈即龍之鄉社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，兩造各自區分所有之建物如附表一「建物門牌」欄所示。又系爭房屋為頂樓樓層，其正上方之屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）應為系爭社區之全體區分所有權人共有，各自之應有部分如附表一「共有部分權利範圍」欄所示，且系爭社區未依規定成立管理委員會，故關於系爭屋頂平台之維護及修繕，應由全體區分所有權人為之，詎上訴人未善盡維護修繕之責，致系爭屋頂平台之防水層與排水管年久失修，造成系爭房屋之入門玄關與客廳處、房間天花板靠近外牆角落處均發生滲漏水，房間天花板角落則含有水漬與牆壁白華，依社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會（下稱漏水鑑定協進會）鑑定結果，系爭屋頂平台修繕至不漏水之費用為新臺幣（下同）608,709元，扣除被上訴人應分擔之金額後為586,358元，另修復系爭房屋受損部分之費用為33,793元，扣除被上訴人應分擔部分後為32,556元，爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第4款、民法第767條第1項中段規定，請求上訴人應容忍被上訴人協同修繕人員進入系爭屋頂平台就防水層及排水管所造成之滲漏水，依照漏水鑑定協進會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第10頁表4「6樓頂樓修繕施工費用估算表」（即附表二）、表6「修復工時表」(即附表四)所示方法，修繕至不漏水狀態（下稱依鑑定報告修繕至不漏水），及依民法第799條之1第1項、第176條、第822條、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，擇一請求上訴人就修繕費用分別給付被上訴人如附表一「應分擔修繕費用」欄所示金額，及自原審112年10月13日民事言詞辯論意旨狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另依民法第184條第1項前段、185條規定，請求上訴人連帶給付被上訴人32,556元，及自原審112年10月13日民事言詞辯論意旨狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭社區之原始起造人三馨建設股份有限公司（下稱三馨公司）於出售系爭社區建物時，已與所有買受人約定屋頂平台由頂樓之住戶使用並負擔維護義務，足認系爭屋頂平台之共有人間應有分管契約（下稱系爭分管契約）存在，另依98年3月21日系爭社區所有權人第一次會議紀錄（下稱98年3月21日會議紀錄）、103年3月30日系爭社區103年度社區住戶大會會議內容及決議事項（下稱103年3月30日會議紀錄）、104年3月29日系爭社區104年度社區住戶大會會議內容及決議事項（下稱104年3月29日會議紀錄）、111年7月31日系爭社區住戶第一次臨時會議紀錄（下稱111年7月31日會議紀錄），亦可知分管約定為被上訴人所知悉或可得而知，其自應受系爭分管契約之拘束，不得請求上訴人就系爭屋頂平台負維護修繕之責；被上訴人主張修繕系爭房屋之費用，應計算折舊等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，上訴人為系爭社區之區分所有權人，兩造所有建物如附表一「建物門牌」欄所示，就系爭屋頂平台之應有部分如附表一「共有部分權利範圍」欄所示；及系爭屋頂平台因防水層與排水管年久失修，造成系爭房屋天花板及牆面滲漏水，並出現水漬、白華、壁癌等情，業據其提出系爭房屋漏水及壁癌照片等件為證(見壢簡卷第22、26-29頁)，並有建物登記謄本及系爭鑑定報告在卷可佐(見壢簡卷第77-111、224-237頁)，復為上訴人所不爭執（見本院卷第455頁），自堪信為真實。

五、被上訴人主張其就系爭房屋因系爭屋頂平台防水層及排水管年久失修而發生滲漏水情形，得請求上訴人容忍其將系爭屋頂平台依鑑定報告修繕至不漏水狀態，並給付如附表一「應分擔修繕費用」欄所示金額等情，為上訴人所否認，並以前

揭情詞置辯。經查：

㈠按公寓大廈之共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分之修繕、管理、維護，由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區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項定有明文。系爭社區建築完成時間即82年12月13日（見壢簡卷第77-111頁建物登記公務用謄本）雖在公寓大廈管理條例公佈施行之前，然依同條例第55條規定，仍有上開規定之適用。又共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算；共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。民法第820條第1項、第5項亦有明定。是依上開規定可知，系爭屋頂平台既屬公寓大廈專有部分以外之共用部分，其修繕、管理、維護，原則上應由系爭社區之管理負責人或管理委員會為之，如未成立管理委員會或推選管理負責人，得以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意決定之，或由各共有人自行進行簡易修繕及其他保存行為，且修繕費用應由區分所有權人各按共有之應有部分比例分擔。

㈡上訴人雖辯稱系爭社區之起造人三馨公司於出售系爭社區建物時，已與所有買受人約定屋頂平台由頂樓住戶使用並負擔維護義務，故系爭屋頂平台之共有人間應有分管契約存在，被上訴人既為頂樓房屋之所有權人，自應就系爭屋頂平台自為修繕、管理、維護，並負擔其費用云云。然：

1.按債權行為具相對性，除法律有特別規定外，原則上僅於特定人間發生法律上之效力。惟如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。故公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行，於該條例施行之前，區分所有權人就區分所有建築物共

用部分已明示或默示成立分管契約者，為維持共有物管理秩序之安定性，並避免善意第三人受不測之損害，倘受讓人知悉或可得知悉有該分管契約存在，仍應受分管契約之約束（最高法院113年度台上字第353號判決意旨參照）；然若受讓人並未知悉亦非可得知悉有該分管契約存在，即無庸受分管契約之拘束。

2.經查，上訴人主張系爭社區之起造人三馨公司於出售系爭社區建物時，已與所有買受人約定屋頂平台由頂樓住戶使用並負擔維護義務等情，業據其提出三馨公司與鍾明芳、謝櫻慧、訴外人蘇碧芬簽訂之房屋買賣合約書為證（見本院卷第233-285頁），且觀諸該合約書第8條第2項載有：「二、屋頂平台除於緊急避難公共使用外，其使用權及維護之權利與義務，由承購頂樓之住戶取得，與其他各層樓住戶無涉。」等語，固堪認上訴人所稱向三馨公司購買系爭社區建物而取得系爭屋頂平台應有部分之各共有人間，已就系爭屋頂平台成立分管契約乙節，尚非無據。然查，公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行，系爭社區係於82年12月13日興建完成，且上訴人所提三馨公司與各買受人簽訂之房屋買賣合約書係「房屋預定買賣契約書」，則上訴人所指系爭分管契約成立之時間，自係在公寓大廈管理條例施行之前；而被上訴人係於95年間向劉旺保買受取得系爭房屋之所有權，此有系爭房屋之建物登記公務用謄本及土地建物異動清冊存卷可佐（見壢簡卷第16頁、本院卷第335頁），足見被上訴人應未與三馨公司簽訂房屋買賣合約書，自非上訴人所指因簽署房屋買賣合約書而與其他買受人就系爭屋頂平台成立分管契約之當事人甚明，則依前揭說明，除非被上訴人知悉或可得知悉有系爭分管契約存在，否則應不受該分管契約之拘束。

3.關於被上訴人向其前手劉旺保買受系爭房屋之相關情形，業經本院傳訊證人劉旺保到庭作證，然其對於是否曾與三馨公司簽訂房屋買賣合約書、系爭屋頂平台由何人使用、是否在系爭屋頂平台搭設增建物、出售系爭房屋時有無帶被上訴人

至系爭屋頂平台查看、有無告知被上訴人系爭屋頂平台之使用情形或有無分管約定等事項，均表示不清楚或不復記憶（見本院卷第370-372頁），上訴人亦未提出其他足以證明被上訴人在買受系爭房屋時，確實知悉有分管契約存在之具體事證，自難認被上訴人有明知分管契約之情事。再查，被上訴人雖自承其買受系爭房屋時，系爭屋頂平台即設有鐵皮棚架（見本院卷第293頁），然稱該棚架並未設置門鎖、內部亦未放置物品，其他共有人均得自樓梯間任意進出至系爭屋頂平台等語（見本院卷第318、319頁），上訴人就此亦未爭執（見本院卷第319頁），且觀諸卷附系爭屋頂平台之照片（見壢簡卷第209-211頁），可見該鐵皮棚架僅為搭設於女兒牆上之簡易構造物，內部並無隔間、裝潢，亦未見照明設備或電力設施，則據此使用情形觀之，亦難認在客觀上已足使被上訴人在買受系爭房屋時，得知悉系爭屋頂平台之共有人間應有分管契約存在；復參以系爭社區之範圍包含桃園市○○區○○街00號、00號之0、00號、00號之0各0至0樓之房屋，其中僅00之0號上方之屋頂平台蓋有鐵皮屋，並由00之0號0樓房屋之所有權人使用，系爭房屋上方之系爭屋頂平台則係設置鐵皮棚架，惟並未限制其他共有人自由進出使用，另00號、00號上方之屋頂平台，均無任何增建物，亦未限制他人進出使用等情，有證人張貴盛於原審之證詞及丁志豪、曾政雄於本院之當庭陳述可資憑佐（見原審卷第24頁正反面、25頁正面、本院卷第373-376頁），更足見系爭社區各號門牌之屋頂平台，其使用方式不一而足，並不存在一律由各自頂樓房屋所有權人分管使用之外觀，自無從認定被上訴人在買受系爭房屋時，有可得知悉分管契約存在之情事。至00號0樓房屋所有權人丁志豪雖稱其房屋上方之屋頂平台，係由其自行維護修繕（見本院卷第375頁），00號0樓房屋所有權人曾政雄則稱其前手有告知屋頂平台要自己顧（見本院卷第376頁）云云，然丁志豪已說明其係因認為系爭社區沒有成立管理委員會，如發生漏水很麻煩，故自行維護修

繕其上方之屋頂平台（見本院卷第375頁），曾政雄亦稱其前手並未表示屋頂平台由頂樓區分所有權人專屬使用，其亦認屋頂平台為公共空間應非由特定人使用等語（見本院卷第376頁），是丁志豪及曾政雄所為前開陳述，仍無法證明被上訴人已知悉或可得知悉有系爭分管契約存在。此外，上訴人對於被上訴人購買系爭房屋時，已知悉或可得知悉系爭屋頂平台之共有人間有分管契約存在乙節，復未能提出其他證據以實其說，則上訴人所稱系爭分管契約縱使存在，被上訴人亦不受該分管契約之拘束。從而，上訴人以分管契約為由，辯稱系爭屋頂平台應由被上訴人自行修繕、管理、維護，並負擔其費用，自非可取。

㈢上訴人雖又提出98年3月21日會議紀錄、103年3月30日會議紀錄、104年3月29日會議紀錄、111年7月31日會議紀錄，主張系爭社區之區分所有權人已就系爭屋頂平台約定由被上訴人分管使用，並自行負責修繕云云。然查：

1.觀諸98年3月21日會議紀錄、103年3月30日會議紀錄、104年3月29日會議紀錄所載內容（見原審卷第37、42-43、46頁），與屋頂平台相關者，僅有針對00之0號屋頂平台增建部分，決議須繳納管理費，及通知系爭房屋、00之0號0樓房屋所有權人就其上方屋頂平台之鐵皮棚架、鐵皮屋妥為修繕，以免造成危險，並無同意將系爭屋頂平台交由被上訴人分管使用，並由其自行負擔修繕維護責任之決議事項，是上訴人以上開會議紀錄，主張系爭社區之區分所有權人已就系爭屋頂平台約定由被上訴人分管使用，並自行負責修繕云云，顯非可採。

2.另經審視111年7月31日會議紀錄內容（見原審卷第51頁），乃針對系爭屋頂平台之「鐵皮屋（實為棚架）所有權」、「鐵皮屋維護責任」、漏水處理方式等事項進行討論，並決議「同意鐵皮屋所有權」、「鐵皮屋應由被上訴人自行維護」、「使用鐵材鐵板全密封方式處理漏水」，並未涉及是否同意「系爭屋頂平台」由被上訴人專屬使用並自行負擔維

護修繕責任及費用，是上訴人據此主張系爭社區之區分所有權人已就系爭屋頂平台約定由被上訴人分管使用，並自行負責修繕云云，亦難認可取。

㈣再按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中段定有明文。是被上訴人主張其所有之系爭房屋，因系爭屋頂平台防水層及排水管年久失修，造成其天花板及牆面出現滲漏水，並有水漬、白華、壁癌等情形，既為上訴人所不爭執（見本院卷第455頁），且經原審囑託漏水鑑定協進會鑑定結果，認前開漏水原因須以附表二、附表四所示方法修繕，費用共計608,709元等情，亦有系爭鑑定報告附卷可參（見壢簡卷第299頁正、背面），上訴人並自承系爭社區未依法成立管理委員會（見壢簡卷第204頁背面），亦無證據顯示有依法定程序合法推選之管理負責人，而難認有管理委員會或管理負責人得執行修繕之工作，且被上訴人亦為系爭屋頂平台之共有人，則其依上開規定，請求上訴人容忍其將系爭屋頂平台依鑑定報告修繕至不漏水狀態，自屬有據，應可准許。

㈤又按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。民法第822條定有明文。是承上所述，被上訴人將系爭屋頂平台依鑑定報告修繕至不漏水狀態所需費用共計608,709元，且該費用依上訴人就應有部分比例計算應各自分擔之金額如附表一「應分擔修繕費用」欄所示，亦為上訴人所不爭執（見本院卷第400頁），則被上訴人依前揭規定，請求上訴人分別給付如附表一「應分擔修繕費用」欄所示金額，即無不合，應予准許。

六、被上訴人復主張其所有之系爭房屋因漏水而受有損害，並請求上訴人連帶賠償修繕費33,793元。經查：

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責

任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。上開情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。又債權人所得請求者既為回復原狀之必要費用，倘以修復費用為估定其回復原狀費用之標準，則修理材料以新品換舊品時，即應予折舊（最高法院110年度台上字第3205號判決意旨參照）。

㈡查，系爭屋頂平台為系爭社區之共用部分，上訴人為系爭屋頂平台之共有人，本應成立管理委員會或推選管理負責人，以執行系爭屋頂平台之修繕、管理、維護等工作，或另行決定執行上開工作之方式，竟疏未為之，以致系爭屋頂平台之防水層及排水管年久失修，造成被上訴人所有之系爭房屋天花板及牆面出現滲漏水，並有水漬、白華、壁癌情形，而受有損害等情，前均已認定，則被上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求上訴人連帶賠償其因系爭房屋毀損所受之損害，自屬有據。

㈢再查，被上訴人主張其修復系爭房屋所需費用為33,793元，有系爭鑑定報告在卷可憑（見壢簡卷第299頁正、背面），又依該鑑定報告所載之修復方式為油漆粉刷，工資及材料合計為30,721元，兩造同意工資及材料金額各半（見本院卷第456頁），是關於材料部分之金額應為15,361元（30721×1/2＝15361，元以下四捨五入，下同）。又查，被上訴人以系爭房屋登記謄本所載所有權登記時間95年3月3日（見壢簡卷第108頁），作為最後一次油漆粉刷時間，且油漆粉刷為固定資產耐用年數表中房屋附屬設備類之號碼10205，耐用年數為10年，亦為兩造所不爭執（見本院卷第456頁），堪認系爭房屋因漏水以致油漆塗料受有損害時，其使用時間應已超過10年以上，則揆諸前揭說明，上述油漆材料費用自應折舊計算；又佐以所得稅法第54條第3項曾有採用定率遞減法者，其最後一年度之未折減餘額，以等於成本1/10為合度之

規定，是據此計算前述油漆材料費用經計算折舊後之金額應為1,536元（15361×1/10＝1536），加計工資費用15,360元（30721－15361＝15360），合計16,896元（15360＋1536＝16896），再加計10%勞安及利潤為18,586元（16896×1.1＝18586）；復斟酌被上訴人亦為系爭屋頂平台之共有人，應有部分為366/10000，其就此共用之屋頂平台亦負有修繕、管理、維護之義務，然未妥為處理，堪認其就前揭損害之發生亦與有過失，而應依民法第217條第1項規定，按其應有部分比例減輕上訴人連帶賠償之數額，是經計算後，被上訴人得請求上訴人連帶賠償之金額應為17,906元（18586×〈1－366/10000〉＝17906）。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第822條、第184條第1項前段、第185條第1項前段等規定，請求上訴人容忍其協同修繕人員進入系爭屋頂平台就防水層及排水管所造成之滲漏水，依照附表二、附表四之方法，修繕至不漏水狀態，及請求上訴人分別給付如附表一「應分擔修繕費用」欄所示金額，暨自原審112年10月13日民事言詞辯論意旨狀送達翌日即112年10月19日（見本院卷第456頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，另連帶給付被上訴人17,906元，及自原審112年10月13日民事言詞辯論意旨狀送達翌日即112年10月19日（見本院卷第456頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許；至逾此範圍之請求，則屬乏據，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列；另上訴人聲請傳訊證人陳馨鍾，經核亦無必要，

併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　何若薇

法　官　馬傲霜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　林孟和

附表一：

編號	姓名	建物門牌(桃園市○○區○○街)	共有部分權利範圍	應分擔修繕費用(新臺幣)
1	蔡金春	00號0樓	10000分之401	24,409元
2	范惠宜	00號0樓	10000分之364	22,157元
3	宋淑真	00號0樓	10000分之537	32,687元
		00號0樓	10000分之368	22,400元
4	陳麗菊	00號0樓	10000分之364	22,157元
5	林蘇美蓮	00號0樓	10000分之364	22,157元
6	丁志豪	00號0樓	10000分之	32,687元

			537	
7	邱茹茵	00之0號0樓	10000分之435	26,478元
8	曾文龍	00之0號0樓	10000分之366	22,278元
9	鍾岳良	00之0號0樓	10000分之366	22,278元
10	謝櫻慧	00之0號0樓	10000分之366	22,278元
11	徐若嘉	00之0號0樓	10000分之366	22,278元
12	王興業（已撤回起訴）	00號0樓	10000分之369	22,400元
13	羅惠君	00號0樓	10000分之368	22,400元
14	鍾明芳	00號0樓	10000分之368	22,400元
15	梁素綺	00號0樓	10000分之541	32,931元
16	曾政雄	00號0樓	10000分之541	32,931元
17	黃卉羚	00之0號0樓	10000分之437	26,600元
18	許晉銓	00之0號0樓	10000分之539	32,809元
19	吳曼珀	00之0號0樓	10000分之366	22,278元

20	歐甄珍	00之0號0樓	10000分之366	22,278元
21	康麗瑛	00之0號0樓	10000分之539	32,809元
22	邵惠君（已撤回起訴）	00之0號0樓	10000分之366	22,278元
				合計：586,358元
23	宋惠貞	00之0號0樓	10000分之366	22,351元

附表二：(系爭鑑定報告書第10頁表4)

6樓頂樓修繕施工費估算表

面積數量室內面積10.3m*8.5m+前陽台6.44m*0.9m+後陽台4.29m*1m=87.55㎡+5.796㎡+4.29㎡=97.636㎡

外牆面積(8.5m+7.535+6.44)長*4高(含女兒牆)=89.9㎡

項次	施工方式	單位	數量	單價	複價	備註
1	打除無筋混凝土	㎡	97.636*0.1	4,500	43,936	至結構體
1-1	搬運	㎡	97.636*0.1	2,500	24,409	
1-2	棄運廢棄物及環保稅	車	3	16,000	48,000	
2	防水膜施工含測試	㎡	97.636	1,980	193,319	
2-1	外牆水泥補強	式	1	35,000	35,000	鐵皮拆除復原
2-1(應為2	外牆防水	㎡	89.9	1,680	151,032	

-2)						
3	1：2防水粉刷	㎡	97.636	560	54,676	洩水坡度1/100
3-1	排水管封口或止漏	工	1	3,000	3,000	
4	小計				553,372	
5	利潤及勞安管理	10%	1		55,337	
6	總計				608,709	

附表三：(系爭鑑定報告書第10頁表5)

6樓室內修繕表

面積：天花板總面積97.636㎡+牆面(8.5m+7.535+6.44)*2.85高=97.636+64.05=161,689㎡

項次	施工方式	單位	數量	單價	合計	附註
1	油漆粉刷	㎡	161.689	190	30,721	工料
2	小計				30,721	
3	勞安及利潤	10%			3,072	
4	總計				33,793	

附表四：(系爭鑑定報告書第10頁表6)

修復工時表

項目	拆除	搬棄運	頂樓防水	外牆施工	洩水施工	整理	計
天數	4	2	4	5	3	1	19