

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

107年度中簡字第2993號

原告 張舒祺

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 張恩鴻律師

複代理人 陳秀娟

複代理人 涂銘辛

被告 裕國豐順社區管理委員會

法定代理人 吳俊億

訴訟代理人 許淞傑律師

被告 裕國冷凍冷藏股份有限公司

法定代理人 楊連發

訴訟代理人 林柏杉

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國108年3月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告裕國冷凍冷藏股份有限公司應給付原告新臺幣柒萬陸仟伍佰
元，及自民國一〇七年十一月三日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。

被告裕國豐順社區管理委員會應給付原告新臺幣參萬伍仟元，及
自民國一〇七年十一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

前兩項給付，在新臺幣參萬伍仟元範圍內，如有任一被告為全部
或一部之給付者，他被告於該給付範圍內即免給付之義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔一百分之十二，被告裕國冷凍冷藏股份
有限公司另負擔一百分之十四，餘一百分之七時四由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告裕國冷凍冷藏股份有限公
司以新臺幣柒萬陸仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。被
告裕國豐順社區管理委員會以新臺幣參萬伍仟元為原告預供擔保
，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
04 款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告裕國冷凍冷藏
05 股份有限公司（下稱裕國公司）應將原告所有門牌號碼臺中
06 市○○區○○路○○○號15樓之3號房屋（下稱系爭房屋）內漏
07 水部分修復至無漏水狀態（實際漏水位置依專業鑑定為主）
08 。(二)被告裕國豐順社區管理委員會（管委會）應將系爭房屋
09 ）內漏水部分修復至無漏水狀態（實際漏水位置依專業鑑定
10 為主）。(三)前兩項之被告中任一被告如已為給付，他被告於
11 該給付範圍內即免為給付（見本院卷第6至7頁）。嗣於訴訟
12 繫屬中，變更聲明為：(一)被告裕國公司應給付原告新臺幣（
13 下同）30萬元，及自107年11月3日起至清償日止，按週年利
14 率百分之5計算之利息。(二)被告管委會應給付原告30萬元，
15 及自107年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
16 之利息。(三)前兩項範圍，如任一被告已為給付，則他被告於
17 該給付範圍內免給付責任（見本院卷第18頁、第181頁），
18 核屬請求之基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

19 貳、實體事項：

20 一、原告主張：原告前向被告裕國公司購買系爭房屋，於103年
21 11月11日登記為系爭房屋所有權人，被告裕國公司於104年1
22 月14日將系爭房屋（H15戶）點交予原告。系爭房屋位在裕
23 國豐順社區（下稱系爭社區）15樓，為系爭社區之最高樓層
24 ，系爭房屋上方即為系爭社區之屋頂平台。原告為系爭社區
25 之區分所有權人，被告裕國公司為系爭社區之起造人，被告
26 管委會於104年2月已成立。原告入住系爭房屋後，發現系爭
27 房屋①廚房入口橫樑上天花板有滲漏水、②主臥室天花板牆
28 角有滲水痕跡、③第一間次臥（離客廳比較遠）上方橫樑旁
29 有不明顯的滲水痕跡，經查是頂樓屋頂漏水所造成。就系爭
30 房屋，④第一間次臥窗台旁柱子下方踢角板旁有壁癌、⑤第
31 二間次臥（客廳旁）窗台下方有滲水痕跡及踢腳板上方之壁

01 癌，原告先前也請師傅修繕，無法根治。系爭房屋漏水保固
02 期限至107年1月14日，原告前於106年5月31日有填寫漏水修
03 繕單，由被告管委會於106年6月16日以存證信函一併寄出予
04 被告裕國公司，故本件漏水事由發生在保固期限內，爰依買
05 賣契約之保固條款，請求被告裕國公司負保固責任。另被告
06 管委會就系爭社區共用部分有管理、維護及修繕之義務，原
07 告前通知被告管委會處理，被告管委會均推諉此為起造人即
08 被告裕國公司施工之問題。被告管委會依公寓大廈管理條例
09 第10條第2項規定，就屋頂平台共用部分有維護、修繕義務
10 ，卻未盡其修繕義務，致系爭房屋天花板漏水問題始終無法
11 解決，受有損害，爰依侵權行為之法律關係，請求被告管委
12 會負損害賠償責任。被告二人上開給付義務，雖發生原因之
13 法律關係不同，但具有同一給付目的，構成不真正連帶債務
14 ，爰依買賣契約保固條款、買賣瑕疵擔保、侵權行為之法律
15 關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1至3項所示。

16 二、被告則以：

17 (一)被告裕國公司：被告裕國公司已於104年1月14日將系爭房屋
18 點交予原告，原告所稱系爭房屋內之漏水問題，並未舉證證
19 明係104年1月14日危險負擔移轉時已存在之瑕疵。依被告裕
20 國公司之紀錄，原告前於105年8月22日就頂樓漏水有報修，
21 被告有前往修繕，並非完全不予理會。原告目前主張之系爭
22 房屋內漏水問題，被告裕國公司就修繕方式及費用，僅同意
23 被證五創聯合業有限公司（廖文紹）之報價單所載修復項目
24 及修復費用等語。

25 (二)被告管委會：被告裕國公司尚未將系爭社區之屋頂平台之公
26 設點交或移交予被告管委會，被告管委會事實上無法使用、
27 養護上開公設，自無管理、維護及修繕之義務，當無作為義
28 務違反之侵權行為。系爭社區之大樓，起造完成至今僅約5
29 年，屋齡尚新，衡以一般經驗法則，建物在短時間內即發生
30 上開漏水問題，應為結構、建材之問題，並非被告管委會事
31 後管理維護之問題，故系爭房屋漏水問題，與被告管委會之

管理維護行為，不具因果關係等語，資為抗辯。

(三)均聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第108頁正背面）：

(一)、原告前向被告裕國公司購買系爭房屋，於103年11月11日登記為系爭房屋所有權人，被告裕國公司於104年1月14日交屋予原告。

(二)、系爭社區104年2月成立管委會。

(三)、系爭社區之起造人為被告裕國公司。

(四)、系爭大樓地上15層樓，原告在15樓，同一層有3戶。（見本院卷第48頁）

(五)、頂樓漏水於105年8月22日有報修，被告裕國公司有派員去修繕。（見本院卷第88頁）

(六)、原告於106年5月31日有填寫頂樓漏水修繕單（按：社區住戶漏水修繕單影印本共52份），被告管委會於106年6月16日以存證信函一併寄出給起造人即被告裕國公司。（見本院卷第65頁、76頁、78頁）

(七)、107年3月24日，由起造人聯繫窗口邱建華經理、「創聯合業有限公司」、原告，會同至包含編號H15號之系爭房屋勘驗漏水狀況。（見本院卷第79頁）

(八)、創聯合業有限公司於107年7月25日有出具漏水修繕報價單。（見本院卷第69頁）

四、得心證之理由：

(一)被告裕國公司：

1.按本契約房屋自甲方（買受人）完成交屋日起，防水保固3年，乙方（出賣人）應於交屋時出具房屋保固證明書予作為憑證，房屋土地預定買賣契約書第17條定有明文。原告雖非第一手向被告裕國公司購買系爭房屋之人，惟原告係承接前手黃榮泰與被告裕國公司之房屋土地預定買賣契約書，並未另外簽訂買賣契約（見本院卷第91至94頁），原告應係繼受其前手黃榮泰與被告裕國公司之買賣契約，故原告應得主張

上開契約保固條款之權利，合先敘明。其次，原告主張其於104年1月14日交屋，保固期限至107年1月13日，縱被告裕國公司抗辯其於原告105年8月22日報修後有為頂樓漏水修繕乙情為真（見本院卷第88至89頁），惟原告另於106年5月31日有再次填寫漏水修繕單，由被告管委會於106年6月16日以存證信函一併寄出予被告裕國公司乙情，有證據五、證據六在卷可佐（見本院卷第76至78頁），可認被告裕國公司前次修繕，並未在保固期限內達到系爭房屋天花板止漏之效果，尚難認被告裕國公司已圓滿履行其保固責任。原告主張之天花板漏水事由，發生在保固期限內，依保固條款請求被告裕國公司負保固責任等語，被告裕國公司就原告本件主張之系爭房屋內漏水問題，於本院108年3月8日言詞辯論時，亦同意依保固條款履行保固責任，惟就修繕方式及費用，僅同意被證五創聯合業有限公司（廖文紹）之報價單所載修復項目及修復費用5萬元為準（見本院卷第186頁正面），惟原告希望能更全面修繕，是此部分應審究者為：修復費用於多少金額範圍內，較為合理？

2. 原告得請求之修繕費用數額？

- (1) 本院現場履勘後，可知系爭房屋①廚房入口橫樑上天花板有漏水痕跡及廚房旁踢角板壁癌（見本院卷第56至57頁、第124至126頁之照片、第214至215頁）、②主臥天花板牆角有漏水痕跡（見本院卷第58至59頁、第127頁之照片）、③第一間次臥（離客廳比較遠）上方橫樑旁有不明顯的滲水痕跡（見本院卷第132頁、第212、213頁之照片）、④第一間次臥窗台旁柱子下方踢角板旁有壁癌（見本院卷第130頁、第212至213頁之照片）、⑤第二間次臥（客廳旁）窗框下方有漏水痕跡及踢腳板上方之壁癌（見本院卷第60至61頁、第134頁之照片），⑥至於原告先前存證信函所提及「客廳落地窗」的部分並無漏水（見本院卷第181頁背面），以上各情，有本院108年1月28日勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷第122至123頁）。

01 (2) 就系爭房屋①廚房入口橫樑上天花板有滲漏水及廚房旁踢角
02 板壁癌、②主臥天花板牆角有滲水痕跡、③第一間次臥上方
03 橫樑旁明顯水痕，上開處滲漏水的原因，依證人廖文紹證稱
04 ：上開三處上方都有屋頂的落水孔，可能是落水頭下來的排
05 水管之管壁有裂縫，水自裂縫處滲漏出來，或落水孔旁邊頂
06 樓地板的防水層失效，雨水自頂樓地板之水泥結構縫隙滲漏
07 到下方。如果管子有裂，只做屋內是不夠的。我估的費用有
08 包含落水孔下面水管破裂的修復費用，也包含落水孔旁邊結
09 構層的防水破裂費用的修復，就落水孔周遭延伸1.5米見方
10 。一旦打開，就會把他做好，會在不同向線做延伸。我是用
11 最經濟的方法施作。我的報價是屋內也做，屋頂也做。我這
12 樣的修復方式，可以達到止漏的效果。只要找到點，就可以
13 止漏。我可以保固三年。當初被證五估價單就屋頂落水頭處
14 及地磚復原只有估兩處。至於第一間次臥上方陰角處較不明
15 顯之滲水痕跡，我現場看是有裂縫跟微細的水痕，要處理一
16 併處理，這個點問題比較輕微，如果多做該處屋頂落水頭跟
17 地磚復原，較被證五的修復費用再多增加5,000元等語（見
18 本院卷第182頁正面至第183頁背面、第185頁背面、第186頁
19 背面），可知系爭房屋天花板漏水之原因，係自頂樓屋頂平
20 台漏水所致。參以證人陳建國於本院證述：證人廖文紹的作
21 法，有可能達到止漏的效果等語（見本院卷第183頁背面）
22 。本院審酌證人廖文紹上開修復方式，既係依其專業之意見
23 ，擔保能達到止漏的效果，認上開修復方式及修復費用（即
24 被證五修復費用再加5,000元），即屬被告依保固條款所應
25 負之責任範疇。蓋被告就防水保固依約本即保固三年，並非
26 無限期的保固，原告並無理由片面要求為屋頂大範圍地磚及
27 女兒牆塗抹無機防水系統工程全面性修復方式（見本院卷第
28 183頁），達到無限期的止漏效果，故原告所提出瑞信工程
29 行之估價單（見本院卷第142頁、第176頁），不適合作為本
30 件被告裕國公司保固責任修復費用的參考。
31 (3) 就系爭房屋④第一間次臥窗台旁柱子下方踢角板旁有壁癌（

見本院卷第212至213頁)之成因，依證人廖文紹證稱：就第一間次臥印象中好像一個柱子那邊有壁癌，外牆或窗框那邊有水進來，所以有壁癌。如果在外牆要做無機防水層，費用大概較被證五的費用多2萬元等語(見本院卷第185頁正面)。就系爭房屋⑤第二間次臥窗台下方滲水痕跡及踢腳板上方之壁癌的原因(見本院卷第60至61頁、第134頁)，依證人廖文紹證稱：就靠近客廳這個第二間次臥窗台下方的滲水痕跡、壁癌的漏水原因，應該是窗框檻縫不扎實，窗框防水失效。窗框下方踢角板的壁癌，我覺得從窗框下來的機率比較高。因為漏水只有在窗戶以下，水是往下走。要達到止漏的方法，需要用高壓灌注。我們的工法是用結構性的裂縫補強施作，可以達到止漏的效果。漏水源是從外牆雨水進來，因為窗框周圍的結構發生裂縫，加上防水層跟著裂，所以水才進來。如果在外牆窗框周圍或在深窗的平面做一些無機材塗抹，工料大約較被證五的修復費用多增加1,500元。一旦滲水到屋子裡面來，裂縫就是從外面裂到裡面來。我上次到現場看，之前師傅打的是發泡藥劑，發泡劑打下去容易老化，之後會脆化，撐不了多久。我會打環氧樹脂，是混凝土接著劑(見本院卷第183頁背面至第184頁背面、第187頁)。本院審酌既然窗台滲水，水源是雨水，裂縫是從外面裂到屋內，故認為在窗框外緣一定範圍內施作無機防水材，應屬妥適良好的修復方式。惟無須如瑞信工程行估算的一式45坪從頂樓女兒牆至系爭房屋樓下60公分處(見本院卷第184頁背面)，瑞信工程行之估價單(見本院卷第177頁)，不適合作為本件被告裕國公司保固責任修復費用的參考。準此，被告保固責任範圍所應負擔之修復方式及費用，除被證五之修復費用外，還需包含證人廖文紹所稱窗框外圍塗抹無機防水材所增加費用21,500元(計算式 $20,000+1,500=21,500$)。

- (4) 綜上，原告依保固契約條款，請求被告裕國公司給付原告76,500元(計算式： $50,000+5,000+21,500=76,500$)範圍內，應屬有據。逾此範圍之請求，尚嫌無據。

01 (二)被告管委會：

02 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
03 ，民法第184條第1項前段定有明文。次按共用部分、約定共
04 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
05 之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。另公寓
06 大廈之區分所有權人，因管理委員會疏於維護、修繕共用部
07 分，自得依民法第184條第1項前段侵權行為之法律關係，請
08 求賠償（最高法院98年台上字第790號判決意旨、臺灣高等
09 法院104年度法律座談會第3號問題研討結論可資參照）。經
10 查：

11 2.系爭大樓之屋頂平台，為露天之共用空間，各區分所有權人
12 均可使用，有本院勘驗筆錄可參，應屬系爭公寓之共同使用
13 部分。系爭大樓屋頂平台落水孔之落水支管，係將雨水排放
14 匯流至公共管道間之主幹管（垂直排水幹管，共用管道），
15 往下流出排往水溝乙情，業經證人廖文紹證述明確（見本院
16 卷第182頁背面），故屋頂平台落水頭之排水管，亦為共用
17 部分。準此，被告管委會就共用部分之屋頂平台、屋頂落水
18 孔之落水管等共用部分，有其修繕維護之責任。被告管委會
19 僅聯繫起造人聯絡窗口邱建華經理，協助原告催促起造人進
20 行頂樓漏水之修繕（見本院卷第64至67頁），難認已盡其管
21 理維護修繕頂樓漏水之義務。

22 3.就系爭房屋①廚房入口橫樑上天花板有滲漏水、②主臥天花
23 板牆角有滲水痕跡、③第一間次臥上方橫樑旁明顯水痕等三
24 處滲漏水的原因，依證人廖文紹上開證述，可能是落水頭下
25 來的排水管之管壁有裂縫，水自裂縫處滲漏出來，或落水孔
26 旁邊頂樓地板的防水層失效，雨水自頂樓地板之水泥結構縫
27 隙滲漏到下方。故不論是那個原因，要止漏，都需要就共用
28 部分之修繕，則被告管委會自有修繕義務。而此部分修繕費
29 用，依證人廖文紹之證述，因被證五少估算第一間次臥上方
30 的屋頂落水頭處打除防水處理及地磚復原之費用，修繕費用
31 應加計5,000元，故修復費用為35,000元（計算式：50,000

01 + 5,000 - 12,000 - 8,000 = 35,000，見本院卷第164頁）。
02

03 4. 被告管委會雖抗辯：被告裕國公司尚未交共用部分點交予被
04 告管委會云云（見本院卷第64頁）。然查，被告管委會於
05 104年2月成立後，依本院履勘現場所見，就社區頂樓之共用
06 部分，事實上處於被告管委會管領之情況，此由被告裕國公
07 司陳稱：就系爭房屋頂樓平台的部分，裕國公司這邊交給管
08 委會後就退出，算是由管委會現況使用等語自明（見本院卷
09 第109頁背面）。是被告管委會抗辯被告裕國公司尚未移交
10 予被告管委會云云，顯非可採。被告管委會另抗辯：系爭房
11 屋上開漏水問題，屬被告裕國公司依買賣契約保固條款應負
12 之責任云云（見本院卷第65頁）。惟被告管委會依公寓大廈
13 管理條例第10條第2項之法令，有共用部分之管理、維護及
14 修繕之作為義務，自不能推諉被告裕國公司依契約應負責為
15 由，而推諉被告管委會應負之責任。蓋若被告裕國公司遲遲
16 不為頂樓屋頂平台修繕，則被告管委會亦不為頂樓修繕之處
17 理，則系爭房屋之住戶天花板漏水處理豈不遙遙無期。至於
18 被告管委會所言，建商既有保固，漏水處理應由起造人承擔
19 ，不應轉嫁由公共基金支付修繕費用（見本院卷第67頁），
20 此應為不真正連帶債務人，內部如何求償之問題，尚難因此
21 解免被告管委會的義務。被告管委會另抗辯：系爭房屋天花
22 板之漏水，與被告管委會未盡義務間，無相當因果關係云云
23 ，然查，被告未盡其維護、修繕屋頂平台落水頭旁之水泥結
24 構層及落水管，造成無法止漏，與系爭房屋天花板持續滲漏
25 間，當具因果關係，被告管委會此部分抗辯，顯非可採。

26 5. 至於系爭房屋④第一間次臥窗台旁柱子下方踢角板旁之壁癌
27 （見本院卷第212至213頁）、⑤第二間次臥窗台下方滲水痕
28 跡及踢腳板上方之壁癌的原因（見本院卷第60至61頁、第13
29 4頁），依證人廖文紹證稱：應該是窗框檻縫不扎實，窗框
30 周圍的結構發生裂縫，加上防水層跟著裂，所以水才進來。
31 我覺得水從窗框下來的機率比較高，要達到止漏的方法，需
要用高壓灌注，我們的工法是用結構性的裂縫補強施作，可

以達到止漏的效果等語，可知漏水原因是窗框周圍檻縫不扎實及窗框周圍結構層裂縫，故此部分與共用部分之修繕、維護無關，屬於系爭房屋專有部分之窗框及窗框周圍及房屋內部之修繕，與被告管委會共用部分修繕義務無關，故此兩部分之修繕費用，不得要求被告管委會負擔賠償責任。

6. 綜上，原告主張因被告管委會未能維護屋頂平台及落水孔之共用管線，致雨水自屋頂平台結構層縫隙滲漏至系爭房屋天花板，依侵權行為法律關係，請求被告負損害賠償責任，應屬有據。從而，原告依侵權行為法律關係，請求被告管委會給付原告35,000元範圍內，應屬有據。逾此範圍之請求，尚嫌無據。

(三) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。從而，原告請求被告給付自107年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第181頁正面），應屬有據。

(四) 又被告裕國公司之給付義務，與被告管委會之給付義務，在35,000元範圍內，雖發生原因之法律關係不同（一為契約保固條款，一為侵權行為法律關係），但具有同一給付目的，因此在35,000元範圍內，應依不真正連帶債務關係，各負全部給付之義務。如其中一人已為給付者，他人即同免其責任。

五、綜上所述，原告依買賣契約保固條款、侵權行為之法律關係，請求被告給付如主文第1至3項所示之金額範圍內，為有理

01 由，應予准許。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回
02 。

03 六、本件為判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
04 料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述
05 。

06 七、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
07 用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項
08 第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保請准
09 宣告假執行（見本院卷第63頁、第87頁），經核並無不合，
10 爰酌定相當擔保金額宣告之。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
14 法 官 高士傑

15 以上為正本，係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
17 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
18 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
21 書記官 陳采瑜