

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2952號

原告 萬堡莊企業有限公司

法定代理人 陳正源

訴訟代理人 凌見臣律師

被告 南天母氧樂多公寓大廈管理委員會（即南天母氧樂多社區管理委員會）

法定代理人 劉徽慧

訴訟代理人 吳錫欽律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國109年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項

（一）被告法定代理人迭經變更，且皆經變更後之法定代理人承受訴訟等情，有歷次承受訴訟狀、新北市土城區公所民國108年1月4日新北土工字第1082400350號函及109年1月6日新北土工字第1092410313號函可證（見本院卷第65至70、157至160頁）。各次承受訴訟與法均無不合，應予准許。至兩造書狀雖稱被告為「南天母氧樂多社區管理委員會」，核與前述新北市土城區公所函文所載被告全銜尚有出入，此應屬顯然誤繕，不影響人別同一性，故逕予更正。

（二）原告於109年9月28日本院言詞辯論期日依鑑定結果變更其聲明如後述，而被告對該訴之變更未為異議，復為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第255條第2項規定已視為同意變更。是原告所為訴之變更與民事訴訟法第255條第1項第1款規定相符，應予准許。

二、原告的主張

（一）原告為新北市○○區○○○路○○號地下²樓建物及同路⁶

01 號地下²樓建物（以下合稱系爭建物）所有權人，被告則
02 為系爭建物所屬公寓大廈之管理委員會。該公寓大廈內之
03 空中花園（下稱系爭空中花園）及外牆屬共用部分，被告
04 負有修繕義務，然其多年來疏於管理維護，而有滲、漏水
05 之情，造成系爭建物室內產生滲水、漏水、牆壁油漆脫落
06 及壁癌等損害。原告已於¹⁰⁷年⁷月²⁷日送達存證信函催
07 告被告修繕，並負擔系爭建物室內之修繕費用，惟被告置
08 之不理。原告乃依公寓大廈管理條例第¹⁰條第²項前段、
09 民法第¹⁸⁴條第¹項前段之規定，請求被告修繕。

10 （二）聲明：被告應依附件（即社團法人新北市土木技師公會¹⁰
11 ⁸年⁵月²⁷日新北土技字第¹⁰¹⁵號鑑定報告書附件五）所
12 示方式修復系爭建物之滲漏水。

13 三、被告的答辯

14 （一）系爭空中花園之排水係以外管方式排出，未經過牆壁內排
15 水管排放雨水。縱使前述外管有破損漏水情事，其外露雨
16 水僅能經由外牆牆面流至地下，絕不可能發生原告所稱建
17 物牆壁內滲水而有壁癌等情事。況經被告多次檢查，系爭
18 空中花園外管均完整而無缺損，無漏水情事。又系爭建物
19 位在系爭空中花園以下第二層，其間尚隔著同路¹⁶號地下
20 一層停車場。如最上層之系爭空中花園有滲水、漏水，致
21 最下層之系爭建物牆壁有滲、漏水情事，此種漏水、滲水
22 情形勢必沿著兩者間停車場牆壁向下逐漸蔓延開來，惟該
23 地下一層停車場並無牆壁滲、漏水、壁癌等情況。故原告
24 主張系爭社區空中花園漏水、滲水導致系爭建物受有損害
25 ，應屬無據。

26 （二）社團法人新北市土木技師公會鑑定結果雖認系爭建物滲漏
27 水原因包含外牆及窗戶框滲入，且外牆滲入部分應由被告
28 負責修繕。惟該外牆非承重牆壁，且屬原告專有部分，此
29 部分縱有滲漏水，仍應由原告自行修繕。

30 （三）聲明：請求駁回原告之訴。

31 四、本院的判斷

01 (一) 公寓大廈管理條例第¹⁰條第¹項、第²項前段規定：專有
02 部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所
03 有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共
04 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
05 人或管理委員會為之。原告主張系爭建物有因外牆導致之
06 滲漏水情形，並使系爭建物受有損害等情，有社團法人新
07 北市土木技師公會¹⁰⁸年⁵月²⁷日新北土技字第¹⁰¹⁵號鑑
08 定報告書（下稱土木技師鑑定報告）可證，固堪認定。惟
09 兩造對於土木技師鑑定報告所指外牆所有權歸屬，則有爭
10 議。倘該外牆為專有部分或約定專用部分，原告便不得依
11 公寓大廈管理條例第¹⁰條第²項前段規定請求被告修繕之
12 。

13 (二) 公寓大廈管理條例第³條第³款規定：專有部分指公寓大
14 廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的
15 者。民法第⁷⁵⁹條之¹第¹項規定：不動產物權經登記者
16 ，推定登記權利人適法有此權利。依新北市板橋地政事務
17 所¹⁰⁹年⁴月²²日新北板地測字第¹⁰⁹⁶⁰⁰⁶⁶⁸⁷號函所載，
18 系爭建物外牆係登記為專有部分（見本院卷第²²⁵頁）；
19 且社團法人新北市建築師公會¹⁰⁹年⁸月⁷日新北市建師
20 鑑字第³³⁰號鑑定報告書（下稱建築師鑑定報告）亦認該
21 外牆非公寓大廈管理條例第⁷條規定之承重牆壁。故被告
22 主張系爭建物外牆非共用部分等語，應屬可採。至建築師
23 鑑定報告雖依測量成果圖、使用執照地下²樓建築平面圖
24 、使用執照地下²樓結構平面圖、地下²樓平面現況格局
25 、被告組織章程暨住戶規約記載，判斷系爭建物外牆非專
26 有部分。然依公寓大廈管理條例等相關規定，系爭建物外
27 牆既非不得為專有部分，其所有權歸屬即應依民法第⁷⁵⁹
28 條之¹第¹項規定，以不動產登記情形為準；而建築師鑑
29 定報告認定系爭外牆非專有部分所憑文件，均不足以否定
30 不動產登記之推定效力，自應認系爭建物外牆為專有部分
31 。

01 (三) 從而，原告主張系爭建物外牆為共用部分，且此外牆造成
02 的系爭建物滲漏水損害須由被告負回復原狀之損害賠償責
03 任云者，應非有據。

04 五、結論

05 (一) 原告請求被告依附件即土木技師鑑定報告附件五所示方式
06 修復系爭建物之滲漏水，為無理由，應予駁回。

07 (二) 兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
08 認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

09 (三) 依民事訴訟法第⁷⁸條規定，由敗訴之原告負擔訴訟費用。

10 中 華 民 國 109 年 10 月 13 日
11 民事第四庭 法 官 林琮欽

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日
16 書記官 李佳寧