

## 天花板漏水修繕處理之法律問題

# 都教授可進入千誦衣家嗎？

文·律宇國際商務法律事務所執業律師 林瑩欣

當建築物逐漸老化，容易產生層出不窮的漏水問題，這是大多公寓大廈住戶最常遭遇的難題。本文先就專有部份，即住家專有部份之修繕責任、進入他人家中修繕之要件、及損害賠償之請求等部份說明。至於共用部份，如頂樓、公共排水管線等之維護及修繕責任等，後再另撰文說明之。

【案例】：十九號行星大樓裡，都憫雋教授住九樓，剛好在超級天后千誦衣的樓下，某日，都教授發現浴室天花板漏水，經水電師傅檢查後發現應是樓上浴室的洗手槽排水管老舊造成漏水，都教授與千誦衣聯繫修繕事宜，常犯常識錯誤的千誦衣一口拒絕都教授請人入她家檢查，也拒絕負擔修繕費用，都教授該怎麼辦？

### 誰應負擔修繕責任？

依公寓大廈管理條例（下稱「本條例」）第10條規定：「第一項：專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。第二項：共用部分、約定共用部分之修繕、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。但修繕費係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規定者，從其規定。」

及本條例第12條：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」專有部份，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者（參本條例第3條第3款）。例如：主建物、陽台、露台等區分所有權人之私有面積。

故樓下住家漏水原因，如可歸責於樓上住戶之故意或過失所致，即由樓上住戶負擔修繕費用（並參民法第184條、第191條、第767條）。例如：樓上住戶因裝修



浴室防水層之疏失而導致漏水、更改水電  
電路、長期忽視漏水問題而不修理，而導  
致樓下漏水等。

若漏水原因，係如可歸責於樓下住戶之  
故意或過失所致，即由樓下住戶負擔修繕  
費用。例如：樓下住戶裝潢修繕時，更改  
水電電路導致自己漏水等。若漏水原因，  
係不可歸責於樓上樓下雙方者，例如：因  
天然災害或管線老舊所致，則由雙方平均  
負擔修繕費用。此為最常見之處理方式，  
也較容易為雙方所接受。然漏水原因，係  
因大樓公共管線維護不當所致，即由公寓  
大廈管理委員會負擔修繕費用（參照民法  
第184條、本條例第10條第2項、臺北地方  
法院92年度訴字第931號民事判決）。

## 是否可以進入他人家中修繕？

按「住戶應遵守下列事項：…二、他住  
戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分  
或設置管線，必須進入或使用其專有部分  
或約定專用部分時，不得拒絕。…前項第  
二款至第四款之進入或使用，應擇其損害  
最少之處所及方法為之，並應修復或補償  
所生損害。住戶違反第一項規定，經協調  
仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委  
員會得按其性質請求各該主管機關或訴請  
法院為必要之處置。」本條例第6條定有

明文。

所謂「必須進入或使用其專有部分或約  
定專用部分」之範圍，係指非進入該區分  
所有權人之專有部份，即無法完成其維  
護、修繕專有部份或設置管線而言。例  
如：樓上住家馬桶漏水、浴室地板之防水  
層損壞，而導致樓下住家漏水，非從樓上  
修繕即無法停止漏水者。

若依施工方法，即使樓下住戶不進入樓  
上住家，亦可完成修繕；其要求進入樓上  
住家，僅係為減少維護、修繕專有部分或  
設置管線之時間或費用者，即不能認為有  
進入之必要。（臺北地方法院91年度訴字  
第1910號、93年度簡上字第79號民事判決  
參照）。

若漏水原因係可歸責於某一方，則依民  
法第213、215、216條等規定，他方得請  
求所受損害之賠償，包括修繕費用、裝潢  
毀損之賠償、租金損失等。綜上結論，就  
本案例之情形，若經雙方可接受之人員或  
機構鑑定後，漏水係因洗手槽排水管（非  
大樓公共管線）老舊所致，因屬不可歸責  
於雙方之事由所致，則由雙方平均負擔修  
繕費用，故都教授和千誦衣應平均負擔修  
繕費用，且若有進入千誦衣住家進行修繕  
之必要，千誦衣不得拒絕都教授之請求。

