

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第1204號

原告 國統國際股份有限公司

法定代理人 洪雅滿

訴訟代理人 江若瑜

邱基峻律師

賴柏宏律師

被告 大順工商大樓管理委員會

法定代理人 李德安

訴訟代理人 杜昀浩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年4月29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、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由，其中原告主張及被告之陳述並依同項規定，引用兩造書狀及兩造於言詞辯論筆錄所載陳述。

二、原告主張其為高雄市○○區○○路00號大順工商大樓（下稱系爭大樓）之區分所有人，原告所有系爭大樓B棟1樓（下稱系爭建物）外牆（下稱系爭牆面）前於民國113年7月間發現滲漏水情形（下稱系爭漏水），經原告以該外牆屬於共用部分應由被告負責，而要求被告修繕，然被告並未修繕，原告已於114年11月自行支付新臺幣（下同）20萬元委由無憂建材有限公司（下稱無憂公司）就系爭漏水進行修繕（下稱系爭修繕工程）等事實，有會議記錄、存證信函、通訊軟體對話紀錄、發票、工程估驗請款單、現場照片可參，且被告

01 對此部分事實並未爭執，堪以認定。

02 三、原告主張系爭牆面為系爭大樓共用部分，本應由被告負修繕
03 之責，且被告前曾於111年間委由軒晟企業股份有限公司

04 （下稱軒晟公司）對整棟大樓外牆進行整修（下稱系爭全棟
05 工程），卻獨漏系爭牆面未整修，系爭牆面嗣後因防水層老
06 化發生漏水情形，亦應由被告負責，其得依無因管理之法律
07 關係請求被告償還上開費用等語，為被告所否認，經查：

08 （一）按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
09 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
10 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
11 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
12 或住戶負擔，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明
13 文。

14 （二）被告辯稱系爭建物之前手曾在系爭牆面處架設冷氣機房（下
15 稱系爭機房），故系爭全棟工程施工當時並未對系爭牆面施
16 工，後原告於112年10月購買系爭建物後，將系爭機房拆
17 除，嗣後發現系爭牆面有漏水情形等語，有無憂公司漏水檢
18 測確認報告書、系爭機房拆除照片可參（本院卷第175、163
19 頁），且經本院通知軒晟公司、無憂公司負責人（二公司負
20 責人相同）柯永祥之子柯稟勛到庭作證，據其證稱：軒晟公
21 司、無憂公司都是我們的公司，系爭修繕工程跟系爭全棟工
22 程都是我們做的，全部過程我都有經手，系爭全棟工程當時
23 施工主要是為了安全，怕磁磚掉落，所以做磁磚打除、打底
24 粉光、塗料等工作，當時系爭牆面有機房所以沒有施作，大
25 樓有些地方有漏水問題，其中絕大多數都是窗框漏水；後來
26 受原告委託作系爭修繕工程，內容主要是針對漏水、塗料問
27 題施工，當時發現漏水是發生在既有機房內外銜接的管路周
28 圍，管路周圍有輕微裂縫，機房拆除後水從裂縫滲進去所以
29 漏水，這兩次施工看到的漏水原因一個是窗框，一個是管
30 路，是完全不同的情形等語（本院卷第202-211頁），與被
31 告所辯相符，審酌證人公司先後實際承作兩造委託之工程，

01 對系爭大樓實際狀況及漏水情形當知之甚稔，且應無為刻意
02 偏袒一造而甘冒偽證風險為不實陳述之理由，其證述應屬可
03 採。則依證人所述，系爭大樓原本外牆並非到處都會漏水，
04 主要在窗框等特定部位會有漏水情形發生，則系爭牆面原本
05 也未必有漏水情形存在；再佐以證人證稱漏水都是發生在安
06 裝管路的地方、管路周圍發生滲水等語，本件顯然較可能是
07 因設置機房管路，或後續拆除行為導致系爭漏水發生，蓋若
08 大樓整體防水層本來就有老化情形，兩次施工期間所見漏水
09 情形，當無分別僅集中在窗框周圍、管路周圍之理，原告主
10 張系爭漏水原因是大樓整體防水層老化，應由被告負責，即
11 難憑採。從而，被告辯稱系爭漏水之成因可歸責於區分所有
12 權人，尚非無據。

13 四、綜上，原告請求被告給付20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
14 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理
15 由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
17 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
20 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

21 以上正本與原本相符。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
26 書 記 官 陳勁綸