

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度豐簡字第492號

原告 李峻毅

被告 名人山莊管委會

法定代理人 呂佳玲

訴訟代理人 張定鴻

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣83,160元，及自民國112年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：緣原告為臺中市○○區○○路000巷00號7樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，而系爭房屋屬於名人山莊社區，故原告亦為該社區之區分所有權人。系爭房屋位在頂樓，上方即為名人山莊社區共用部分之頂樓公共空間（下稱系爭頂樓公共空間）。然因系爭頂樓公共空間防水失效，致系爭房屋出現漏水、壁癌、水泥剝落之情形，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告有責任維護及修繕系爭公共空間，惟被告均一再拖延，嚴重危害系爭房屋內之安全，致被告所有之系爭房屋亦因此受有損害，須支出修繕費用新臺幣（下同）23萬3,100元。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項規定及民法侵權行為之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告23萬3,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)

01 請准供擔保宣告假執行。

02 二、被告則以：對於原告主張因系爭頂樓公共空間防水失效，導
03 致系爭房屋有漏水、壁癌及水泥剝落等損害並不爭執，惟原
04 告所提出之估價單價格並不合理，被告有請其他廠商來施
05 作，與原告所提估價單價格落差很大等語，資為抗辯。並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)原告主張其為臺中市○○區○○路000巷00號7樓之房屋所有
09 權人，為名人山莊社區之區分所有權人，系爭房屋上方之系
10 爭頂樓公共空間為名人山莊社區之共用部分之事實，業據原
11 告提出臺中市○○區○○段0000○號建物登記第一類謄本為
12 證（見本院卷第19至21頁），而為被告所不爭執，堪信原告
13 此部分之主張為真實。

14 (二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
15 責人或管理委員會為之。又共用部分及其相關設施之拆除、
16 重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。公寓
17 大廈管理條例第10條第2項、第11條分別定有明文。次按因
18 故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任，民法
19 第184條第1項前段亦定有明文。再按當事人主張有利於己之
20 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
21 定有明文。

22 (三)經查，系爭頂樓公共空間為共用部分，且因防水失效，導致
23 原告所有之系爭房屋出現漏水、壁癌、水泥剝落等情，為被
24 告所不爭執（見本院卷第145頁），是被告自應依公寓大廈
25 管理條例第10條第2項規定，就系爭頂樓公共空間負修繕之
26 責，被告既違反對系爭頂樓公共空間共用部分之修繕義務，
27 致原告所有之系爭房屋發生漏水、壁癌、水泥剝落而受有損
28 害，即有侵害原告權利之情形。惟被告否認原告因此須支出
29 索佳有限公司施工報價單（下稱索佳公司報價單）內所載之
30 修繕費用，並提出新特工程有限公司報價單（見本院卷第12
31 9頁，下稱新特公司報價單），且以前詞置辯。揆諸上開說

明，自應由原告舉證證明進行前述修繕，確需依據索佳公司報價單所示之工法及金額，而不得依新特公司報價單所載之方式。然原告雖提出系爭房屋漏水、壁癌、水泥剝落之照片及索佳公司報價單為證（見本院卷第23、27至47頁），然原告就修繕系爭房屋漏水等所需之工法及修繕費用，則於本件言詞辯論期日表示沒有錢墊付鑑定費用，被告亦表示不同意墊付（見本院卷第145頁），而未聲請任何機關進行鑑定，是原告既無法證明索佳報價單內所載之施作工法及費用確實為修復系爭房屋漏水等損害所必須，從而，原告主張依索佳公司報價單所示之金額請求被告給付修繕費用乙節，難認有理由。本院審酌被告亦聘請協力廠商新特公司就系爭房屋之修繕進行估價，並提出報價單為據，且被告之訴訟代理人於本院審理時到庭陳稱：新特公司報價單迄今仍有效等語（見本院卷第104、129、145頁），是以，新特公司報價單所載之金額既為被告所不爭執，自應以新特公司報價單所示之工法及金額作為系爭房屋修繕所需支出費用之依據。

(四)又因原告本件請求之金額為加計稅金後之款項，被告對此並未曾爭執，且徵以新特公司報價單上蓋有統一發票專用章，足認新特公司報價單上之數額7萬9,200元應加計百分之5營業稅，實為系爭房屋修繕費用之總額，故原告得請求之修繕費7萬9,200元（未含稅），經加計百分之5稅率後，應為8萬3,160元（計算式： $79,200 \times 1.05 = 83,160$ ）。

(五)末按給付無確定期限者，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，年息為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告行使對被告之損害賠償債權，核屬無確定期

01 限之金錢給付，既經原告起訴而起訴狀繕本於112年5月31日
02 送達，有送達證書在卷可憑（見本院卷第65頁），被告迄未
03 給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告
04 翌日即112年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之法
05 定遲延利息，核無不合。

06 四、綜上所述，原告依公共大廈管理條例第10條第2項規定及民
07 法侵權行為之法律關係，請求被告給付原告8萬3,160元，及
08 自112年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
09 為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁
10 回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
12 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

13 六、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
14 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
15 假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則假執行之聲請
16 亦失所依從，應併予駁回，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
19 豐原簡易庭 法 官 廖弼妍

20 以上為正本係照原本作成

21 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
22 書記官 林錦源

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。