

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度宜訴字第2號

原告 林素月

訴訟代理人 卓翊維律師

須安好律師

吳月瓏

被告 溫泉世家第二期管理委員會

法定代理人 潘天賜

訴訟代理人 許凱傑律師

莊守安

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認溫泉世家第二期管理委員會民國一百一十二年十一月四日第二十七屆第二次區分所有權人會議案由四所為之「頂樓漏水修繕依比例管理委員會與頂樓區分所有權人分攤各二分之一」之決議無效。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬陸仟叁佰陸拾柒元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。

五、本判決第二項部分，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬陸仟叁佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告溫泉世家第二期管理委員會之法

01 定代理人原為張智鈞，嗣於訴訟繫屬中變更為潘天賜，並於
02 民國115年3月11日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟
03 狀、宜蘭縣○○鄉○○000○○0○○○○鄉○○○○0000000000
04 號函在卷可稽（見本院卷第277頁至第279頁），核與前揭規
05 定相符，應予准許。

06 (二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不再
08 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查
09 原告於114年7月23日起訴時訴之聲明原為：「1.被告應給付
10 原告損害賠償新臺幣（下同）389,470元。2.請求被告儘速
11 履行維護、修繕樓頂平臺之義務。3.確認112年11月4日溫泉
12 世家第27屆區分所有權人會議討論事項案由四之決議內容無
13 效。4.原告願提供擔保請准宣告假執行」（見本院卷第9
14 頁），嗣於114年12月11日具狀變更聲明為「1.被告應給付
15 原告損害賠償864,970元及自114年7月1日起至系爭房屋完成
16 修繕日止，按月給付原告9,000元。2.確認112年11月4日溫
17 泉世家第27屆區分所有權人會議討論事項案由四之決議內容
18 無效。3.原告願提供擔保請准宣告假執行」（見本院卷第17
19 5頁至第176頁），核原告所為訴之變更均係因漏水糾紛所衍
20 生相關權利義務，堪認基礎事實同一；變更請求金額部分則
21 為擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

22 (三)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
23 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
24 次按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
25 提起；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
26 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
27 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
28 高法院52年台上字第1240號判決意旨可參）。經查，本件原
29 告起訴主張其為溫泉世家第二期（下稱系爭社區）B棟之區
30 分所有權人，被告於112年11月4日召開第27屆區分所有權人
31 會議，會議中針對樓頂防漏修繕經費問題討論之議案，做成

01 「依比例由管理委員會與頂樓區分所有權人分攤各2分之1修
02 繕費用」決議（下稱「系爭決議」），有不成立或得撤銷等
03 情，此為被告所否認，則系爭決議之效力及存在與否，實對
04 原告之利益確有影響，應認有受確認判決之法律上利益。

05 二、原告方面：

06 (一)於86年9月，原告購入坐落於宜蘭縣○○鄉○○路000號8樓
07 之1之房屋（下稱「系爭房屋」），系爭房屋雖位於最高樓
08 層，惟原告一向遵守被告的規定，從未違法使用樓頂平臺之
09 資源，原告於109年自美國返臺定居後，即重新整理系爭房
10 屋，並汰換原有老舊家具，原告復於每週週末至系爭房屋居
11 住，作為休憩及生活使用之處所，於111年2月間原告發現家
12 中天花板有漏水之情，由於系爭房屋係系爭社區B棟之最高
13 樓層，且原告向來未曾使用樓頂平臺，則前開漏水原因，顯
14 非可歸責於原告，而應係樓頂平臺地坪防水設施未妥善維護
15 或已然失效所致，原告旋即通知被告請求處理頂樓平臺防水
16 問題，於112年5月由於被告遲未處理樓頂防水之問題，致系
17 爭房屋受損嚴重而無法居住，天花板持續滴水，致天花板油
18 漆剝落、牆面汙損斑駁，居住品質嚴重受損，原告不堪其
19 擾，遂自行委請師傅修繕房屋內部受損部分，修繕費用共計
20 47,470元，惟該次修繕僅能針對房屋內部受損部分進行處
21 理，尚無從根本排除漏水原因，原告迄今仍需以水桶承接漏
22 水，系爭房屋仍無法回復正常使用狀態。於112年11月4日被
23 告召開第27屆區分所有權人會議，其中即有討論原告請求被
24 告修繕樓頂平臺之費用問題，原告雖出席該次會議，然勢單
25 力薄，所有權人會議針對樓頂防漏修繕經費問題討論之議
26 案，竟以多數暴力通過「依比例由管理委員會與頂樓區分所
27 有權人分攤各2分之1修繕費用」之決議，此後被告對於原告
28 之請求，概以區分所有權人會議已有決議，並要求原告必須
29 負擔一半之修繕費用始願修繕，於113年10月5日被告召開第
30 28屆區分所有權人會議，原告基於社區和諧，親自出席該場
31 會議，希冀與其他所有權人溝通，原告並於會議中，以臨時

動議提出「本大樓第27屆區分所有權人會議案由四、關於頂樓漏水修繕經費問題之決議，違反公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求區分所有權人會議依法律規定精神，重新決議，樓頂平臺乃大樓共用部分，應由管理委員會負責修繕」，被告及其他所有權人不僅不顧實務判決要旨，猶以：「每次大樓開會都要為頂樓漏水吵鬧不休，浪費時間」、「難道買頂樓，大樓還要終身保固？」、「買頂樓比較便宜，當然應該自己承擔漏水的責任！」、「去年已經決議了，有問題就去法院提告啦！」等言語羞辱、嘲諷原告，而當天的會議主席更以「管理委員會已經函請縣政府解釋，縣政府認可區權會得做此決議。本案不再討論，有意見請向法院提告」云云，對於原告之訴求置之不理，惟就被告於區分所有權人會議中所稱「區權會已決議樓頂平臺修繕費用由頂樓所有權人與管理委員會各負擔2分之1，且該決議並經縣政府認可」云云，經原告審閱前開縣政府來函後發現，該函內容僅係就相關法條及內政部函釋加以列示，並未就前開區分所有權人會議決議之效力予以認定或表示認可，然被告竟逕自曲解該函意旨，並據以規避其應負之樓頂平臺修繕責任，實令人無奈。

(二)於114年1月9日，被告時任總幹事胡國宗告知原告，第28屆管理委員會已做成決議同意修繕頂樓漏水、並願全額給付修繕費用，胡國宗並將該次管理委員會之會議紀錄傳送予原告，胡國宗亦要求原告提供鑰匙，以利廠商勘查屋內漏水情形，原告聞訊亦旋即配合將鑰匙交予胡國宗，於114年1月23日原告信任被告將依約修繕頂樓漏水，遂向本院撤回第一次所提起之民事起訴，於114年3月10日原告詢問胡國宗頂樓之修繕進度時，胡國宗表示其已經離職，並告知相關事項業已交接予新任總幹事許全果，原告即改洽詢許全果樓頂平臺之修繕進度，許全果即回覆表示已聯繫廠商估價，待管理委員會確認後，即可安排施工，同年4月6日許全果竟轉知被告於同年3月29日召開之管理委員會會議，管理委員會決議再度

01 發函向宜蘭縣政府申請解釋，欲確認區分所有權人會議決議
02 是否違反公寓大廈管理條例之規定，足見被告非但未積極處
03 理樓頂平臺修繕事宜，反而一再藉由提請主管機關解釋之方
04 式拖延處理，藉此規避其應負之修繕責任，致原告權益持續
05 受有侵害。被告於112年11月4日召開第27屆區分所有權人會
06 議，會議中針對樓頂防漏修繕經費問題討論之議案，罔顧頂
07 樓住戶曾表達該議案與法規不符之意見，仍以多數暴力通過
08 違反公寓大廈管理條例之系爭決議，此後被告對於原告之請
09 求，概以區分所有權人會議已作成系爭決議，要求原告必須
10 負擔一半之修繕費用始願修繕，惟系爭決議之效力為原告所
11 否認，而上開決議之效力攸關係爭社區屋頂平臺漏水修繕責
12 任之歸屬，此不明之狀態致身為頂樓住戶之原告於私法地位
13 上處於不安定之情狀，又此種不明確之狀態，能以本件確認
14 判決將之除去，則原告提起本件確認之訴，應認有確認利
15 益，於法並無不合。

16 (三)114年11月間，宜蘭地區受鳳凰颱風共伴效應影響，連日豪
17 雨不斷，累積雨量甚鉅，原告擔憂屋內漏水情形加劇，遂於
18 同年11月20日前往屋內查看漏水情形，驚見屋內天花板、木
19 地板、左右牆壁及臥室床墊均有大範圍水漬或深棕色水痕，
20 局部牆面及天花板更已嚴重斑駁，而客廳上方原先之漏水處
21 則有加劇水珠低落之情形，且原為接水所放置之水桶亦滿溢
22 外流，造成客廳沙發及餐桌遭汙水浸泡，已無法供正常使
23 用，足認系爭房屋漏水情形嚴重，確已達原告無法居住、無
24 法正常使用之程度，於114年11月26日原告深感系爭房屋因
25 長期滲漏水致屋況惡化、已達難以居住之程度，遂委請室內
26 裝修公司至現場評估回復原狀所需費用，經室內裝修公司勘
27 查後表示，天花板、牆壁及地板均因大樓樓頂長期滲漏水而
28 受有嚴重損壞，亟須盡速施作修繕，以避免屋況持續惡化，
29 該公司並提出載有各項修復工程內容及金額之估價單，總金
30 額計475,500元，原告為系爭社區住戶，並為系爭房屋之所
31 有權人，與被告間就系爭社區共用部分之修繕、管理、維護

等事項，自存在概括委任之法律關係，縱認兩造間屬無償委任，依民法第535條規定，被告就受任事務仍應負與處理自己事務同一之注意義務，系爭房屋之樓頂平臺年久失修，防水層及隔熱磚等均已嚴重龜裂，而原告自購入系爭房屋以來，即未曾使用或占用過樓頂平臺，尚難認系爭房屋之漏水情形係因原告可歸責之事由所生，亦為被告所不爭執，故被告顯有應負擔修繕樓頂之義務，且此漏水情形亦無可歸責於原告之情事，被告要求原告負擔一半之修繕費用始願履行其修繕義務，顯然違法，自屬無據，且原告自111年2月發現系爭房屋漏水情形後，旋即通知被告請求其儘速修繕樓頂平臺，以防止系爭房屋天花板持續漏水，然被告對原告前開請求長期置若罔聞，甚至於嗣後透過區分所有權人會議作成違反公寓大廈管理條例意旨之決議，要求原告須先負擔半數修繕費用，始願進行樓頂平臺修繕工程，致修繕事宜一再延宕、原告之損害不斷擴大，而被告明知樓頂平臺屬系爭社區共用部分，本應由其負責修繕、管理與維護，卻猶以各種理由推諉、拖延，長達3年餘仍未完成必要修繕，致原告長期無法正常使用、居住系爭房屋，此等行為，顯已違反受任人應盡之注意義務，亦與處理自己事務應有之注意程度有違。準此，被告既未盡其受任人應有之注意義務，致原告系爭房屋持續受有漏水侵害，而無法正常使用、收益，並造成屋內裝潢、天花板、牆面及其他設施損壞，原告因此所受之一切損害，自得向被告請求賠償。基此，原告請求被告賠償因樓頂平臺漏水遲未修繕所致系爭房屋毀損之修復費用47,470元、475,500元，均屬回復原狀之必要費用，而非財產增益或新品替換舊品之價值補償，自無適用折舊之餘地，系爭房屋係因被告怠於修繕樓頂平臺，致漏水持續多年，屋內裝潢、天花板、牆面、地板及木作設備均受有嚴重損害。原告現請求之修繕費用，係為排除前開損害、恢復房屋原有可居住及可使用之狀態，並非藉機翻修升級、提高房屋品質或增加市場價值，是以前開修繕工程完成後，充其量僅係使系爭

01 房屋回復至未受漏水侵害前之正常狀態，並未因此增加額外
02 利益，如在此情況下猶認原告之請求應予折舊，無異將被告
03 怠於修繕所造成之損害風險，轉嫁由原告負擔，顯非事理之
04 平。又自111年2月發現漏水迄今，原告長期無法使用系爭房
05 屋之損害，茲酌予3個月合理修繕期間後，原告自111年5月
06 起即受有不能居住、使用系爭房屋之損害，以附近相同條件
07 房屋之租金（相同坪數、類似地理位置）每月9,000元計
08 算，自111年5月1日起至114年6月30日止，共計38個月，原
09 告受有相當於租金之損害合計342,000元，並另請求自114年
10 7月1日起至修繕完成日止無法居住之持續性損害，亦屬有
11 據，應予准許。被告明知其有義務修繕樓頂平臺，猶以各種
12 理由推卻、延宕，甚至作成違法之系爭決議以拖延其維修責
13 任之履行，至系爭房屋屋況日益嚴峻，顯未以處理自己事務
14 同一之注意義務處理受委任之事項，原告自得請求回復系爭
15 房屋之必要費用及漏水期間不能使用系爭房屋之損害，共計
16 864,970元。

17 (四)聲明：1.被告應給付原告損害賠償864,970元及自114年7月1
18 日起至系爭房屋完成修繕日止，按月給付原告9,000元。2.
19 確認112年11月4日溫泉世家第27屆區分所有權人會議討論事
20 項案由四之決議內容無效。3.原告願提供擔保請准宣告假執
21 行。

22 三、被告方面：

23 (一)被告於112年11月4日作成之系爭決議，符合公寓大廈管理條
24 例第10條第2項「其費用若區分所有權人會議或規約另有規
25 定者，從其規定」之意旨，當無自始無效之情事甚明，於公
26 寓大廈管理條例所規定之管理、維護費用，當應遵從「由公
27 共基金支付或按應有部分比例分擔」作為原則，然此一原則
28 並非鐵律，在「具備充分理由」時，仍應基於個案正義之要
29 求，對於個案進行實質審視，以緩和法規條文操作之僵化，
30 系爭社區建築落成迄今約已28年有餘，建物主體隨著長時間
31 而有逐漸老舊之趨勢，尤其建物坐落於臺灣東北角，因天候

01 長時間的潮濕狀況，更是加速了建物老化之情事，因應於
02 此，被告每一年度管委會之成立重點，均聚焦於「維護修
03 繕」之進行，綜觀歷年來之修繕情事，被告確實將大量金
04 錢、時間均高度集中於頂樓住戶之漏水修繕，此一修繕情事
05 卻也造成了排擠效應，低樓層之建物修繕幾乎無法進行及推
06 動，遂造成住戶間的不同聲音，被告遂於112年11月4日之該
07 年度區分所有權會議中，正式將此系爭列入區權會之討論議
08 案，並經過充分討論、合法程序之決議始有定案，社區公共
09 基金不足是個問題（這個問題已經快要成為全臺灣各社區所
10 必須關注的問題），但社區修繕確實高度集中於頂樓住戶，
11 也是事實，況且頂樓防水維修工程，美其名曰「全體住戶均
12 可基於其應有部分獲利」，實則最有現實上效益的確實是頂
13 樓住戶，則系爭決議之作成，除了遵循著民法、公寓大廈管
14 理條例等規定外，更是在「實際獲利益之人」、「社區長遠
15 發展」暨「全體區分所有權人權益確保」至之間取得平衡，
16 並非單純以「社區沒錢」、「濫用多數決」、「行使多數暴
17 力」等面相作為系爭決議之「充分理由」，原告所陳，容有
18 誤解。

19 (二)因為目前系爭決議仍為有效，故不宜逕以系爭決議無效之基
20 礎為認定，對於原告所提之影片及現場照片形式上真正不爭
21 執，但認為屋內物品損害項目應無相當因果關係，若本院認
22 定本件有損害賠償之必要，原證22所列之各項估價均為全新
23 裝潢，不足以明確展現原告所稱之現況損害，故仍有折舊之
24 必要。本件頂樓修繕並非被告置之不理，而係原告長年居住
25 國外，無法返國共同至現場勘查，影響修繕工程進行，原告
26 請求因被告疏於維護頂樓平臺，導致系爭房屋髒污受損的修
27 復費用47,470元，尚未經過專業廠商評估，為原告自己認定
28 屋內裝潢受損係頂樓漏水造成，且未經被告同意逕行修繕。
29 原告主張因漏水所生之損害達86餘萬元，卻未說明系爭房屋
30 之損害確肇因於漏水情事，且逕自指摘被告為系爭房屋漏水
31 之元兇，亦難謂為有理由，依本院114年12月11日言詞辯論

筆錄之記載，當時被告訴訟代理人對於「法官問：原告主張因是頂樓漏水才導致其房屋漏水有何意見」之問題，僅回覆「無」等語，或謂時被告訴訟代理人僅針對客觀「頂樓漏水」回覆問題，然在被告訴訟代理人不諳法律、不了解訴訟上自認制度的法律效果下，「法院所詢問之問題」及「被告訴訟代理人之回覆」兩者間資訊有相當之落差，尚不得以「無」一字即理解為「針對『頂樓漏水』、『原告房屋漏水』、『頂樓漏水與原告房屋漏水間有相當因果關係』」等部分表示承認、並產生法律上自認效果在案，姑不論社區頂樓之漏水之原因力為何，原告既指摘其損害肇因於社區頂樓之漏水所導致，然該漏水是否確實為原告屋內受損之主因，亦即「被告未修繕導致漏水結果」、「該漏水確實造成原告所有之系爭房屋受損結果」、「該漏水與系爭房屋受損結果之間具備相當因果關係」等部分，不見原告提出可資佐證之說明暨證明，原告在欠缺任何說明下，逕自指摘被告為系爭房屋漏水之元兇，並請求522,970元之損害賠償者（計算式： $475,500 + 47,470 = 522,970$ ），實屬無據。至於原告所指摘因漏水致生之相當於租金之損害342,000元者，亦如前述，原告僅以原證24之租屋廣告說明其主張概為可採，卻未說明何以換算出何以每月9,000元、總額為342,000元、如何估價得出此一金額、漏水情事之影響，在在不見原告提出可資佐證之說明暨證明，原告在欠缺任何說明下，逕自指摘被告為系爭房屋漏水之元兇，並請求342,000元之相當於租金之損害（計算式： $9,000 \text{元} \times 38 = 342,000 \text{元}$ ），亦難謂為有理由。

(三)聲明：1.請求駁回原告之訴。2.如受不利益判決，請准供擔保免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項定有明文；而公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第2項亦定有明文。公寓

大廈之各區分所有權人間已形成一共同團體，區分所有權人會議則為其最高意思機關，惟公寓大廈管理條例對區分所有權人會議決議如有違反法令或章程情形，其法律效果如何，並未設有明文規定，依該條例第1條第2項規定，自應適用民法第56條第2項之規定。又公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上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，惟區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。是共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效

（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。揆諸上開規定及說明，可見區分所有權人會議或規約固得就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔約定，然上開約定仍應具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不得失相當性。否則，若任由區分所有權人會議以多數決方式決議分擔之方式或比例，或藉由區分所有權人會議多數決之方式修訂規約以規定分擔之方式或比例，無異於允許多數人以濫用多數決之方式，行使多數暴力，形成對少數區分所有權人不利之決議或規定。

(二)原告主張系爭決議有權利濫用情形，應屬無效乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。惟查，系爭社區頂樓平臺現屬共用部分乙節，為兩造所不爭執，堪信為真實。再原告係於86

01 年9月26日購入系爭房屋，此有建築改良物所有權狀附卷可
02 參（見本院卷第63頁），系爭社區建物建成迄今至少已約30
03 年，衡諸頂樓平臺因建材老舊、經年日曬風化，甚或因氣
04 候、地震等天然因素，致生漏水滲漏情形，事屬常見；且漏
05 水問題經修繕後，本可能隨時間推移，因防水層老化、裂化
06 甚或因住戶以正常方法長期使用致頂樓平臺表面磨損、破
07 裂，而再次發生漏水情形，並非僅因1次修繕，即可確保永
08 久不生漏水問題，亦符常情。是系爭社區頂樓平臺既供全體
09 區分所有權人及住戶共同使用，除有充分理由外，漏水所生
10 之修繕或維護費用，亦應由公共基金負擔，或由區分所有權
11 人按其共有之應有部分比例分擔，始屬公允。本件原告為頂
12 樓住戶，其專有部分與社區之頂樓平臺相接合，為建築結構
13 使然，原告並非因此取得頂樓平臺之專用權利，如非可歸責
14 原告之行為致頂樓平臺及外牆漏水或毀損，本應由全體社區
15 住戶承當，此觀諸公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚
16 明。系爭社區區分所有權人會議未區分漏水原因、歸責事由
17 或費用多寡等因素，逕以多數決通過系爭決議之方式，通案
18 強令頂樓區分所有權人須分攤系爭社區頂樓平臺漏水修繕費
19 用總金額之2分之1，已造成頂樓區分所有權人應分擔之比例
20 與其他區分所有權人應分擔之比例相差懸殊之結果，倘無合
21 理之區別理由，自難認系爭決議非無以損害頂樓區分所有權
22 人為主要目的，形成對少數區分所有權人課予不符比例原則
23 之不利益，而構成權利濫用。而社區管理費除用以維護、修
24 繕社區共用部分外，亦用以支應管理服務相關費用，包括保
25 全、清潔等費用，又系爭社區之公共設施除頂樓外，尚應包
26 括1樓大廳、電梯間及外牆等諸多部位，卻僅就頂樓之公共
27 設施決議應由頂樓住戶負擔一半修繕費用，實已違反平等原
28 則，況頂樓住戶依系爭決議，除需負擔一半修繕費用外，被
29 告所支付之另一半修繕費用，亦包含頂樓住戶繳納之管理費
30 用，形成對頂樓住戶課予雙重繳納義務。審諸被告徒憑：這
31 是尊重所有權人的意見表達為由（見本院卷第156頁），即

01 以多數決方式通過系爭決議，使頂樓住戶因而須分擔2分之1
02 之漏水修繕費用，理由難謂充分，區別程度亦已失其相當
03 性，系爭決議應屬權利濫用而為無效。

04 (三)原告所得請求損害賠償之數額：

05 1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。民法第184條第1項前段規定甚明。又按不法毀損他人
07 之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負
08 損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
09 回復他方損害發生前之原狀；債權人亦得請求支付回復原
10 狀所必要之費用，以代回復原狀，此觀民法第196條、第2
11 13條第1項、第3項等規定甚明。而物被毀損時，被害人除
12 得依民法第196條請求賠償外，本不排除民法第213條至第
13 215條之適用；是被害人依民法第196條規定，請求賠償物
14 被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以
15 必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）
16 （最高法院77年度第9次民事庭會議決議可資參照）。次
17 按修繕材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修繕材料對
18 於物之本體而言，已具獨立存在價值，因其更新結果，將
19 促成物於修繕後交換價值之增加，則逕以新品之價額計
20 價，與舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠償僅在填
21 補損害之原理有違，故此部分之請求，自非必要，應予折
22 舊。反之，若修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物
23 而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其更
24 新之結果，既無獲取額外利益之可言，於此情形，以新品
25 修繕，就其價額計價，自屬相當，即無須予以折舊。又實
26 務上對於折舊之計算，均係參照行政院所頒固定資產耐用
27 年數表，就固定資產列明折舊年限，而就非固定資產部
28 分，係參照行政院主計處公布之「什項設備分類明細表」
29 所載認定使用年限。再採用定率遞減法，依固定資產折舊
30 率表計算折舊。

31 2.系爭房屋修繕費用：

01 ①系爭社區之頂樓應由被告管理維護，且系爭房屋漏水應
02 為頂樓防水層老化、裂化滲漏所致，為被告所不爭執
03 （見本院卷第156頁至第157頁），足見被告未善盡維護
04 責任，就系爭頂樓漏水具有過失，且其過失行為造成系
05 爭房屋漏水以致原告受有損害，原告依民法第184條第1
06 項前段、第213條第3項規定對被告請求損害賠償，核屬
07 有據，應予准許（原告本件主張擇一關係，是原告所引
08 用其餘請求權基礎均不再論列）。觀以原告提出系爭房
09 屋之天花板、牆面、家具等照片，系爭房屋之天花板、
10 牆面確因滲漏水，而有明顯水漬、斑駁之情形，原告於
11 112年就系爭房屋先為第1次整修，並提出請款單、照片
12 為證（見本院卷第65頁至第67頁），是原告確有因漏水
13 而於112年5月6日需支出系爭房屋修繕費用47,470元之
14 必要。又請款單上所列之粗工2,500元、清潔12,000
15 元、燈施工2,800元（共計17,300元），性質均屬工資
16 或清運費用，自無須計算折舊，其餘修繕材料30,170元
17 對於系爭房屋而言，具有獨立存在價值，其更新結果，
18 將促成系爭房屋於修繕後交換價值之增加，逕以新品之
19 價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害
20 賠償僅在填補損害之原理有違，自應扣除折舊。而依行
21 政院頒布「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率
22 表」規定，前開修繕材料雖未明列於固定資產耐用年數
23 表內，然其性質上應屬第1類第2項房屋附屬設備中之其
24 他設備，耐用年數為10年；又系爭房屋為原告於86年9
25 月間取得所有權，迄至112年5月原告第1次修繕時，已
26 逾10年之耐用年限，原告既未提出相關事證，以資證明
27 其持有過程中有再重新裝修之情，自仍應計算折舊。是
28 前開修繕費用合計30,170元部分，採用定率遞減法，其
29 最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超
30 過該資產成本原額之10分之9，故前開修繕材料費用扣
31 除折舊後為3,017元，原告得請求被告給付系爭房屋回

01 復原狀所必要之第1次室內整修費用為20,317元（計算
02 式：17,300元+3,017元=20,317元），逾此範圍部
03 分，即屬無據。

04 ②又因被告從111年迄今持續不修理頂樓平臺，系爭房屋
05 漏水並未獲得解決，導致屋內物品、裝潢持續受損，修
06 繕估計所需之費用為475,500元，有照片、估價單附卷
07 可參（見本院卷第223頁至第241頁、第243頁至第245
08 頁），是原告確有因漏水而需支出系爭房屋修繕費用47
09 5,500元之必要。又請款單上所列之拆除35,000元、垃
10 圾車30,000元（共計65,000元），性質均屬工資或清運
11 費用，自無須計算折舊，其餘修繕材料410,500元對於
12 系爭房屋而言，具有獨立存在價值，其更新結果，將促
13 成系爭房屋於修繕後交換價值之增加，逕以新品之價額
14 計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償
15 僅在填補損害之原理有違，自應扣除折舊。前開修繕費
16 用合計410,500元部分，採用定率遞減法，扣除折舊後
17 為41,050元，原告得請求被告給付系爭房屋回復原狀所
18 必要之第2次室內整修費用為106,050元（計算式：65,0
19 00元+41,050元=106,050元），逾此範圍部分，即屬
20 無據。

21 ③原告請求被告給付整修費用126,367元（計算式：20,31
22 7元+106,050元=126,367元），自屬有據，逾此範圍
23 部分，即屬無據。

24 3.原告請求相當於租金之損害賠償：

25 ①按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
26 填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或
27 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
28 益，視為所失利益，民法第216條第1項、第2項定有明
29 文。次按所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實
30 之發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利
31 益為限，惟該可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之

01 希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
02 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當
03 之（最高法院113年度台上字第1864號判決參照）。再
04 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
05 任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
06 限，民事訴訟法第277條定有明文。是民事訴訟如係由
07 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
08 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
09 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
10 回原告之請求（最高法院103年度台上字第2264號判
11 決、107年度台上字第182號裁定意旨參照）。

12 ②原告雖主張自111年5月起即受有不能居住、使用系爭房
13 屋之損害，以附近相同條件房屋之租金（相同坪數、類
14 似地理位置）每月9,000元計算，自111年5月1日起至11
15 4年6月30日止，共計38個月，原告受有相當於租金之損
16 害合計342,000元，並另請求自114年7月1日起至修繕完
17 成日止無法居住之持續性損害等語，並提出宜蘭租屋網
18 資料為證（見本院卷第247頁至第249頁），然觀諸原告
19 於112年5月6日第1次修繕系爭房屋時，僅花費47,470
20 元，足認該時系爭房屋之損害尚非嚴重，原告主張從11
21 1年5月1日起系爭房屋即無法居住，顯屬無據；況且原
22 告自搬離系爭房屋後，並未提出因系爭房屋漏水而需於
23 附近另向他人承租房屋之損害，且系爭房屋始終未曾有
24 出租之事實，原告更無預計將系爭房屋出租他人之具體
25 計畫，難認原告就系爭房屋因漏水有喪失可預期之租金
26 利益之情，原告復未為任何舉證以實其說，是原告請求
27 被告給付相當於租金之損害計342,000元，及自114年7
28 月1日起至系爭房屋修繕回復至未漏水狀態止，按月給
29 付原告9,000元，即屬無據。

30 五、綜上所述，本件區分所有權人會議以多數決方式通過系爭決
31 議，全體區分所有權人所得利益極少，少數頂樓區分所有權

人所受之損失甚大，且欠缺正當合理依據，應係以損害原告等頂樓區分所有權人為主目的，構成權利濫用，揆諸前揭說明，自屬無效。從而，原告請求確認系爭決議無效及請求被告賠償126,367元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、本件判決第2項原告勝訴之部分，所命給付之價額及金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，爰依職權宣告假執行，並依聲請酌定相當之擔保金額准被告預供擔保，得免為假執行。又就本判決第1項非屬於金錢給付，原告此部分假執行之聲請，不應准許，原告其餘假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，均應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 11 日
民 事 庭 法 官 張 淑 華

上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 11 日
書 記 官 施 馨 雅