

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第104號

原告 周謝枝雲

訴訟代理人 周新英

黃丁風律師

複代理人 黃雅羚律師

被告 李隆堂

訴訟代理人 詹玫茹

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國111年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依附表所示之修復方式將門牌號碼基隆市○○區○○街○○巷○○號五樓屋頂平台修復至不漏水。

被告應給付原告新臺幣貳萬捌仟柒佰陸拾壹元，及自民國一一〇年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行，但被告如分別以新臺幣貳拾捌萬柒仟柒佰柒拾貳元、貳萬捌仟柒佰陸拾壹元預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。次按不變更訴訟標

01 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
02 或追加，同法第256條亦已明定。原告起訴時原聲明：(1)被
03 告應修復漏水並重新粉刷因漏水所造成油漆剝落；(2)訴訟費
04 用由被告負擔。嗣於民國110年2月17日提出「民事追加起訴
05 暨理由狀」具狀追加起訴並變更聲明：(1)被告應將門牌號碼
06 基隆市○○區○○街000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）屋
07 頂樓板平台遮陽板等工作物拆除、其餘盆栽等物移除，並將
08 屋頂平台返還原告及其他共有人全體；(2)被告應將系爭房屋
09 屋頂樓板漏水區域加以修繕至不漏水至系爭房屋；(3)被告應
10 給付原告新臺幣（下同）350,000元，及自民事追加起訴暨
11 理由狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；(4)
12 訴訟費用由被告負擔；(5)第3項請求請依職權宣告假執行。
13 原告再於110年4月12日提出民事準備暨聲請(一)狀，將聲明變
14 更為：(1)被告應將系爭房屋屋頂樓板修復至不漏水狀態，修
15 復方法為依「瑞勝國際企業有限公司」報價單所記載關於屋
16 頂防水施工方法之項次1至4之修復項目、方法及費用為修
17 繕；(2)被告應給付原告65,000元及自前揭「民事追加起訴暨
18 理由狀」送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息；(3)訴訟費用由被告負擔；(4)第2項請求，請依職權宣告
20 假執行。嗣本件經社團法人基隆市建築師公會鑑定後，原告
21 復於111年5月3日提出「民事準備(二)狀」變更聲明為：(1)被
22 告應將系爭房屋屋頂平台依基隆市建築師公會111年4月6日
23 基建師會鑑字第00000000號鑑定報告書：九、(二)之鑑定結果
24 及附件八之屋頂防水修復概算表之修復方法修繕至不漏水；
25 (2)被告應給付原告28,764元及自前揭「民事追加起訴暨理由
26 狀」送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(3)
27 訴訟費用由被告負擔。核其歷次變更，均係本於主張被告所
28 使用系爭房屋屋頂平台漏水導致其系爭房屋受損之同一基礎
29 事實，就修繕方法為更加具體之指明，及縮減、擴張其訴之
30 聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，
31 應予准許。

01 二、原告起訴主張：系爭房屋所坐落基隆市○○區○○段000地
02 號土地前經高堃建設股份有限公司興建彩虹360華廈，係公
03 寓大廈管理條例施行前已建造完成之建物，購屋時業經前開
04 建設公司於買賣契約書中特約系爭房屋屋頂平台係供被告該
05 戶管理使用，該分管契約對於住戶應有效力，從而被告對於
06 系爭房屋屋頂平台自有修繕、管理、維護之責。惟系爭房屋
07 屋頂平台防水層因老化而造成漏水現象，並致系爭房屋漏水
08 而受有損害，從而被告自就屋頂平台部分應負修繕之責，就
09 已造成原告系爭房屋內損害則應負賠償之責，被告應依社團
10 法人基隆市建築師公會鑑定結果分別予以維修及賠償，爰依
11 民法第184條及公寓大廈管理條例第10第1項規定，請求被告
12 應將系爭房屋屋頂平台依鑑定結果所示方式修復至不漏水狀
13 態，並賠償系爭房屋屋內修復費用等語。並聲明如前。

14 三、被告則以：本件漏水原因是原告先前遣工修復不當所致，並
15 非伊造成，且依鑑定結果，本件漏水並非被告造成，原告請
16 求賠償、修繕顯然有違情理。再者，原告於當初購屋時即因
17 漏水問題與建商和解而獲得減價之利益，焉能於數十年後再
18 因漏水而轉向被告再為請求？是其請求顯不合理，爰聲明駁
19 回原告之訴。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告主張系爭房屋為原告所有、基隆市○○區○○街000巷0
22 0號4樓房屋則為被告所有，系爭房屋屋頂平台為被告管理、
23 使用等情，除經原告提出建物登記第一類、第二類謄本、現
24 場照片外，並經被告不爭執，亦有被告提出之「彩虹360房
25 屋買賣契約書」暨附件四同意書、附件五住戶公約在卷可
26 按，是此部分事實即無可疑，已可認定。至系爭房屋確有漏
27 水情形，業經本院偕同兩造至現場履勘，兩造對此節亦未見
28 爭執，復經本院囑託社團法人基隆建築師公會鑑定屬實，是
29 此部分同可認定為真。

30 (二)至上開漏水原因及其修繕方法暨所需費用，業經兩造同意囑
31 託社團法人基隆市建築師公會予以鑑定，經該公會以111年4

01 月6日基建師會鑑字第00000000號函檢附鑑定報告書（見本
02 院卷第285頁至第361頁），並就相關疑問再以該公會111年5
03 月17日基建師會鑑字第11102038號函暨附件補充說明（見本
04 院卷第413頁至第415頁）在卷可查，經該會建築師陳慶鐘先
05 後於110年11月12日、111年1月28日前往會勘，其鑑定結論
06 略以：漏水原因非外力破壞所致，為防水層全面老化失效，
07 上述漏水問題非局部修補可解決，需全面打除保護層即防水
08 層至結構面，修整磨平後重做防水層及保護層。屋頂平台之
09 修復方法及所需費用如附件，如依此修繕，系爭房屋室內則
10 僅需進行漆面修復，其費用共約28,761元等語。綜合鑑定機
11 關即社團法人基隆市建築師公會上述意見，本院認該公會為
12 獨立且具建築工程方面之專業鑑定能力之單位，兩造均同意
13 選任該公會為本件之鑑定單位，鑑定結果中肯公正，故本院
14 認應以該公會鑑定結果，做為原告主張修繕方法及所需費用
15 之認定依據，適當且合理。被告固對其鑑定結果有所質疑，
16 然僅空泛而論，尚無從推翻鑑定人依其專業知識、經驗所作
17 成之鑑定意見。

18 (三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償
20 責任；又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
21 定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人
22 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；民法第
23 184條第1項前段、第2項本文、第213條第1項、第3項分別定
24 有明文。而專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，
25 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
26 其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明定。

27 (四)再按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下
28 列各款者，並不得為約定專用部分：一公寓大廈本身所占之
29 地面。二連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之
30 通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三公寓大廈基礎、
31 主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四約定專用有

01 違法令使用限制之規定者。五其他有固定使用方法，並屬區
02 分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。公寓大廈管理
03 條例第7條定有明文。是屋頂依上開規定，本不得約定為專
04 用部分，且屋頂平台之構造設計有其原有功能，自不能任意
05 加蓋建築物，而影響整棟建築物之結構安全。惟依公寓大廈
06 管理條例第55條第2項規定，於公寓大廈管理條例施行前已
07 取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約
08 前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得
09 為約定專用部分之限制。又公寓大廈管理條例係於84年6月2
10 8日公布同年月30日施行，而本件彩虹360公寓係於83年4月1
11 3日建造完成（參本院卷第81頁系爭建物之建物登記第一類
12 謄本，記載建築完成日期為83年4月13日），參諸被告提供
13 之買賣契約，係在81年間即已締結（見本院卷第151頁），
14 且於公寓建造伊始，系爭房屋之屋頂平台即約定由被告專
15 用，亦可參諸被告提出之上開買賣契約附件四同意書、附件
16 五住戶公約存卷可稽（見本院卷第163頁、165頁【第2
17 條】、第168頁【第7條】），準此，系爭公寓既係於公寓大
18 廈管理條例施行前已取得建造及使用執照，關於約定專用部
19 分，得不受公寓大廈管理條例第7條各款約定之限制，則其
20 約定系爭房屋屋頂平台歸被告所有該戶之所有權人管理使
21 用，即為法之所許。而按專有部分、約定專用部分之修繕、
22 管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人
23 為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項定有
24 明文。系爭房屋之屋頂平台既經約定為被告管理使用，則關
25 於其維護、修繕，依公寓大廈管理條例第12條第1項規定，
26 自應由被告負責，並負擔其費用。

27 (五)本件並非因被告有何作為造成毀損、漏水，而命被告為此負
28 賠償責任，或執此責難被告；觀諸該公寓自83年4月13日建
29 造完成，迄今已逾28年，以鋼筋混凝土建物而言，防水層之
30 老化在所難免，本即應修繕、補強以維護之，本件乃因該屋
31 頂平台既已特別約定由被告管理、使用，並實際由被告管

01 理、使用，則其修繕費用亦依法由其負責，如此而已。被告
02 雖抗辯非其造成漏水等語，惟其所辯與本件修繕責任及費用
03 歸屬無涉，自非可採。

04 (六)從而原告就回復原狀部分，請求被告依鑑定結果所述（即如
05 附表所示）方式修繕至不漏水，即有理由，應予准許。

06 (七)至原告請求被告賠償系爭房屋之修繕費用部分，此部分依上
07 揭鑑定報告所示，必要之修復費用為28,761元，並有修復概
08 算表可參，足認前揭修復概算表所載即回復系爭房屋損害所
09 必要，原告就28,761元部分之請求自有理由，應予准許。惟
10 原告請求之金額為28,764元，就此逾越鑑定報告書修復概算
11 表之3元部分即無理由，應予駁回。

12 (八)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
14 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
15 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
16 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但
17 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
18 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229
19 條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。經查，本
20 件原告就請求被告賠償系爭房屋之修繕費用部分係侵權行為
21 損害賠償之債，為給付未確定期限債務。是原告請求自民事
22 追加起訴暨理由狀繕本送達翌日（即110年2月21日，見本院
23 卷第127頁言詞辯論筆錄中，被告當庭自承收受之日期為110
24 年2月20日）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延
25 利息，合於上開規定，應予准許。

26 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項規定及侵
27 權行為法律關係，請求被告應依附表所示方式修繕系爭房屋
28 屋頂平台至不漏水狀態，並給付原告28,764元，及自民事追
29 加起訴暨理由狀繕本送達翌日即110年2月21日起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

31 六、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟

法第389條第1項第3款規定，應依職權就其勝訴部分宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 111 年 6 月 29 日
基隆簡易庭法官 李謀榮

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 111 年 6 月 29 日
書記官 顏培容

附表：

項目	名稱與說明	單位	數量	單價	複價	說明
壹	工程費					因屋頂現況存在落地型雨棚結構，非單純平整之屋頂面，加上四周女兒牆下方未設防水壓簷，建議採塗佈式防水工法，且需施做至女兒牆頂面。依建議方案編列工項及概算如左。按現行工程規範均明定防水工程為責任施工，即由防水專業公司因應現況自行提出適用工
1	原屋頂保護層及防水層打除	平方公尺	89.61	350	31,364	
2	廢棄物清運（含證明）	立方公尺	8.96	850	7,616	
3	防水層施工面修整打磨	平方公尺	134.39	150	20,159	
4	防水層塗膜	平方公尺	134.39	1,080	145,141	
5	5公分泡沫混凝土保護層	平方公尺	89.61	120	10,753	
6	1:2防水水泥砂漿粉光	平方公尺	44.78	315	14,106	
7	吊車	天	1.00	12,000	12,000	
8	灌漿車	天	1.00	15,000	15,000	
	工程費小計				256,139	
貳	包商利潤7%				17,930	

(續上頁)

01

參	包商營業稅5%				13,703	法、材料，並對 施工後防水成效 負完全責任，故 上述建議方案僅 供參考。
	合計				287,772	