

01 臺灣基隆地方法院民事判決

02 112年度訴字第347號

03 原 告 鄭慧珍

04 林淑惠

05 共 同

06 訴訟代理人 林宇文律師

07 被 告 兆連國宅社區公寓大廈管理委員會

08 0000000000000000 法定代理人 汪金城

09 訴訟代理人 彭傑義律師

10 上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論
11 終結，判決如下：

12 主 文

13 被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路00巷0號14樓之1、之2、
14 之3房屋上之屋頂平台依照社團法人基隆市建築師公會民國114年
15 1月8日基建師會鑑字第11402003號函附鑑定報告書第9頁屋頂防
16 水修復估價單（即附件）所示方法修復至不漏水狀態。

17 被告應給付原告鄭慧珍新臺幣258,423元，及自民國112年8月9日
18 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 訴訟費用除減縮部分外由被告負擔。

20 本判決第一項於原告以新臺幣251,419元供擔保後，得為假執
21 行；但被告如以新臺幣754,257元預供擔保，得免為假執行。

22 本判決第二項於原告鄭慧珍以新臺幣86,141元供擔保後，得為假
23 執行；但被告如以新臺幣258,423元預供擔保，得免為假執行。

24 事實及理由

25 壹、程序事項

26 一、查被告之法定代理人原為陳萬枝，嗣於本院審理中變更為汪
27 金城，有基隆市仁愛區公所民國113年12月27日基仁民字第1
28 130002248號函可佐，並經汪金城具狀聲明承受訴訟，核與
29 民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

30 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

基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原請求：(一)被告應給付原告鄭慧珍新臺幣（下同）831,180元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告鄭慧珍1,068,586元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告林淑惠415,590元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)第一項至第三項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。(五)訴訟費用由被告負擔。嗣於民國114年2月5日具狀變更聲明為：(一)被告應將基隆市○○區○○路00巷0號14樓之1、之2、之3房屋之屋頂平台依照基隆市建築師公會114年1月8日鑑定報告書第9頁屋頂防水修復估價單所示工法修復至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。(二)被告應給付原告鄭慧珍新臺幣258,423元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)第1、2項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。(四)訴訟費用由被告負擔。核原告上開變更，均係基於同一基礎事實，減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

原告鄭慧珍為兆連國宅社區公寓大廈（下稱系爭社區）所屬門牌號碼基隆市○○區○○路00巷0號14樓之2、之3兩間房屋之區分所有權人，原告林淑惠為系爭社區所屬門牌號碼基隆市○○區○○路00巷0號14樓之1房屋之區分所有權人（與上述原告鄭慧珍所有之房屋合稱為系爭房屋）。系爭房屋位於系爭社區大樓之頂樓，而被告對於系爭社區共用部分之屋頂平台未為管理、維護、修繕，導致屋頂平台嚴重漏水，致損害原告鄭慧珍所有上揭房屋室內之裝潢及設備，原告鄭慧珍所有上揭房屋並經社團法人基隆市建築師公會（下稱基隆市建築師公會）鑑定室內裝潢及設備之修繕費用為258,423

元。按依基隆市建築師公會所提出之鑑定報告書鑑定結果，可知系爭房屋漏水係因屋頂防水層材料全老化失效所致。原告鄭慧珍雖前於民國98年領取基隆市政府核給之修繕漏水補助款，惟98年之屋頂平台漏水修復後，迄據今已經十幾年，且補助款是在管理委員會（即被告）成立之前的事情，本件漏水是因被告維護不當始導致之漏水，原告無與有過失之問題。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項、第2項規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋上之屋頂平台依照基隆市建築師公會114年1月8日鑑定報告書第9頁屋頂防水修復估價單所示工法修復至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。(二)被告應給付原告鄭慧珍新臺幣258,423元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)第1、2項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。(四)訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯：

(一)被告於民國98年間曾向基隆市政府申請「保固期間設施缺失修繕補助款」，並簽發基隆一信支票1,010,000元（票號：A H0000000）及現金30,970元予原告鄭慧珍，供原告鄭慧珍委請專業人士進行屋頂防水修繕工程，被告就屋頂平台修繕一事，已交付原告鄭慧珍共1,040,970元，原告鄭慧珍應先說明是否有將該筆款項雇工進行屋頂防水修繕工程，如有雇工修繕，其修繕工程工項為何，原告鄭慧珍應就屋頂平台負擔修繕責任。且依行政院制頒之固定資產耐用年數表所示，房屋附屬設備之耐用年數為10年，故裝潢材料之耐用年數應以10年計算，系爭房屋之裝潢材料使用年數既已超過耐用年數，原告鄭慧珍主張修繕裝潢部分應予折舊，以資產成本原額10分之1計算。

(二)原告鄭慧珍就其所有上揭房屋曾拆除隔音牆、陽台外推、施作鐵窗，可能導致屋頂平台漏水。又原告鄭慧珍主張其所有上揭房屋室內裝潢受損與屋頂平台漏水有關暨有修繕必要，被告亦否認之。再者，原告為系爭社區之區分所有權人，原

01 告就系爭房屋之屋頂平台防水層同負有維護修繕之責任，故
02 原告對於損害之發生亦有過失，應依民法第217條規定減輕
03 被告之賠償金額。並聲明：原告之訴駁回。如受不利益判
04 決，被告願供擔保請准免宣告假執行。訴訟費用由原告負
05 擔。

06 三、本院之判斷

07 原告主張被告怠於修繕系爭社區共用部分之屋頂平台，導致
08 系爭房屋屋頂平台漏水，並因屋頂平台漏水造成原告鄭慧珍
09 所有上揭房屋內部裝潢受損，被告應修繕系爭房屋屋頂平台
10 至不漏水狀態，及應賠償原告鄭慧珍修繕費用258,423元等
11 情，為被告所否認，並以前詞為辯，本院判斷如下：

12 (一)原告請求被告修繕系爭房屋屋頂平台部分

13 1.按共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有
14 之附屬建築物，而供共同使用者；公寓大廈共用部分不得獨立
15 使用供做專有部分。公寓大廈屋頂之構造，並不得為約定
16 專用部分；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，
17 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
18 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
19 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
20 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
21 規定者，從其規定；管理委員會之職務如下：二、共有及
22 共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條
23 例第3條第4款、第7條第3款、第10條第2項、第36條第2款分
24 別定有明文。本件原告2人主張其為系爭房屋所有權人，業
25 據提出建物登記第二類謄本為證（見本院卷第17頁至第25
26 頁），堪信屬實。又系爭房屋漏水之原因，經本院囑託基隆
27 市建築師公會鑑定系爭房屋漏水原因，鑑定結果認依雙方說
28 明比對現況多點散佈漏水情形，加上未列入鑑定之14-4號住
29 戶屋頂範圍亦自行重做防水工程，可確認為屋頂防水層材料
30 全面老化失效所致，此部分確為共同使用部分等情，有基隆
31 市建築師公會114年1月8日基建師會鑑字第11402003號函附

鑑定報告書可稽（見外放鑑定報告書第5頁至第6頁；下稱系爭鑑定報告書）。被告雖抗辯系爭房屋漏水係因原告鄭慧珍就其所有之房屋拆除隔音牆、陽台外推、施作鐵窗所致，本院亦請基隆市建築師公會就被告臆測漏水可能性逐一檢視鑑定，據系爭鑑定報告書所載略以：「14-2、3號多數房間隔間為少量調整，較大變動是原兩戶之間的分戶牆已全面拆除。比對結構平圖面，該樓層之承重結構牆僅位於樓梯及電梯兩側，分戶牆非結構承重牆。不影響原設計結構強度，拆除後應無法形成大量屋頂下陷，進而造成有彈性之屋頂防水層材料遭拉扯破壞。」、「14樓住戶冷氣室外機均位於屋頂女兒牆上，雨庇及鐵窗均安裝樑上，即位於屋頂結構版以下，不致破壞屋頂防水層。」等語（見系爭鑑定報告書第7頁至第8頁），足徵系爭房屋漏水原因，為系爭社區共用部分之屋頂平台防水層材料全面老化失效滲漏水所致，與原告鄭慧珍就其所有之房屋拆除隔音牆、陽台外推、施作鐵窗等更動無關，被告對系爭鑑定報告書之內容亦表示無意見（見本院114年2月24日言詞辯論筆錄），應屬可採。是以，原告主張系爭房屋漏水原因，為系爭社區共用部分之屋頂平台防水層材料全面老化失效滲漏水所致，核屬有據。

2.屋頂平台為系爭社區之共用部分，且系爭房屋漏水之發生原因是系爭社區共用部分之屋頂平台防水層材料全面老化失效所致，已如前述，系爭房屋之屋頂平台自有修繕之必要，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由被告負責修繕。被告雖抗辯前於98年間已給付原告鄭慧珍1,040,970元之補助款，供原告鄭慧珍進行屋頂平台防水工程之用，故原告鄭慧珍應對系爭社區屋頂平台負擔修繕義務云云。惟衡諸一般社會常情，防水工程之保固期間通常不超過10年，原告鄭慧珍是於98年間領得補助款，修復屋頂平台迄今已隔15年以上，屋頂平台已因年久老化致防水層失效，事屬合理，自無從課予原告鄭惠珍應再就屋頂平台現況漏水乙事負保固責任，被告所辯，不足為採。從而，原告請求被告依照系爭鑑

01 定報告書第9頁屋頂防水修復估價單所示方法修復系爭房屋
02 之屋頂平台至不漏水狀態，為有理由，應予准許。
03

(二)原告鄭慧珍請求被告賠償損害部分

- 04 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
06 補債權人所受損害及所失利益為限，民法第184條第1項前
07 段、第216條第1項分別定有明文。再按不法毀損他人之物
08 者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。負損害賠
09 傷責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方
10 損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原
11 狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第196條、第213條第
12 1項、第3項亦有明定。是物被毀損時，被害人除得依民法第
13 196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適
14 用。經查，原告鄭慧珍主張其所有房屋因系爭社區屋頂平台
15 滲漏水而受有裝潢損害，業據提出房屋內照片為憑，並經基
16 隆市建築師公會建築師到場鑑定並拍照確認無訛（見系爭鑑
17 定報告書附件六第8頁至第12頁），而被告就系爭社區屋頂
18 平台依前述公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2
19 款規定有修繕、管理及維護之義務，其未盡上開維護義務，
20 致防水層年久失修，漏水至原告鄭慧珍所有房屋內造成裝潢
21 受損。從而，原告鄭慧珍依民法第184條第1項前段規定，請
22 求被告賠償其所有房屋受損之修復費用，自屬有據。
23 2.查原告鄭慧珍所有之房屋修繕工程內容項目及金額，業經系
24 爭鑑定報告認定為258,423元（見系爭鑑定報告書第10頁至
25 第11頁），是原告鄭慧珍請求修復費用258,423元，應屬有
26 據可採。被告抗辯原告鄭慧珍所有上揭房屋應修復者為屋內
27 裝潢，其使用年數已超過耐用年數應予折舊云云。然按修理
28 材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之本
29 體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物於
30 修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕以
31 新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與

01 損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之請
02 求，非屬必要，應予折舊，最高法院77年度第9次民事庭會
03 議決議(一)有關折舊之意見，應係專指此種情形而言。反之，
04 若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須
05 與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既
06 無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供
07 參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，
08 仍屬必要與相當，無須予以折舊。依系爭鑑定報告所載，原告
09 鄭慧珍所有房屋之室內修復內容，僅係將因系爭社區屋頂
10 平台防水層失效漏水導致房屋之受損牆面、天花板重作至堪
11 用所需之相關費用，以及拆除、清運及檢修電器或電路等費用，
12 可認本件更換材料之目的係用於修補瑕疵，其修繕結果僅使原告
13 鄭慧珍所有之房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，即達不漏水、無瑕疵、合於堪用之應有狀態，且上開修
14 繕材料均係用以附合或結合於原告鄭慧珍所有之房屋室內結構體，成為其成分之一部或輔助其功能，縱天花板係以新品
15 材料修繕，但無法增益該房屋之價值，依據上開說明，本院
16 認為不應扣除折舊，是被告所為前揭抗辯，不足為採。從
17 而，原告鄭慧珍請求被告給付修復費用258,423元，為有理
18 由，應予准許。

21 3.又被告辯稱原告為被告社區之區分所有權人，就系爭房屋之
22 屋頂平台防水層同負有維護修繕之責任，故原告對於損害之
23 發生亦有過失云云。惟按損害之發生或擴大，被害人與有過
24 失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項
25 定有明文。本件系爭社區屋頂平台之修繕、管理、維護責任
26 本應由被告為之，業如前述，原告並無此義務，被告請求依
27 民法第217條第1項規定酌減或免除其賠償金額云云，要屬無
28 據。

29 四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
30 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
31 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，為同法第233條第1項前段所明定。原告鄭慧珍請求被告賠償上開損害，並無確定給付期限，依上開規定，被告自收受民事起訴狀繕本送達時起，即應負遲延責任，原告請求被告加付自起訴狀繕本送達翌日即112年8月9日起算之法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依據公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第184條第1項前段規定，請求被告依照系爭鑑定報告書第9頁屋頂防水修復估價單所示工法修復系爭房屋之屋頂平台至不漏水狀態，並應給付原告鄭慧珍258,423元，及自112年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本院審酌後核與本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。

參、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　10　　日
　　　　　　民事第一庭　　法　　官　　黃梅淑

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，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，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　　114　　年　　3　　月　　10　　日
　　　　　　書記官　　謝佩芸