

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄小字第1306號

原告 吳定南

被告 御花園管理委員會

法定代理人 梁立濤

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國112年7月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬肆仟肆佰元，及自民國一一二年四月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣陸萬肆仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：伊為門牌號碼高雄市○○區○○路000號8樓建物（下稱系爭房屋）所有權人，被告則為系爭建物所屬御花園大廈（下稱系爭大廈）之管理委員會。緣系爭大廈屋頂平台鋪設之水泥及防水層因嚴重龜裂，導致屋頂平台之水滲漏至系爭房屋，造成屋內天花板積水，屋況嚴重受損。經向被告反應上情後，原告向被告反映，被告卻以經費拮据為由，拒絕修繕，原告僅能先行付費修繕頂樓平台及女兒牆，共支出新臺幣（下同）71,400元。然系爭大廈頂樓及女兒牆，應屬共用部分，要無疑義。系爭房屋屋內漏水原因，係因系爭大廈屋頂平台水泥及防水層因嚴重龜裂所致，並非可歸責於原告。系爭大廈所公共、共用部分之維護修繕均係由公共基金負擔，而系爭大廈屋頂平台既屬共用部分，自應由被告負修繕之義務。為此，爰依無因管理、侵權行為規定提

01 起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告71,400元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息。

04 二、被告則以：(一)原告修繕之系爭大樓樓頂平台及女兒牆，雖係
05 共同使用之空間，屬區分所有權人所共有，惟被告已於107
06 年開會討論並張貼決議公告，關於頂樓公共庭域維修防漏工
07 程基金補貼款相關事項，因被告當時管理基金不足，故決議
08 只負責管道間維修管理，其他部分則由頂樓住戶所有權人自
09 行負責維修，被告基於公平、公開原則，將補貼頂樓住戶所
10 有權人，每戶7,000元，頂樓住戶6戶之所有權人皆同意被告
11 上開決議之公告，並無其他意見，且包含原告在內皆已領取
12 7,000元之補貼款。嗣後於107年底系爭大樓之區分所有權人
13 會議中，針對前開頂樓公共屋域維修防漏工程相關事項之公
14 告，頂樓修繕、管理交由頂樓住戶所有權人自行負責，並由
15 公共基金補貼修繕款之事，出席之區分所有權人皆無人提出
16 反對意見。關於系爭大樓之樓頂平台及女兒牆維護及修繕事
17 項，應由頂樓住戶所有權人自行負責維修，而原告已收受該
18 筆補貼費用，且同意該決議公告，復未於區分所有權人會議
19 提出反對意見，依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規
20 定，原告應自行支付該筆修繕費用，故原告依無因管理法律
21 關係，請求被告給付修繕費用，自不足採。(二)112年曾召開
22 臨時區分所有權人會議，再次討論前開頂樓公共區域維修防
23 漏工程相關事項，區分所有權人會議仍係維持與107年之前
24 開張貼決議公告相同，即由頂樓住戶所有權人自行負責維
25 修，被告已有補貼修繕費用，故原告請求被告給付其自行修
26 繕之費用，顯無理由。原告修繕樓頂平台及女兒牆實係管理
27 自己事務，並非係為被告管理事務，原告主觀上亦無以其管
28 理行為所生事實上之利益，歸屬於被告之意思，全係為其自
29 己之利益為之，被告並未享有因其管理所得之利益。(三)再
30 者，原告提出之估價單、發票、保固書，均否認其形式上真
31 正，且此係由原告自行尋找之「水不愁實業有限公司」所製

01 作，工程費用過高。(四)系爭大樓之屋頂水泥及防水層於107
02 年時已發生些微損壞，經被告公告決議，由頂樓住戶自行負
03 責維修，並補貼頂樓住戶每戶7,000元，其他頂樓住戶均已
04 自行修繕完畢而無爭議。然原告收受補貼款7,000元後，卻
05 置之不理，放任屋頂水泥及防水層之損害繼續擴大，直至11
06 1年6月，屋頂水泥及防水層之損害已擴大至嚴重龜裂時，始
07 進行修繕而支出較高之修繕費用。是以，被告於107年已決
08 議公告由頂樓住戶自行負責維修系爭大樓屋頂，且頂樓住戶
09 皆收受補貼款7,000元，並無異議，足以引起被告正當信任
10 頂樓住戶皆會自行負責維修。而原告卻領款後不進行修繕工
11 作，直到經過4年多時間，始進行修繕，並向被告請求支付
12 鉅額修繕費用，考量大樓管理委員會之公共基金經費預算及
13 規劃，系爭大樓屋齡已逾20年，多處公共區域皆須修繕，管
14 理基金已係相當不足，原告之請求實令被告營運管理大樓公
15 共事務陷入窘境，已達事件之公平及個案之正義時，本於誠
16 信原則發展而出之法律倫理（權利失效）原則，應認此際原
17 告所行使之權利有違誠信原則，而不得向被告請求系爭修繕
18 費用等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

19 三、得心證之理由：

20 (一)我國民事訴訟法採行辯論主義及處分主義，在辯論主義及處
21 分主義之原則下，原告於起訴時，固須表明訴訟標的及其原
22 因事實，民事訴訟法第244條第1項第2款定有明文，但依法
23 官知法、法律屬於法院專門之原則，屬於法律之評價、判斷
24 及適用，係法院之職責，法院就當事人之主張及提出之證
25 據，依調查證據之程序確定事實後，即應依職權尋求、發現
26 法之所在，不受當事人所表示或陳述法律意見之拘束。再當
27 事人之聲明或陳述如有不明瞭或不完足者，審判長固應行使
28 闡明權，惟審判長對當事人之聲明或陳述，倘斟酌一切情事
29 及誠實信用原則，依合理客觀的解釋，得以探求其真意時，
30 即不生闡明之問題。本件原告雖主張被告依無因管理、侵權
31 行為之規定向被告請求賠償，然原告已於起訴時表明，被告

01 有管理修繕維護系爭大廈屋頂平台之義務，則本院以公寓大
02 廈管理條例之規定判決，核無訴外裁判之問題，先予敘明。

03 (二)原告主張伊為系爭房屋所有權人，被告為系爭房屋所屬系爭
04 大廈之管理委員會，系爭大廈頂樓及女兒牆之水泥及防水層
05 因嚴重龜裂，防水功能失效等情，業據提出漏水照片（見本
06 院卷第23-39頁）為證，復為被告所不爭執，此部分之事實
07 首堪認定為真實。至原告主張系爭房屋漏水原因為系爭大廈
08 屋頂平台及女兒牆防水失效所致，該部分均屬共用部分，被
09 告應負漏水修繕責任等情，則為被告所否認，並以前揭情詞
10 置辯。經查：

11 1.按所謂共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不
12 屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例
13 第3條第4款定有明文。又共用部分、約定共用部分之修繕、
14 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；管理委員會
15 之職務含共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，
16 公寓大廈管理條例例第10條第2項前段、第36條第2款分別定
17 有明文，且系爭大廈住戶規約第2條第3項亦有相同約定（見
18 本院卷第19頁）。查本件系爭大廈屋頂平台及女兒牆防水層
19 在原告修復前已嚴重龜裂損害等情，為被告所不爭執（見本
20 院卷第112頁），該屋頂平台及女兒牆既非公寓大廈專有部
21 分及其附屬建築物，自屬共用部分。是此，既然系爭大廈屋
22 頂平台及女兒牆屬共用部分，揆諸上開說明，共有及共用部
23 分之維護，係屬被告之法定職務，是原告請求被告就共用部
24 分區域負責修繕，即屬有據。

25 2.次按「公寓大廈共用部分，指公寓大廈專用部分以外之其他
26 部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者」、「共用
27 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
28 管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人
29 按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區
30 分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶
31 負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其

規定」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，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」
「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項、第11條、第36條第2款分別定有明文。由是可知，公寓大廈共用部分之修繕應由管委會為之，共用部分之修繕費用，依上開條項規定，以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為原則，例外於可歸責於個別區分所有權人或住戶之事由所致時，應由該區分所有權人或住戶負擔修繕費用，就此應個別負擔修繕費之情形，區分所有權人會議或規約雖得另為決議或規定，但依上揭公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，仍以該區分所有權人或住戶有可歸責之事由為必要，並僅得於可歸責之範圍內令其負擔，不得任以多數表決方式，要求個別區分所有權人或住戶負擔逾可歸責範圍之費用。其有爭執者，自應循訴訟程序謀求解決，不能由區分所有權人會議任意定之，而損及區分所有權人或住戶之權益。參照民法第148條第2項所揭禁之誠信原則，區分所有權人會議就此費用負擔之決議，應衡量可歸責之事由及程度與修繕費用發生之因果關係，為符於可歸責程度之負擔決定，方符於誠實信用原則。經查：被告抗辯其已於107年開會討論並張貼決議公告，關於頂樓公共庭域維修防漏工程基金補貼款相關事項，因被告當時管理基金不足，故決議只負責管道間維修管理，其他部分則由頂樓住戶所有權人自行負責維修云云，並提出公告、107年8月收支明細、及會議紀錄為證（見本院卷第115-135頁）。然上開決議內容，本院審酌：(1)系爭大廈區分所有權人共45位，頂樓住戶僅6位，就全體共有人均得使用之系爭大廈屋頂平台修繕，在不可歸責於頂樓住戶之情形下，將頂樓修繕義務、費用，歸由頂樓住戶負擔，已悖離按應有部分比例負擔之原則。(2)且頂樓防水層修繕後，因時間經過而老化，或

01 因長期風吹、日曬、雨淋地震等因素而發生漏水情形，亦非
02 罕見，非僅1次修繕即可確保永不漏水，可能時隔數年即需
03 花費修補甚至重新施做。如令頂樓住戶個別持續負擔系爭大
04 廈屋頂平台之維修、翻新之工作與費用，違反公平法理。(3)
05 又系爭頂樓平台之漏水修繕，不問漏水原因、歸責事由，而
06 一律令頂樓區分所有權人自行修繕、分擔費用，對頂樓住戶
07 損失很大。且使其餘區分所有權人，無合理原因，即得以較
08 低之分擔額，而享受屋頂平台共用部分完好無缺之利益，此
09 並無合理正當之依據。(4)而頂樓區分所有權人因需自行修
10 繕、負擔修繕費用，亦可能因不堪負荷而致修繕事宜遲滯，
11 受損範圍持續擴大，對於頂樓區分所有權人損害甚大，且亦
12 不利全體區分所有權人對系爭頂樓平台完整利益之維護。(5)
13 頂樓住戶戶數少，很難透過區權會修改規約之方式救濟，有
14 賴司法介入審查決議有效與否之必要。(6)綜上各情，本院認
15 被告以107年公告內容關於系爭大廈之頂樓平台之修繕，在
16 無充分正當理由下，悖離按應有部分比例分擔之原則，違反
17 公平法理，且對系爭社區全體區分所有權人未必有利，對頂
18 樓區分所有權人及公共利益所受之損失甚大，應構成權利濫
19 用。是此，被告提出107年公告決議內容就頂樓平台之修
20 繕，應違反民法第148條第2項、第72條規定，屬無效。是被
21 告應負擔修繕費用。

22 3.被告雖辯稱原告提出之估價單、發票及保固卡，除否認形式
23 上真正外，其上記載之修繕金額過高云云。然按私文書經本
24 人或其代理人簽名、蓋章或按指印或經法院或公證人之認證
25 者，推定為真正，不因該私文書係屬本國私文書或外國私文
26 書而有不同，此觀民事訴訟法第358條第1項規定意旨自明。
27 而證據能力與證據力有別，前者係指於人或物中有為證據方
28 法之資格，後者有形式上證據力與實質上證據力之分，如私
29 文書經舉證人證明其確由名義人作成無誤，即具形式上證據
30 力，最高法院111年度台上字第1299號民事判決可資參照。
31 經查，原告提出上述估價單、發票及保固卡等書證，估價單

01 上有水不愁實業有限公司之公司章及負責人印章，且估價單
02 之內容已明確記載如何修繕系爭大廈之頂樓平台及女兒牆之
03 方式，又內容並無遭遮蔽、擷取、塗改等情，另發票金額與
04 估價單相符，且有保固4年，與一般防水工程慣例未違，足
05 認水不愁實業有限公司有負責修繕系爭大廈頂樓平台及女兒
06 牆，以此情狀，原告提出之上開書證表足堪認定為真正，而
07 具有形式上之證據力。再者，被告復未能具體指明上述估價
08 單中何種項目與金額有與一般行情顯然不符之情事存在，則
09 其空言辯稱修繕費用異常偏高云云，即無足採信。是原告主
10 張被告應賠償此部分之費用共計71,400元，核屬有據。

11 4.又原告對於曾收取被告支付之頂樓陽台修繕費用7,000元補
12 助款乙節，並不爭執（見本院卷第199頁），是此部分費用
13 應予扣除，依此計算，原告得請求之賠償金額為6,440元
14 （71,400-7,000=64,400）。另被告抗辯原告未即時修繕頂
15 樓，有違誠信原則云云。然被告未提出原告107年收受補助
16 款時，系爭大廈屋頂平台之實際損害情況，況承上所述，上
17 述部分係由被告負責維修，是被告抗辯原告未即時修繕云
18 云，亦屬無據，附此敘明。

19 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
23 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
24 求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未
25 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第23
26 3條第1項、第203條亦有明文。查本件原告對被告之不當得
27 利債權核屬無確定期限之給付，被告迄未給付，應負遲延責
28 任，故原告請求自起訴狀繕本送達翌日（即112年4月28日，
29 見本院卷第43頁）起算之遲延利息，核屬有據；逾此部分之
30 請求，即不應准許。

31 四、從而，原告依公寓大廈管理條例之法律關係，請求被告給付

01 64,400元之範圍內，及自112年4月28日起至清償日止，按年
02 息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請
03 求，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
05 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

06 六、本件原告勝訴部分，係小額程序為被告敗訴之判決，依民事
07 訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法
08 第392條第2項規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

11 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

12 以上正本係照原本作成。

13 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背
14 法令為理由，不得為之。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
16 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
17 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之
18 數附繕本）。

19 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

20 書記官 黃振祐