

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1041號

原告 林晉宏
訴訟代理人 郭峻豪律師

被告 李玉春
張萬成

劉靜芬
洪偉翔
蕭榮賢
蕭富鴻
陳淑惠
蔡靖淳（原名蔡旻娟）

查郭秋琴
張來足
張玉慧
沈智熾
蔡忠霖

兼 共 同
訴訟代理人 廖偉評

共 同
訴訟代理人 林宜儒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年1月9日辯論終結，本院判決如下：

主 文
原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。
事實及理由

一、原告主張：伊為高雄市○○區○○街00巷00號4樓房屋（下稱22號4樓房屋）所有權人，乃該房屋所在之王象美寓社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告則為107年間系爭社區之部分區分所有權人，被告所有之房屋棟別號如附表編號1至13所示。伊於107年間發現22號4樓房屋因同棟22號5樓房屋之樓板、陽台、浴室及結溝接縫多處龜裂而滲漏水，致受財產損害（下稱系爭事件），經本院108年度訴字第177號及臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第201號判決命22號5樓房屋所有權人即訴外人梁玉珍負擔修復費用，並為損害賠償確定在案（以下合稱前案）。又前案經法院囑託陳財佑鑑定22號4樓房屋漏水原因及修復工法、費用，經陳財佑出具鑑定報告指出「4樓公共梯間窗框下面牆壁治漏」、「4樓餐廳樓板治漏」、「4樓餐廳牆面治漏」肇因於22號4、5樓房屋外牆龜裂，合計需費新臺幣（下同）228,000元始能修復，而22號4、5樓房屋外牆均屬系爭社區之共用部分，被告為107年間系爭社區之部分區分所有權人，自應按附表「區分所有權比例」欄所示比例分擔系爭外牆修繕費，每人應給付伊如附表「應分攤金額」欄所示費用。再者，伊為修復22號4樓房屋漏水受損，需費137,259元，致受財產損害，而被告疏未修繕系爭外牆，乃導致22號4樓房屋受損的原因之一，被告與梁玉珍乃系爭事件之共同侵權行為人，自應就前開損害負連帶賠償責任，是按附表「區分所有權比例」欄所示比例總和計算，被告應連帶賠償42,852元（計算式： $137,259 \times 0.3122 = 42,852.2$ ，元以下四捨五入，下同）。爰依民法第799條、第799條之1第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項（以上為訴之聲明第1項部分）、民法第184條第1項前段、第185條第1項規定（以上為訴之聲明第2項部分）提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應各給付原告如附表所示金額，及自準備書（二）狀繕本送達被告共同訴訟代理人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被告應連帶給付原告42,852元，及自準備書（二）狀繕本送達被告共同訴訟代理人翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 二、被告則以：原告於前案108年4月3日言詞辯論程序，即知悉
03 並同意22號4、5樓房屋外牆係屬共用部分，原告自斯時起即
04 得依公寓大廈管理條例之規定，請求系爭社區全體區分所有
05 權人依附表所示比例分擔系爭外牆修繕費，且其請求權行使
06 應適用2年時效期間，是自108年4月3日起算2年時效期間，
07 於110年4月3日屆滿。惟原告遲至112年3月31日始提起本件
08 訴訟，其請求權已罹於時效，被告自得拒絕給付。又22號4
09 樓房屋外牆並非承重牆，且經測量登記在原告所有之22號4
10 樓房屋所有權範圍內，係屬原告之專有部分，應由原告自行
11 修繕該房屋外牆。再者，系爭社區之區分所有權人於110年8
12 月間選任管理委員、設立管理委員會，並制定規約（下稱系
13 爭規約），以處理系爭社區事務，而系爭社區係由A、B、
14 C、D、E、F、G、H等8棟5層樓公寓所組成（下稱A至H棟建築
15 物），原告所有之22號4樓房屋位在H棟建築物，依系爭規約
16 第1章第2條第3項約定，系爭社區之公寓大廈除樓頂平台為
17 約定專用、樓梯間為相鄰兩棟約定共用外，其餘應供全體區
18 分所有權人及住戶共同使用；同條第5項復約定關於系爭社
19 區外牆（含外牆面及其構造）之使用管理，其中H棟建築物
20 外牆由20號1樓、22號1樓及22號3至5樓之區分所有權約定共
21 用，並負擔共有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維
22 修費用應由共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同
23 負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，
24 由該區分所有權人負擔。準此，22號4、5樓外牆修繕費即應
25 由H棟建築物之區分所有權人負擔。此外，原告迄未舉證證
26 明22號4、5樓房屋外牆目前仍有漏水情形，原告猶請求被告
27 賠償因漏水所致損害，亦無理由等語置辯。並聲明：(一)原告
28 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)原告為22號4樓房屋所有權人，乃系爭社區之區分所有權
31 人，系爭社區建物於77年間辦理保存登記，斯時適用71年8

01 月12日頒布之建物測量辦法。

02 (二)原告於107年4月間發現22號4樓房屋滲漏水，經查乃同棟5樓
03 房屋（下稱22號5樓房屋）之樓地板、陽台、浴室及外牆結
04 構接縫多處龜裂所致，經前案判決命22號5樓房屋所有權人
05 梁玉珍應容忍原告入內修繕，並負擔所需費用，確定在案。

06 (三)前案經法院囑託陳財佑鑑定22號4樓房屋漏水原因，於109年
07 3月23日作成滲水維修評估報告書（下稱系爭報告書）。

08 (四)原告於110年7月間陸續以存證信函將系爭報告書之鑑定結果
09 通知被告，其中被告李玉春、劉靜芬、廖偉評、陳淑惠、查
10 郭秋琴、張來足、張玉慧、沈智熾業經合法送達；被告張萬
11 成、洪偉翔、蕭榮賢、蕭富鴻、蔡靖淳、蔡忠霖則遭退件。
12 僅被告張玉慧、沈智熾具函回覆原告。

13 (五)系爭社區於110年8月1日設立管理委員會，並制定系爭規
14 約，於110年8月13日送交高雄市苓雅區公所備查（見本院卷
15 (一)第437至483頁，按原告僅承認前開卷頁規約內容為真正，
16 並否認其他規約版本為真）。

17 (六)被告就系爭社區共有建物之區分所有權比例如附表「區分所
18 有權比例」欄所載。

19 (七)系爭社區包含A至H棟建築物，因在物理上連接而為一體，係
20 屬民法第799條第1項所稱區分所有建物。

21 (八)系爭社區之區分所有權人召開111年12月3日區分所有權人會
22 議，並決議依系爭規約第2條第5項規定，22號5樓房屋外牆
23 破損漏水，應由20號1樓、22號1樓、22號3至5樓之區分所有
24 權人共同負責維護修繕。（下稱系爭決議）

25 (九)前案判決確定後，梁玉珍已於111年12月間支付賠償金予原
26 告，原告於112年3月至5月間完成22號3樓至5樓之外牆修繕
27 工程。

28 (十)依高雄市政府地政局新興地政事務所（下稱新興地政事務
29 所）函覆，系爭社區辦理第一次保存登記之高雄市○○區○
30 ○段0000號共有部分建物範圍，並未包含A至H棟之全部外牆
31 在內。

01 四、本件爭點為：

02 (一)被告對於22號4、5樓房屋外牆漏水是否負有修繕義務？關於
03 前開外牆修繕費用分攤，是否適用系爭規約第1章第2條第5
04 項規定？原告依民法第799條、第799條之1，及公寓大廈管
05 理條例第10條第2項規定，請求被告給付附表「應分攤金
06 額」欄所示費用，有無理由（見本院卷(三)第73頁）？

07 (二)原告依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告連
08 帶賠償22號4樓房屋因系爭事件所受損害，有無理由？金額
09 若干？被告所為時效抗辯是否可採？

10 五、本院就爭點一之判斷理由如下：

11 (一)按「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其
12 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物
13 之共同部分共有之建築物。」、「前項專有部分，指區分所
14 有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標
15 的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部
16 分及不屬於專有部分之附屬物。」、「專有部分得經其所有
17 人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使
18 用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所
19 有建築物之特定所有人使用。」，民法第799條第1、2、3項
20 分別定有明文。參諸98年1月23日修訂民法第799條第2項之
21 立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使
22 用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予
23 以明定，以符物權客體獨立性之原則」等語，可知區分所有
24 建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟以具備構造及使用
25 上之獨立性為其事物之本質，須符合物權客體獨立性原則，
26 始將其要件及定義明文化，倘未具備物權客體獨立性要件，
27 縱辦理區分所有權之專有登記，仍不因而認係專有部分，是
28 有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之爭議，法院有
29 調查審認之職權（最高法院著有110年度台上字第246號民事
30 判決要旨參照）。又所謂構造上之獨立性，應具有與建築物
31 其他部分或外界明確隔離之區分存在；所謂使用上之獨立

01 性，則指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效
02 用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外
03 通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其
04 他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情
05 事，依社會一般觀念為綜合考量，亦有最高法院106年度台
06 上字第493號民事判決要旨足參。

07 (二)經查：

- 08 1.原告所有之22號4樓房屋於77年間辦理第一次保存登記時，
09 依斯時適用之建物測量辦法第20條規定，以牆之外緣為界，
10 將該房屋外牆測繪計入原告之所有權範圍內，有新興地政事
11 務所113年2月20日函為憑（見本院卷(二)第207至214頁），又
12 22號4樓房屋係屬H棟建築物之區分所有建物，而H棟與A、
13 B、C、D、E、F、G棟建築物以附圖所示方式圍合組成系爭社
14 區，A至H棟建築物因外牆相續連接在物理上成為一體，係屬
15 民法第799條第1項所稱區分所有建築之事實，為兩造所不爭
16 執（見不爭執事項(七)），足見22號4、5樓房屋外牆在構造上
17 不能與系爭社區整體外牆單獨分離，且前開外牆應具備遮風
18 蔽雨、保安及美觀等基本機能及利用狀況，與系爭社區整體
19 外牆具高度依存性，不能單獨分離而為使用，是依前引規定
20 及說明，22號4樓房屋外牆縱辦理區分所有權之專有登記，
21 仍不因而認係專有部分，而屬共有部分，應堪認定。
- 22 2.次依民法第799條之1第1、2、3、4項規定：「區分所有建築
23 物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分
24 分擔之。但規約另有約定者，不在此限。」、「前項規定，
25 於專有部分經依前條第3項之約定供區分所有建築物之所有
26 人共同使用者，準用之。」、「規約之內容依區分所有建築
27 物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目
28 的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其
29 情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後3個
30 月內，請求法院撤銷之。」、「區分所有人間依規約所生之
31 權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義

務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。」。查：

(1)系爭社區之區分所有權人於110年8月1日召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並制定系爭規約送高雄市苓雅區公所備查，系爭規約成立迄今未經區分所有權人訴請法院撤銷之事實，為兩造所不爭執，並有高雄市苓雅區公所112年10月31日函覆系爭規約在卷可稽（見本院卷(一)第431至483頁），又系爭規約第1章第2條第3項規定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為約定專用外，其餘應供全體區分所有權人及住戶共同使用。」，同條第5項第8款則規定：「本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理，…位於H區之樓頂平臺，為20號1樓、22號1樓、22號3至5樓之區分所有權人約定專用。」等語（見本院卷(一)第438、440頁），準此，系爭規約就H棟建築物除樓頂平臺約定為20號1樓、22號1樓、22號3至5樓之區分所有權人專用外，其餘外牆仍屬共用部分，依民法第799條之1第1項前段規定，該外牆修繕費由各所有人按其應有部分分擔之。被告固抗辯系爭規約第1章第2條第5項第8款規定所稱「樓頂平臺」係屬誤繕，應更正為「樓頂外牆」，業經召開臨時區分所有權人會議決議更正云云，並提出111年9月17日區分所有權人會議紀錄、開會通知單、委託書為憑（見本院卷(三)第79至80頁），惟參諸系爭規約第2章第7條第2項第1款規定，規約之訂定或變更應經區分所有權人會議決議，同條第4項則規定第1目至第7目應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數2分之1以上之同意行之（見本院卷(一)第443頁），可見規約文字更正因涉及規約變更，仍應遵循前開關於開議及決議額數比例之規定行之，然而111年9月17日區分所有權人會議紀錄第10點關於更正規約文字之決議事項，卻未記載表決結果及表決比例，要難認該決議合乎系爭規約第2章第7條第4項規定所需開議及決議額數比例，自不生更正效力，被告前開抗辯為不足採。至於系爭社區之區分

所有權人於110年8月1日制定系爭規約以前，就A至H棟建築物共有部分之修繕費及其他負擔，既未另有約定，依民法第799條之1第1項規定，即應由各區分所有建築物（即A至H棟建築物）所有人按其應有部分分擔之。

(2)又原告於107年4月間發現其所有之22號4樓房屋出現滲漏水情形，經前案囑託鑑定並作成系爭報告書，依系爭報告書記載，該房屋之「公共梯間窗框下牆壁」、「餐廳樓板」、「餐廳牆面」滲漏水係肇因於22號4、5樓房屋外牆龜裂（見外放系爭報告書影本第10至20頁），可見22號4、5樓房屋外牆均有龜裂待修繕情形，而22號4、5樓房屋外牆均為H棟建築物外牆之一部，使用上與系爭社區整體外牆不可分離，已如前述，核其性質係屬共用部分，關於此部分修繕費用，依民法第799條之1第1項規定自應由A至H棟建築物所有人按其應有部分分擔，而被告就其應有部分如附表「區分所有權比例」欄所載，均不爭執，堪認被告就22號4、5樓房屋外牆修繕費應依附表「區分所有權比例」欄所示比例分擔之。

3.承上，區分所有建築物所有人關於共有部分之管理維護，依民法第799條之1第1項規定，除規約另有約定外，應由各所有人按其應有部分分擔之，核其性質係屬區分所有建築物者對於共有部分管理方法之約定，應適用之法理類同於民法第820條關於共有物管理之規定，參諸同法第822條第2項規定：「共有人中之一人，就共有部分之負擔為支付，而逾所應分擔部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。」等語，可知區分所有建築物者，僅在其就共用部分支出管理維護費用逾所應分擔部分時，始得請求其他區分所有建築物之所有人償還之。經查：

(1)原告主張22號4樓房屋為修復「公共梯間窗框下牆壁」、「餐廳樓板」、「餐廳牆面」滲漏水，而有修繕22號4、5樓房屋外牆之必要，需費228,000元，業經前案囑託陳財佑鑑定「4樓公共梯間窗框下牆壁」修繕，需費18,000元；「4樓餐廳樓板治漏5樓至RF外牆防護工法（搭施工架）」修繕，

01 需費110,000元；「4樓餐廳牆面治漏4樓外牆彈性防水材防
02 護工法」修繕，需費100,000元，合計228,000元，有系爭報
03 告書為憑（見外放系爭報告書影本第3至4頁），應認原告就
04 其主張已盡舉證責任，被告徒空言否認前開鑑定結果，惟未
05 提出反證推翻之，是依舉證責任分配原則，自應為有利原告
06 之判斷。

07 (2)惟原告自承其於前案判決確定後，僅修繕22號4樓房屋之南
08 面外牆，其餘部分則迄未修繕（見本院卷(二)第58頁），並有
09 兩造不爭執真正之H棟建築物南面外牆現況照片為憑（見本
10 院卷(二)第339頁）。本院審酌由前開現況照片顯示，原告係
11 以在22號3樓至5樓外牆披覆浪板之工法（俗稱「穿鐵衣」）
12 修繕外牆，核與系爭報告書鑑定「4樓公共梯間窗框下牆
13 壁」所需工法為在滲水源之外牆採用透明彈性防水材防護；
14 「4樓餐廳樓板治漏」須在5樓至頂樓外牆搭施工架，使用橡
15 化瀝青及彈性漆修復；「4樓餐廳牆面治漏」須在4樓外牆
16 搭施工架，使用橡化瀝青及彈性漆修復等情不合（見外放系
17 爭報告書影本第23、25、31頁），原告自行修繕範圍則超過
18 系爭報告書載稱須修繕之22號房屋4、5樓外牆，擴及同棟3
19 樓房屋外牆，亦難認原告自行修繕所支出之費用係屬必要費
20 用。原告復未提出其他證據證明已自行支出22號4、5樓房屋
21 外牆修繕所需必要費用，且所支出之費用逾其應負擔部分，
22 依前引說明，原告既無就22號房屋4、5樓外牆支出必要修繕
23 費之事實，原告即無從請求系爭社區之其他區分所有建築物
24 所有人按其應分擔部分償還之。

25 4.至於原告引用民法第799條之1及公寓大廈管理條例第10條第
26 2項為請求權基礎（見本院卷(二)第515頁），因前開規定文義
27 僅在規範區分所有建築物共有部分修繕費及其他負擔之分擔
28 原則，性質上非屬原告得以發動權利（請求償還）之依據，
29 此外原告迄言詞辯論終結之日，仍未提出其他請求權基礎供
30 本院審酌，其權利之行使即因請求權仍有欠缺，要難准許。

31 (三)綜上，22號4、5樓房屋外牆係屬A至H棟建築物共有部分，兩

01 造既為A至H棟建築物之區分建築物所有人，即應按其應有部分
02 分分擔22號4、5樓房屋外牆修繕費，惟原告迄未舉證證明已
03 依系爭報告書所載必要工法及修繕範圍進行修繕，且支出必
04 要修繕費用逾自己應分擔部分，原告猶執前詞請求被告給付
05 附表「應分攤金額」欄所載費用，為無理由。

06 六、本院就爭點二之判斷理由如下：

07 (一)按因故意或過失，不侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
08 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民
09 法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。是
10 依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人
11 因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、
12 違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主
13 張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件
14 應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作
15 為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提（最高
16 法院100年度台上字第328號民事判決要旨參照），足見侵權
17 行為人應負過失責任，須以違反法律上注意義務為要件。

18 (二)原告主張被告為系爭社區之區分所有權人，於107年4月間疏
19 未修繕22號4、5樓房屋外牆，致伊所有之22號4樓房屋因滲
20 漏水受損，被告前開不作為已不法侵害伊之財產權云云，被
21 告則否認有何過失不法情事。經查：

22 1.兩造同為系爭社區之區分所有權人，系爭社區之區分所有權
23 人於110年8月1日制定系爭規約以前，就A至H棟建築物共有
24 部分之修繕費及其他負擔，既未另有約定，依民法第799條
25 之1第1項規定，即應由各區分所有建築物（即A至H棟建築
26 物）所有人按其應有部分分擔之，核其性質、應適用之法理
27 與民法第820條關於共有物之管理相類似，已如前述，參諸
28 民法第820條第1項前段、第4項、第5項規定：「共有物之管
29 理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合
30 計過半數之同意行之。」、「共有人依第1項規定為管理之
31 決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之

共有人連帶負賠償責任。」、「共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」等語，可知系爭社區關於共用部分之管理維護，除系爭規約另有約定外，仍應由系爭社區之區分所有建築物所有人共同決議以定之，倘其決議之管理方法有故意或重大過失，致原告受損害，始得謂違反注意義務，而有不法，尚不能僅因決議結果不符個別區分所有權人之主觀意見，遽謂該決議作成係出於故意、過失，亦不能僅憑22號4樓房屋因系爭事件致受損害之結果，逕課以其他區分所有建築物所有人故意或過失責任。

2.原告主張伊因系爭事件經前案一審判決認定外牆漏水要由系爭社區全體區分所有權人負修繕義務，始悉被告為侵權行為人，隨即於110年7月間陸續以存證信函將系爭報告書之鑑定結果通知被告（見不爭執事項(四)），其中：

(1)原告以存證信函通知被告張萬成、洪偉翔、蕭榮賢、蕭富鴻、蔡靖淳、蔡忠霖部分（下稱張萬成等6人），均遭退件（見不爭執事項(四)），可見張萬成等6人未受原告通知，無從知悉22號4、5樓房屋外牆龜裂待修情事，本院復審酌22號4樓房屋滲漏水歸因，仍須委由專家，經相當時間、輔以實地勘察，始能作成22號4樓房屋因同棟4、5樓房屋外牆龜裂致滲漏水之鑑定結果（參見外放系爭報告書），足見張萬成等6人在通常情形下尚無從僅憑H棟建築物外觀，得知該棟建築物外牆須否修繕等一切情形，認僅憑張萬成等6人與原告同為系爭社區之區分所有權人之事實，尚無從推認其就原告所有之22號4樓房屋於107年4月間因滲漏水致受損害乙節，有何違反法律上注意義務之過失不法情事，原告前開主張尚與法定侵權行為要件有間，為不足採。

(2)原告以存證信函通知被告李玉春、劉靜芬、廖偉評、陳淑惠、查郭秋琴、張來足、張玉慧、沈智熾部分（下稱李玉春等8人），雖經合法送達（見不爭執事項(四)），惟觀諸存證信函內容僅在催告李玉春等8人於函到3日內出面解決（見本院卷(二)第423至479頁），李玉春等8人尚不因收受存證信函

01 致生注意義務違反。本院審酌原告寄發存證信函後，系爭社
02 區A至H棟區分所有權人業於110年8月1日成立管理委員會、
03 制定系爭規約，決議定區分所有建築物共有部分之修繕費分
04 擔方法（系爭規約第1章第2條參照，見本院卷(一)第437至440
05 頁），李玉春等8人同屬系爭社區之區分所有權人，其就A
06 至H棟建築物共有部分之管理維護，自應遵循系爭規約所定
07 方式處理，暨系爭社區之區分所有權人於111年12月3日作成
08 系爭決議，決定由20號1樓、22號1樓、22號3至5樓之區分所
09 有權人共同維護修繕22號5樓房屋外牆破損（見不爭執事項
10 八），而李玉春等8人既非20號1樓、22號1樓、22號3至5樓
11 之區分所有權人，渠等就22號5樓房屋外牆修繕即不負維護
12 修繕義務等一切情形，認李玉春等8人亦無違反注意義務可
13 言，自無故意或過失，原告前開主張核與法定侵權行為要件
14 有間，亦非可採。

15 3.此外，22號4、5樓房屋外牆龜裂所需修繕行為，核其性質係
16 屬共有部分之保存行為，參以被告陳稱系爭社區之其他建築
17 物區分所有人自行修繕房屋所在大樓外牆之前例，暨民法第
18 820條第5項規定：「共有物之簡易修繕及其他保存行為，得
19 由各共有人單獨為之。」之法理，可知原告毋待系爭社區之
20 區分所有權人作成管理決定，即得先行修繕22號4、5樓房屋
21 外牆龜裂，以免22號4樓房屋滲漏水之損害結果，自無從
22 僅憑原告於107年4月間因系爭事件受損害之事實，遽謂被告
23 有何故意或過失不法行為。

24 (三)從而，原告迄未舉證證明被告就22號4樓房屋因系爭事件所
25 受損害，具備歸責性、違法性，且不法行為與損害間有因果
26 關係，其猶民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被
27 告就22號4樓房屋因系爭事件所受損害42,852元負連帶賠償
28 責任，於法尚有未合，其請求係屬無據。本件自無就被告所
29 為時效抗辯再為審酌之必要。

30 七、綜上所述，原告依民法第799條、第799條之1第1項、公寓大
31 廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、第185條

第1項規定，請求(一)被告應各給付原告如附表所示金額，及自準備書(二)狀繕本送達被告共同訴訟代理人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告42,852元，及自準備書(二)狀繕本送達被告共同訴訟代理人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據提出均不影響本件判斷結果，不再贅述。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
書 記 官 許弘杰

附表

編號	棟樓別	姓 名	區分所有權比例	應分攤金額 (元)	起訴狀繕本送達翌日
1	2號3樓	李玉春	萬分之233	5,312	112年5月5日
2	2號5樓	張萬成	萬分之233	5,312	112年5月5日
3	4號4樓	劉靜芬	萬分之256 (劉靜芬於111年11月4日以買賣為原因，將左列建物移轉登記予訴外人陳平漢，見本院卷(一)第323、269頁地籍異動索引、建物登記謄本)	5,837	112年9月24日 (見本院卷(一)第347頁送達證書)
4	4號5樓	洪偉翔	萬分之257	5,860	112年5月5日
5	6號	廖偉評	萬分之277	6,316	112年4月21日
6	8號2樓	蕭榮賢 蕭富鴻	萬分之232 (蕭榮賢、蕭富鴻按每人應有部分1/2分別共有左	5,290 (蕭榮賢、蕭富鴻應各給付	112年5月5日

			列建物，見本院卷(一)第149頁建物登記謄本)	2,645元)	
7	8號3樓	陳淑惠	萬分之232	5,290	112年4月21日
8	8號5樓	蔡靖淳	萬分之232	5,290	112年5月5日
9	10號2樓	查郭秋琴	萬分之235	5,358	112年4月21日
10	10號3樓	張來足	萬分之236	5,381	112年4月21日
11	10號4樓	張玉慧	萬分之236	5,381	112年4月21日
12	10號5樓	沈智熾	萬分之236	5,381	112年5月5日
13	18號5樓	蔡忠霖	萬分之227	5,176	112年5月5日
合計			萬分之3122	71,184	