

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2406號

原告 黃玲雪

被告 皇辰歐鄉管理委員會

法定代理人 許義誠

訴訟代理人 矯恆毅律師

上列當事人間漏水事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬玖仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣貳拾陸萬玖仟伍佰元為原告供擔保，得免假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國83年10月間取得門牌號碼為高雄市○○區○○街00號8樓（下稱系爭房屋）之所有權，被告為原告所住社區（下稱系爭社區）之管理委員會。系爭房屋位於系爭社區之公共區域屋頂平台（下稱系爭平台）下方，自原告購得系爭房屋時起，即受系爭平台漏水問題困擾，原出借於胞妹居住，嗣於112年3月間，被告始入住系爭房屋。原告入住後，因系爭平台漏水導致系爭房屋室內天花板、牆壁及管道間亦出現壁癌、裝潢毀損、油漆鐘乳石化及白蟻叢生等情形（下稱系爭房屋損害），原告即向被告反應上情，並於112年3月2日上午與被告之代理主委商談，惟被告之代理主委表示依系爭社區規約第23條規定，系爭平台之修繕處置、程序應由被告主導，且規約第14條第13款第2目亦規定被告之各項經

01 費支出權限僅為新臺幣（下同）10萬元內，如超出被告權  
02 限，依同款第3目前段規定，須召開臨時住戶大會或以住戶  
03 意見調查表決超過半數以上始得為之，然原告以為，同目規  
04 定後段設有將緊急嚴重修繕改良排除適用上開程序之規定，  
05 本件被告可依前揭規定先行修繕，且管委會就系爭平台有修  
06 繕、管理及維護之義務，原告不認同被告之處置方式，即於  
07 當日下午向高雄市政府工務局建管處申請調處，因系爭房屋  
08 漏水情況嚴重已無法居住，且原告委請勘查之水電廠商表示  
09 系爭房屋漏水係肇因於系爭平台，若未修繕系爭平台，而僅  
10 就系爭房屋損害修繕，則無論如何修繕均無法解決系爭房屋  
11 漏水問題，原告不得已，遂自行委請水電廠商於112年4月10  
12 日開始修繕系爭平台及系爭房屋。

13 (二)兩造後於112年5月15日在高雄市政府工務局建管處進行調  
14 處，雖調處結論為被告應儘速召開臨時區分所有權人會議  
15 （下稱區權人會議）討論，惟被告於112年6月2日召開之臨  
16 時區權人會議因人數不足流會，改訂在112年年度區權人會  
17 議再行討論，詎112年12月23日召開之年度區權人會議，未  
18 有實質結論，僅決議依規約第23條處理，原告復於112年12  
19 月25日向高雄市政府三民區公所申請調解，兩造再於113年1  
20 月4日進行調解，惟調解不成立，調解委員亦建議應召開臨  
21 時區權人會議討論，然而，113年3月19日召開之第二次臨時  
22 區權人會議再因人數不足而流會，延至113年年度區權人會  
23 議再議。本件因被告之推託，始終未有實際進度，致原告受  
24 有系爭房屋損害，為回復原狀，原告已分別支出32萬9,000  
25 元及11萬9,500元修復系爭平台及系爭房屋，且承擔莫大壓  
26 力，精神上受有重大痛苦，爰依不當得利、侵權行為法律關  
27 係，請求擇一為有利判決等語，並聲明：被告應給付原告20  
28 萬元修繕系爭平台費用、11萬9,500元修繕系爭房屋費用及3  
29 萬元精神慰撫金，共34萬9,500元。

30 二、被告則以：系爭平台並無漏水修繕必要，縱有修繕必要，原  
31 告所請求之修繕金額，於被告管理事務費用而言，已屬重大

01 修繕費用，依據公寓大廈管理條例第11條及系爭社區規約第  
02 14條第13項第2、3款約定，須經區權人會議決議，被告始能  
03 依決議內容為之，非被告或個別區分所有權人得逕行修繕，  
04 又原告請求之修繕金額顯然過高，依被告訪價，系爭平台修  
05 繕施作總金額僅須10萬至15萬元，且系爭房屋損害非系爭平  
06 台漏水所致。此外，被告並無怠於修繕系爭平台，且原告委  
07 請廠商於112年4月6日開始修繕系爭平台及系爭房屋，至112  
08 年5月底即完工，原告主張請求精神慰撫金3萬元，難認與民  
09 法第195條所定要件相符。再者，自102年迄本案事件發生  
10 前，原告均未提出系爭平台或系爭房屋有漏水情事，則如原  
11 告受有損害，其對此亦與有過失等語，資為抗辯，並聲明：  
12 原告之訴駁回。

13 三、原告主張其與被告經高雄市政府及三民區公所調處，並曾數  
14 度於區權人會議討論均未果等情，與被告所述大致相符，又  
15 原告已委請水電廠商修復系爭平台及系爭房屋損壞完竣，並  
16 已支出相關費用等情，業據其提出水電廠商開立之收據、郵  
17 政跨行匯款申請書匯款人收執聯、臺灣中小企業銀行匯款申  
18 請書匯款人證明聯各1份為證（見本院卷第399至407頁），  
19 復為被告所不爭執（見本院卷第381頁），堪信為真實。

20 四、原告主張系爭平台漏水且被告有修繕系爭平台義務，且系爭  
21 房屋內部毀損為系爭平台漏水所致，其因系爭平台及系爭房  
22 屋漏水受有至鉅精神痛苦等情，為被告所否認，並以前情置  
23 辯，故本件應探究者為：(一)系爭平台是否有漏水修繕之必  
24 要？(二)被告是否負有修繕系爭平台之義務？(三)原告修復系爭  
25 平台費用，是否過高？(四)系爭房屋損害，是否係因系爭平台  
26 漏水所致？(五)原告就損害之發生是否與有過失？(六)原告是否  
27 得向被告請求精神慰撫金？茲分述如下：

28 五、得心證之理由：

29 (一)系爭平台是否有漏水須修繕之必要性？

30 訊之證人吳○○於言詞辯論時結證稱：系爭平台的隔熱磚損  
31 壞很嚴重，因而產生積水，系爭平台上的花台看起來雖完整

01 但會漏水，系爭平台以前雖有做瀝青防水，然時間久遠導致  
02 氧化，效果已不如前，伊施作前有先至系爭平台及系爭房屋  
03 勘查、估價，當天為下雨天，系爭房屋裡面都在滴水等語  
04 （見本院卷第382頁），互核原告提出系爭平台各處漏水情  
05 形照片及系爭平台漏水處與系爭房屋漏水對應點照片相符  
06 （見本院卷第35至77頁），顯見系爭平台漏水情況嚴峻，致  
07 系爭房屋室內天花板、牆壁及管道間亦出現漏水、壁癌，而  
08 有修繕必要等情，堪以認定。

09 (二)被告是否負有修繕系爭平台之義務？

10 1. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
11 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所  
12 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸  
13 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人  
14 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
15 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。  
16 次按委員會各項經費支出權限為10萬元內；超出委員會權限  
17 時，須召開臨時住戶大會或以住戶意見調查表決超過半數以  
18 上算有效決議，緊急嚴重修繕改良時除外，但需經委員會決  
19 議後並公告；大樓頂樓公設處發生漏水（非人為因素）影響  
20 下樓層住戶而需修繕期施工費用負擔，第一次需報備委員  
21 會，由委員會或委託修繕戶施工，施工費用由修繕戶及委員  
22 會各負擔一半，並以一次為限，若同處發生二次以上則需由  
23 修繕戶自行負擔，被告管理組織章程第14條第13款第2、3  
24 目、第23條定有明文。

25 2. 從前開規定可知，公寓大廈管理條例第10條第2項明定管理  
26 負責人或管理委員會就共用部分，負有修繕、管理、維護之  
27 義務，對費用分攤部分，雖設有原則性規定，惟此部分則容  
28 許區權人會議決議或規約為異於法律之約定，然得另為約定  
29 者僅費用負擔之細節，非謂管理負責人或管理委員會得以區  
30 權人會議決議或規約減輕或免除法定之修繕義務，是本件系  
31 爭平台既屬系爭社區共用部分，被告即負有修繕、管理、維

01 護之義務。至被告所辯，原告委請廠商自行就系爭平台為修  
02 繕所支出之費用為32萬9,000元，就被告管理事務費用而  
03 言，構成內政部訂定之公寓大廈規約範本第19條「重大修繕  
04 或改良之標準」所稱之重大修繕，依公寓大廈管理條例第11  
05 條第1項應依區權人會議決議通過後，被告始得為之云云。  
06 然修繕事務所謂之一般或重大者，屬不確定之法律概念，自  
07 難概以修繕金額定其標準。且觀之上開條文立法目的，無非  
08 因一般修繕之情形，較常發生或事出緊急，若需由區權人會  
09 議決議後，始能修繕，將使管理委員會之功能蕩然無存，且  
10 費時費事，有緩不濟急之虞；而重大修繕，因費用較鉅，恐  
11 管理委員會巧立名目挪用，故須經由區權人會議之決議，以  
12 為公共基金之支出把關。本院斟酌因漏水影響居家安寧有其  
13 急迫性，且以老舊公寓大廈而言亦屬經常發生之事情，又受  
14 影響住戶恆屬少數，其他住戶往往置身事外，倘區權人會議  
15 無法理性討論，抑或怠於召開區權人會議，漏水豈非永無修  
16 繕之日？故類此影響日常生活而具有急迫性之漏水修繕事  
17 務，既已侵害他人權利，即非單純內部事務，苟仍待區權人  
18 會議決議始得為修繕，顯與前揭立法旨趣不合，實不宜認屬  
19 重大修繕而認應由區權人會議決議。況且系爭房屋因座落於  
20 系爭平台正下方，對原告日常生活影響甚鉅且有修繕之急迫  
21 性，惟受影響之住戶相當特定，牽涉範圍並不廣泛，既然多  
22 數區分所有權人未受系爭平台漏水影響，實難期待系爭社區  
23 全體區分所有權人能及時召開臨時區權人會議並作成以公共  
24 基金修繕助於原告居住環境品質之決定，不無弱化被告之功  
25 能，與立法旨趣亦不相符，是以難認本件屬重大修繕，故被  
26 告此揭抗辯，尚難憑採。

27 (三)原告修復系爭平台費用，是否過高？

28 1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
29 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求  
30 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條  
31 第1項、第3項定有明文。次按當事人已證明受有損害而不能

01 證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，  
02 依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦定有明  
03 文。

- 04 2. 經查，本件系爭平台既屬系爭社區共用部分，被告即負有修  
05 繕、管理、維護之義務，已如前述，而原告已自行修復系爭  
06 平台及系爭房屋，業經證人到庭證述詳實並提出估價單在卷  
07 （本院卷第31頁），則原告選擇請求被告支付回復原狀所必  
08 要之費用，以代回復原狀，惟就損害數額究竟為何，因工程  
09 已施工完竣，縱使送鑑定，恐亦難以還原損害情形之真實風  
10 貌，堪以認定原告證明損害數額確顯有重大困難。而被告辯  
11 稱：依訪價結果，修繕系爭平台費用僅須約10萬至15萬元，  
12 原告卻支出32萬9,000元，該數額顯屬過高，並提出系爭社  
13 區先前其他頂樓平台修繕之估價單1份及本件系爭平台修繕  
14 之估價單2份為證（見本院卷第453至457頁）。本院審酌原  
15 告提出之估價單及被告所提出系爭社區先前其他頂樓平台修  
16 繕之估價單，並參酌近年物價係呈現上漲趨勢、本件修繕期  
17 間近2月等情，認本件工程規模應較為龐雜，故認修復系爭  
18 平台所須費用應以15萬元為適當。

19 (四)系爭房屋內部毀損，是否係因系爭平台漏水所致？

- 20 1. 訊之證人吳○○於言詞辯論時結證稱：系爭房屋因系爭平台  
21 漏水致木框家具孳生白蟻、油漆亦脫漏等語（見本院卷第38  
22 2頁），吳○○於言詞辯論時結證稱：伊做漏水、防水工程  
23 已約20年，吳○○已約40幾年，本件因系爭房屋有鐘乳石及  
24 水痕，水亦從裂縫中滲出，故可知是屋頂漏水等語（見本院  
25 卷第384頁），並對照原告提出系爭房屋損害照片（見本院  
26 卷第97-115頁），足認證人所述應屬可採，則系爭房屋內部  
27 毀損，係因系爭平台漏水所致等情，洵堪認定。
- 28 2. 系爭平台因損壞漏水致系爭房屋內部毀損而亟待修繕，被告  
29 負有修繕義務惟怠於為之，業據本院認定如前，而原告就系  
30 爭房屋修繕業經提出估價單，並經證人到場說明並表示已收  
31 取工程款，且經本院審酌修繕項目與系爭房屋毀損狀況相

01 符，故原告請求房屋修繕費11萬9,500元，為有理由。

02 (五)原告就損害之發生是否與有過失？

03 被告固辯稱被告於99及102年間有協助原告修繕，而原告既  
04 自102年迄本件爭議發生之前，均未有再向被告反應系爭平  
05 台損壞漏水致系爭房屋內部物件損壞，縱使原告主張為真，  
06 然原告對損害之擴大亦與有過失云云。惟修繕、管理、維護  
07 系爭平台為被告之義務，業據本院認定如前，且該義務不以  
08 經原告反應、通知為必要，且被告僅就時序推論，並未提出  
09 任何關於損害擴大之證據以實其說，故難謂原告對本件財產  
10 損害有何過失可言，是以被告主張並不足採。

11 (六)原告是否得向被告請求精神慰撫金？

12 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
13 任；不法侵害他人之身體、健康，或不法侵害其他人格法益  
14 而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相  
15 當之金額，民法第184條第1項前段、第195條第1項前段分別  
16 定有明文。

17 2. 本件原告固主張：系爭房屋修繕前屋況極差難以居住，惟因  
18 經濟狀況不許可而無他處可去，自112年3月至112年6月房屋  
19 修繕完畢期間，亦僅能勉強繼續在系爭房屋內生活，且後續  
20 因被告之推託及遲延，致使原告承受至鉅壓力，造成精神上  
21 莫大痛苦等語，並提出高雄市立大同醫院113年5月3日診字  
22 第1130503035號診斷證明書為證。惟查，上開診斷證明書記  
23 載：「原告於112年8月11日，因焦慮情緒疾患，至本院精神  
24 科就診，於112年10月27日、112年12月29日、113年4月14  
25 日、113年5月3日回診，建議持續追蹤治療」等語，從上開  
26 資料固可證明被告於前揭期間因焦慮情緒疾患至醫院就診，  
27 惟112年8月11日即原告初次就診日，距離系爭房屋修繕完畢  
28 已約2月，有相當之時間間隔，尚難據此認定原告斯時之焦  
29 慮情緒疾患與被告先前未修繕之行為間有因果關係，則原告  
30 請求被告賠償精神慰撫金，即非有據，應予駁回

31 (七)從而，原告請求被告給付回復原狀必要於26萬9,500元（計

01 算式：15萬元+11萬9,500元=26萬9,500元)之範圍內為適  
02 當，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

03 六、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付回復  
04 原狀必要費用於26萬9,500元範圍內，為有理由，應予准  
05 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

06 七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適  
07 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項  
08 第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2  
09 項準用第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假  
10 執行之宣告。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日  
13 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 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  
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日  
19 書 記 官 林家瑜