臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第397號

原　　告　蔣苗德
訴訟代理人　戴瑛萱
原　　告　黃瑞菊
被　　告　富貴雙星大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　許祺昌
訴訟代理人　許美惠

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號屋頂平臺依附件一即台灣營建防水技術協進會民國114年3月4日鑑定報告書附件七、項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態。

二、被告應給付原告蔣苗德新臺幣13萬0,880元。

三、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號屋頂平臺依附件二即台灣營建防水技術協進會民國113年10月29日鑑定報告書附件七、項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態。

四、被告應給付原告黃瑞菊新臺幣7萬元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查本件被告法定代理人即主任委員於原告起訴時原為許旭初，於訴訟程序進行中變更為許祺昌，據其具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷第75頁），

並有新北市永和區公所民國112年12月29日新北永工字第1122205229號函在卷可按（見本院卷第79頁至80頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為：請求重新修繕新北市○○區○○路00號（下稱系爭大樓）頂樓公共空間漏水問題如起訴狀附圖所示附件共25張漏水部分，修繕至不漏水狀態，如由原告代為修繕，應由被告支付費用（見板建簡卷第11頁至13頁）。嗣於訴狀送達後，原告黃瑞菊變更、追加聲明為：㈠被告應將門牌號碼系爭大樓屋頂平臺（下稱系爭屋頂平臺）依台灣營建防水技術協進會113年10月29日鑑定報告書附件七項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態。如被告不自行修繕者，應容忍原告黃瑞菊自行僱工進入系爭屋頂平臺，依前開修復方法及項目進行修復，並支付前開鑑定報告所載之修復費用新臺幣（下同）57萬8,340元。㈡被告應給付原告黃瑞菊10萬元；原告蔣苗德變更、追加聲明為：㈠被告應將系爭屋頂平臺依台灣營建防水技術協進會114年3月4日鑑定報告書附件七項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態。如被告不自行修繕者，應容忍原告蔣苗德自行僱工進入系爭屋頂平臺，依前開修復方法及項目進行修復，並支付前開鑑定報告所載之修復費用50萬0,220元。㈡被告應給付原告蔣苗德20萬元（見本院卷第293頁、第481頁至482頁、第491頁至492頁），請求之基礎事實均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。本件原告盧琤於提起本件訴訟後

死亡，所提訴訟部分，經其繼承人吳思慧、吳思毅聲明承受訴訟後撤回訴訟（見本院卷第221頁至223頁），被告並未異議，按諸首揭規定，要無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：【以下原告均指蔣苗德、黃瑞菊，逕稱姓名，已撤回盧琤部分不予贅述】蔣苗德為系爭大樓7樓之2所有權人，黃瑞菊為系爭大樓7樓之3所有權人，因系爭屋頂平臺漏水嚴重，造成系爭大樓7樓公共走廊漏水滲透至地面與走廊燈座，且致系爭大樓7樓之2、7樓之3室內漏水嚴重，各處磁磚剝落嚴重，粉塵四處散落，影響健康及居住安全，並致原告室內受有裝潢損害，而系爭屋頂平臺為公共空間，依法應由被告負修繕責任，爰依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例第10條第2項請求被告修繕系爭屋頂平臺並賠償原告修繕費、修繕期間租屋費、精神慰撫金等語。蔣苗德並聲明：㈠被告應將系爭屋頂平臺依台灣營建防水技術協進會114年3月4日鑑定報告書附件七項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態。如被告不自行修繕者，應容忍蔣苗德自行僱工進入系爭屋頂平臺，依前開修復方法及項目進行修復，並支付前開鑑定報告所載之修復費用50萬0,220元。㈡被告應給付蔣苗德20萬元。黃瑞菊並聲明：㈠被告應將系爭屋頂平臺依台灣營建防水技術協進會113年10月29日鑑定報告書附件七項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態。如被告不自行修繕者，應容忍黃瑞菊自行僱工進入系爭屋頂平臺，依前開修復方法及項目進行修復，並支付前開鑑定報告所載之修復費用57萬8,340元。㈡被告應給付黃瑞菊10萬元。

二、被告則以：系爭大樓社區公約約定系爭屋頂平臺為原告使用，故修繕亦應由原告負擔，不應由被告支出，如有其他人要使用系爭屋頂平臺還要經過原告同意，且系爭大樓住戶大部分都不同意修繕，被告亦沒有準備金可以修繕系爭屋頂平臺等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，蔣苗德為系爭大樓7樓之2所有權人，黃瑞菊為系爭大

樓7樓之3所有權人，系爭屋頂平臺確有漏水之情形等節，為被告所不爭執（見本院卷第37頁），前情堪認為真。

四、得心證之理由：

㈠系爭屋頂平臺為系爭大樓之共用部分，而未經全體住戶為分管契約約定由頂樓住戶專用：

1.按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行之前，公寓大廈之建商與全體承購戶及受分配建物之合建地主，就屬共用部分之屋頂平台，約定由特定區分所有人使用，應解為全部共有人已合意成立分管契約。此項分管約定，依該條例第55條第2項但書規定，不受第7條第3款規定之限制，且共有人倘已按分管契約占有該特定之屋頂平台，他共有人嗣後將其區分所有建物讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院110年度台上字第2139號判決意旨參照）。是公寓大廈管理條例施行前，已取得建造執照之公寓大廈，依公寓大廈管理條例第55條第2項規定，須區分所有權人就屋頂平臺已有由頂樓區分所有權人專用之分管約定，始不受該條例第7條各款不得為約定專用部分之限制。如為嗣後取得建物之第三人，則須有明知或可得而知之情形，始受分管契約之拘束。

2.經查，系爭大樓係在公寓大廈管理條例84年6月30日施行前即已取得建造執照之公寓大廈，此有系爭大樓建物登記第一類謄本在卷可查（見板建簡卷第87頁至89頁），依前開公寓大廈管理條例第55條第2項規定，固不受公寓大廈管理條例第7條各款之拘束而仍得約定專用，惟須區分所有權人相互間確有協議分管，約定系爭屋頂平臺由特定住戶專用之情形。而被告雖提出系爭大樓住戶管理公約第8條約定：屋頂除共同使用部分所使用面積（包括機房、水箱、電梯、樓梯、天線等）依本社區管理公約規定管理使用外，其餘部分同意屬頂層住戶管理使用，其他各層住戶不得擅自占用、增建、亦不得堆積物品等語（見本院卷第93頁），然被告自陳

該份公約係建商所做，沒有經過住戶同意等語（見本院卷第482頁），是系爭大樓之公約既係建商單方面製作而未經住戶同意，自不得作為系爭屋頂平臺之分管契約。又參以蔣苗德係於96年10月12日取得系爭大樓7樓之2、黃瑞菊則是於86年5月12日取得系爭大樓7樓之3，此有建物登記第一類謄本在卷可查（見板建簡卷第87頁至89頁），其中蔣苗德並非直接向建商買受，復參前開公約亦未載日期，則該份公約是否有使蔣苗德為「知悉」或「可得而知」之情形，而得拘束蔣苗德，已屬有疑。又系爭大樓頂樓住戶並未實際占用系爭屋頂平臺，任何住戶均可自由出入，此經原告自陳在卷，且有被告提出之系爭屋頂平臺照片在卷可查（見本院卷第37頁、第99頁至109頁），且參以系爭大樓管理委員會亦曾於97年間就系爭屋頂平臺為修繕行為，此有原告提出之97年開會通知、報價單等件在卷可查（見本院卷第213頁至218頁），是可認系爭屋頂平臺為系爭大樓之共用部分，而未經全體住戶為分管契約約定由頂樓住戶專用乙節，足堪認定。

㈡系爭大樓7樓之2、7樓之3房屋漏水係因系爭屋頂平臺防水層年久失修所致，被告應負修繕之責：

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，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規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。本件依前所述，系爭屋頂平臺並無分管契約存在，被告所提之公約亦不拘束原告，從而，系爭屋頂平臺性質本屬共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，即應由被告負修繕、管理、維護之責。經本院囑託台灣營建防水技術協進會鑑定系爭屋頂平臺有無漏水瑕疵、是否造成系爭大樓7樓之2、7樓之3室內漏水及公共走廊漏水，經前開鑑定單位做成113年10月29日、114年3月4日鑑定報告書（下合稱系爭鑑

定報告），系爭鑑定報告上載系爭屋頂平臺有局部潮濕嚴重、滴水等漏水瑕疵，並造成7樓之2、7樓之3室內潮濕、滴水現象。認為漏水原因是因系爭屋頂平臺防水層老舊破損所致，則原告請求被告將系爭屋頂平臺，依系爭鑑定報告所載修繕項目、方法修繕至不漏水狀態，自有理由，應予准許。

2. 又按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。故共用部分如有需修繕維護，乃屬大樓管理委員會之義務及權責。查系爭屋頂平臺為共用部分，業經本院認定如前，依前揭規定，該共用部分之維護、修繕屬被告之職權及義務，原告應無就共用部分訴請主張自行僱工修復之權利，故被告應無容忍義務可言。至於公寓大廈管理條例第6條第1項第2款，係規範當住戶為維護修繕其專有部分或約定專用部分，必須進入他住戶「專有部分或約定專用部分」時，他住戶有容忍義務，不得拒絕，而非規範進入共用部分之要件。另同條例第6條第1項第4款雖規範住戶於維護修繕專有部分，必須使用共用部分時，應經管理委員會同意後為之。本件兩造固就系爭屋頂平臺之修繕及費用分擔有所爭議，但就原告於維護修繕其等專有部分（即7樓之2、7樓之3房屋內部），必須使用系爭屋頂平臺之共用部分時，並無證據顯示被告會拒絕原告進入使用系爭屋頂平臺。是原告依法已得請求被告自行修繕，已如前述，且在取得執行名義後，如被告仍怠於修繕，原告自得以強制執行方式促使其為之，是原告請求被告應容任其自行僱工進入系爭屋頂平臺，依鑑定報告所載修復方法及項目進行修復，並支付前開鑑定報告所載之修復費用之部分，於法無據。

㈢原告蔣苗德依侵權行為法律關係請求被告給付13萬0,880元；原告黃瑞菊依侵權行為法律關係請求被告給付7萬元，

為有理由，逾此部分，則屬無據：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。復按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號判決要旨參照）。

2. 原告蔣苗德請求系爭7樓之2房屋漏水修繕費15萬元、修繕期間搬遷費用3萬元、精神慰撫金2萬元，共20萬元等語（見本院卷第58頁）；原告黃瑞菊請求系爭7樓之3房屋漏水修繕費5萬元、修繕期間搬遷費用3萬元、精神慰撫金2萬元，共10萬元等語（見本院卷第45頁）。經查，原告蔣苗德因系爭屋頂平臺防水層失效所致室內裝潢損失所需修復費用為11萬0,880元，原告黃瑞菊因系爭屋頂平臺防水層失效所致室內裝潢損失所需修復費用為10萬7,100元，此有系爭鑑定報告在卷可查，是原告蔣苗德請求修繕費11萬0,880元部分、原告黃瑞菊請求修繕費用5萬元部分，核屬有據；又因本件漏水致系爭7樓之2房屋前後陽台、次臥室；7樓之3房屋客廳、走道均生漏水情形，是被告就系爭屋頂平臺漏水未予即時修繕，確已影響原告2人住居之生活品質及身體健康，其不法侵害他人居住安寧人格法益，情節可謂重大，是此部分原告各請求2萬元精神慰撫金，應屬有據。至原告請求修繕期間搬遷費用3萬元部分，審酌原告所有之系爭7樓之2房屋、7樓之3房屋均為局部漏水，而非全屋漏水，另依系爭鑑定報告所載，系爭屋頂平臺施工期間約30至40天、室內裝潢之修復

約7至10天，期間非長，原告亦未提出其他證據證明其等確有因漏水修繕而須另搬遷他處之必要，則原告各請求修繕期間搬遷費用3萬元，自屬無據。基上，原告蔣苗德請求13萬0,880元、原告黃瑞菊請求7萬元部分，為有理由，逾此部分，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例第10條第2項請求被告應依系爭鑑定報告附件七、項目一之部分所示方式修繕至不漏水狀態，並給付原告蔣苗德13萬0,880元、原告黃瑞菊7萬元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、又本件判決主文第2項、第4項所命給付部分雖未逾50萬元，但與主文第1項、第3項合併計算其價額已逾50萬元，是本院自不得依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照），併此敘明。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。原告之請求雖有部分敗訴，然因金額甚微，本院認本件訴訟費用應由被告負擔，較為公允。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　27　　日

民事第六庭　法　官　謝依庭

以上正本係照原本作成。

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。

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　　6　　月　　27　　日

書記官　邱雅珍