臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2393號

原　　告　陳采寧

訟訴代理人　黃志仁律師

被　　告　麗緻雅都管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張政朗

訟訴代理人　郭立寬律師

　　馬偉涵律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落新北市○○區○○路000號房屋之屋頂平台，按照附件「新北市○○區○○路000號屋頂修復費用估算表」所示之工程項目及方法修復至不漏水狀態。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）28,560元及自民國114年6月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以204,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以612,779元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以9,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以28,560元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：伊為新北市○○區○○路000號7樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，屬於麗緻雅都社區（下稱系爭社區），因系爭建物上方頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）漏水，致系爭建物之天花板受損，於114年4月6日及10日下雨時，甚至滴入系爭建物屋內。經伊在區分所有權人會議中反映，被告身為管理委員會（下稱管委會），迄今未雇工修

繕，致原告之系爭建物受有漏水之損害。被告為系爭社區的管委會，系爭頂樓平台為共有共用部分，自應由被告負責將系爭頂樓平台修復至不漏水狀態，並賠償原告屋內天花板因漏水所生之損害共計28,560元。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、麗緻雅都社區規約第14條約定、民法第767條第1項中段、184條第1項前段、第191條第1項、第213條規定，提起本件訟訴，請求鈞院擇一為原告有利之判決等語，並聲明如主文所示。

貳、被告辯稱略以：管委會於111年間有進行系爭頂樓平台之修繕工程（下稱111年工程），當時是在前任主任委員申○蘭組織下進行，並非沒有修繕。然而，111年工程對系爭頂樓平台之防水層造成破壞，而原告當時身為管委會之委員，且有參與111年工程之進行，顯屬可歸責於原告。故系爭建物的漏水，應由原告自行負責修繕，非屬被告之責任。且被告並不是故意不為任何修繕，只是囿於社區規約，無法為高額度支出，只能採取委請專業人士進行緊急補救之小額支出之方式處理等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

參、兩造不爭執之事實：

一、原告為系爭建物之所有權人，為系爭社區之區分所有權人。

二、系爭頂樓平台是系爭社區公同共有，由被告管理之共用部分。

三、被告前任主任委員申○蘭曾經就系爭社區之樓頂平台漏水事項，在111年進行修繕工作（即111年工程）。當時，原告曾任管委會之委員。

肆、本院得心證之理由：

一、本件系爭建物確有漏水之情形，且該漏水係因系爭頂樓平台防水層失去功能所致一節，本院已囑託社團法人新北市土木技師公會就漏水原因進行鑑定，據鑑定人試水結果判斷，係因系爭頂樓平台防水層施作未盡完善或防水層年久裂化，滯留水即經由該屋頂樓板滲流至系爭建物之客廳天花板及後陽

台之平頂等情，有115年4月2日新北土技字第1150001370號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）在卷可佐（見報告第5頁）。是以，本件原告主張其所有之系爭建物確有漏水之情形，且漏水原因為系爭頂樓平台防水層失效所致等語，首堪認屬實。

二、本件原告主張系爭頂樓平台之漏水造成其所有系爭建物之損害，應由被告負修繕及損害賠償責任；被告則辯稱上開漏水情事，係可歸責於原告，應由原告自行修復，被告毋庸賠償等語。本院就此爭點，認定如下：

㈠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。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。本件系爭頂樓平台係屬社區之共用部分，發生本件漏水情事，原則上即應由管委會負責修繕及維護，殆無疑義。就算如原告所說，有可歸責於區分所有權人或住戶之事由存在，區分所有權人或住戶也只是需要負擔修繕費用而已。並非即得免除管委會對共有共用部分的修繕、管理、維護義務。是本件被告辯稱其對於本件系爭頂樓平台之漏水不負修繕義務云云，顯然於法無據，不足採認。

㈡被告又辯稱：前任主任委員申○蘭於111年9月起，即主導系爭頂樓平台之修繕，原告也是委員，該111工程造成頂樓防水層的破壞，造成日後系爭建物的漏水，故本件漏水應由原告自己負責，被告已無再為修繕或賠償之義務等語。惟查：

1.依證人申○蘭於本院證稱略以：我住在麗緻雅都社區已經20多年，109、111年當過二屆主委。從102年開始有屋頂漏水要修繕的情形，且有開區權人會議，108年時還有去調解的紀錄。109年我當主委後，有很多住戶投訴家裡有漏水，因社區經費有限，我們還有對外募資請里長和議員來幫忙處理。110年時也有幾戶寄存證信函給管委會，說

管委會沒處理屋頂的漏水，110年的區權人會議也有表決每戶30萬元修繕費用，但最後沒通過。111年時我成立義工隊做了一些修繕，做了22戶，因地震很頻繁，不可能一勞永逸。111年時原告的系爭建物也有修繕的情形。當時我們是先清理，做防水底漆，再鋪一層，再做防水面漆，有留存當時施工的圖表內容並公布於電梯內讓住戶知道，是先公告後才施工。義工隊對社區的各個項目都有施作，包含頂樓漏水修繕。當時沒有請廠商評估或施作，因工錢很貴，我們當時每戶能動用只有五萬元，所以才自發義工隊幫忙修復。材料由管委會出錢買，義工隊是住戶自願參加，七樓以外的住戶也都有人來參加。原告也有參加，我當時是主委，都有去幫忙，每天都做到晚上1、2點。當時同里不同社區有個鄰居叫劉○平，他是榮工處退休的，也蓋過大樓，有提供我們意見及現場指導。施工過程沒有把屋頂結構刨除或破壞，只是用高壓水槍清洗頂樓泥巴，直接在上面施工。全部大概花40幾萬，每戶大概花2萬2到2萬3左右。修繕屋頂時，並沒有請七樓的住戶自己出錢，也沒有說七樓住戶要自己負責，因為是公共區域要由管委會負責。當時修過之後，在111年年底前，原告沒有反應有漏水。之前都是用打針，不但沒有變好，反而繼續裂開。110年時，管委會有把管理費減半給七樓住戶，減半的目前還有三戶，但不包含原告。當初頂樓施作是先除草、樹枝，再用高壓水槍，再清泥砂，把壞的隔熱磚拿走，等太陽曬乾後再施作防水工程。只有挖破裂的隔熱磚，但也不太確定是否是隔熱磚，有點像保麗龍，很高很厚，不知道是何材料。系爭建物上方的系爭頂樓平台，一樣是清理、水槍，再施作，都是一樣的施作方式，並沒有取走原本的地面覆蓋物，曬乾後上防水漆、還有彈泥和面漆。都是義工隊即住戶來做。因為我自己家也有作過防水，有照剛才的方法做過，我覺得有效才提出和管委會討論等語（見本院卷第204-209頁）。是以，依證人申○蘭

前揭證言，僅能證明在111年間，因為社區無資力修繕大量的頂樓漏水，只好組織義工隊以自行施作的方式來完成頂樓防水工程。此一方式雖然不夠專業，但也是當時的管委會因應經費不足所採取的應變方法，社區住戶願意擔任義工，解決社區面臨的問題，尤屬熱心公益，值得嘉許。這一種臨時應變的情況，並不會免除被告在之後對公用頂樓平台的修繕、管理、維修義務，其理甚明。申言之，縱認原告曾經在111年擔任管理委員，並且參加了前述義工隊，加入了111年社區屋頂平台漏水的修繕工程，也不能說因為義工隊當年的修繕工法或許不夠專業，過沒幾年又發漏水情事，現在的管委會就可以不必負責。

2.被告辯稱：系爭建物現在漏水，是因為先前的主任委員申○蘭在111年主持的修復工作沒有做好，而原告是當時的管理委員之一，也有參加修復的工作，所以現在本案的漏水，就可歸責於當初參與修繕的原告云云。如果照被告這種說法可以成立，以後社區還有誰願意出來當義工隊服務大家？被告身為系爭社區的管委會，先是多年來沒有經費修繕公共區域，讓111年當時的主任委員申○蘭要想方設法召募義工隊，以便宜的方式來進行修繕。這樣工作成果，當然極有可能不如由專業防水工程公司來施作，但這種經費不足造成的困境，本來就是管委會應當去解決的問題。被告不思召集區分所有權人會議討論解決這件事情，竟指稱當時擔任義工，協助社區從事修繕的住戶（即原告），要對系爭建物上方系爭屋頂平台的漏水，自己去負責，豈能符事理之平？

3.換言之，管委會是管理社區事務的組織，具有延續性，不因主任委員或委員的更迭，而異其責任。本件系爭社區有頂樓平台漏水的情形，在申○蘭於111年擔任主任委員期間，發動義工隊進行修繕，縱認其專業不足，沒有把漏水完全修好。之後的管委會，當然仍有將之修復完善的責任，此乃管委會無可推卸的法定職責，管委會也不能藉口

說社區規約不准支出大額款項，就不負擔修繕工作或不支出修繕費用。是以，被告上開所辯，實屬推諉卸責，要無可採。

4.綜上，本件原告主張系爭頂樓平台漏水造成系爭建物之損害，應由被告負責將頂樓平台修繕至不漏水，並賠償系爭建物因漏水造成之損害，自屬於法有據。被告所辯，則不足採信。

三、本件系爭平台之修復方式，業經本院囑託鑑定，經鑑定人與兩造訴訟代理人現場會勘，在現場試水後，得出泛水長度、面積，及考量原有防水隔熱層打除及運棄、PU防水施作等情，詳列修復項目如附件「新北市○○區○○路000號屋頂修復費用估算表」所示之工程項目及方法等情，有系爭鑑定報告在卷可稽（見系爭鑑定報告第5頁、第14頁、第42頁及第45頁），足堪採認為本件被告應將系爭頂樓平台修繕以回復不漏水狀態之適當方法。

四、原告復主張：因被告未盡系爭頂樓平台的修繕義務，致系爭建物之天花板因漏水受損，修復費用共計28,560元部分。被告另辯稱：不能排除是在111年9月前就存在損害，故被告毋庸賠償云云。本院認定如下：

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。民法第184條第1項前段定有明文。

2.經查，本院囑託之鑑定人係於115年1月21日赴系爭頂樓平台試水後，系爭建物之客廳天花板及後陽台平頂即有出現漏水現象等情，有系爭鑑定報告在卷可佐（見報告第35至38頁），足徵系爭建物的漏水損害，確實是系爭頂樓平台的防水層施作未盡完善或防水層年久裂化，平台上的滯留水滲流至系爭建物之客廳天花板及後陽台之平頂所造成。依照本院前述的說明，這個損害既然是系爭頂樓平台的漏水所造成，被告又負有維護、修繕頂樓平台的義務，則不論系爭建物的天花板漏水損害是何時的頂樓漏水所造成，被告均無從解免其賠償義務。況且，台灣的氣候幾乎每年

都有颱風、豪雨、梅雨季或東北季風帶來的大雨天氣，也時常發生地震，這是眾所週知的事實，而本件鑑定人於115年間到現場試水時，系爭建物天花板的滲水狀況，仍然與系爭頂樓平台的防水層失效存在直接的關係，在這種情況下，被告辯稱系爭建物的天花板滲漏損害必屬111年9月前所造成，顯然違反常識，自無可採。

3.是以，本件原告主張系爭建物的天花板因系爭頂樓平台漏水損害，需刮除剝落之油漆及刷水泥漆，費用共計28,560元等情，有系爭鑑定報告在卷可據（見系爭報告第6頁），審酌上開報告已詳列施作工法、材料及費用，應屬信而有徵，堪予採信。是以原告依侵權行為之法律關係請求被告應賠償此部分之損害，自屬於法有據。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項本文及第203條定有明文。查原告請求被告給付天花板修繕費用28,560元部分，核屬於未定給付期限之金錢債權，又係以支付金錢為標的，則原告依前揭規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

伍、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10第2項、民法第184條第1項前段、第213條等規定，請求被告將系爭頂樓平台依如附件所示之方式修繕至不漏水狀態，暨賠償系爭建物天花板漏水損害修繕費用28,560元及自114年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

陸、本件事已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第八庭　　法　官　許映鈞

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　陳逸軒

附件：

新北市五股區自強路142號屋頂修復費用估算表

項次	修復項目	單位	單價	數量	總價	備註
一	原有防水隔熱層打除及運棄	m^3	4,850	12.6	61,110	
二	1:2防水水泥砂漿粉刷	m^2	600	105	63,000	
三	PU防水(t=3mm)	m^2	790	112	88,480	
四	泛水壓磚	m	250	33.4	8,350	
五	泡沫混凝土(t=7.5cm)	m^2	2,800	105	294,000	
	小計				514,940	
	廢料清理及運什費				20,598	4%
	利潤、管理費及稅捐				77,241	15%
	合計				612,779	

說明：

一、本估算表相關單價參考依據為「新北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」109年2月修訂版之附冊。

二、相關數量計算詳附件九。