

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板建小字第17號

原告 李伊雪

兼訴訟代理人 楊建隆

被告 皇家特區公寓大廈管理委員會

法定代理人 柯麗珠

訴訟代理人 羅文君

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國111年2月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告李伊雪新臺幣壹萬壹仟伍佰元，及自民國一百一十年九月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告楊建隆各新臺幣壹萬壹仟伍佰元，及自民國一百一十年九月三日起至清償日止，按年息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肆佰陸拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如各以新臺幣壹萬壹仟伍佰元為原告2人預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、本件被告之法定代理人原為「江忠澈」，嗣於起訴後變更為「柯麗珠」，被告並依法具狀向本院聲明由新任法定代理人「柯麗珠」承受本件訴訟在案，合先陳明。

二、原告主張：原告2人為門牌號碼新北市○○區○○街0巷0號15樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，每人應有部分二分之一。緣系爭房屋上方即為頂樓平台（下稱系爭頂樓平台），屬全體區分所有權人及住戶共同使用，因年久失修，導致原告於107年5月間購入系爭房屋後，天花板及牆面多處剝落且產生壁癌現象。原告自108年起曾多次向被告反應此事，嗣於109年系爭頂樓平台經修復完成，原告乃要求被告依照

01 公寓大廈管理條例第10條第2項及同法第36條第2款等規定，  
02 負責修繕系爭房屋內部因漏水所受之損害，雖被告曾承諾待  
03 系爭頂樓平台修復完成後半年內若確實無問題會再就系爭房  
04 屋內部進行修繕，詎迄今仍未進行修繕。原告被迫於110年8  
05 月16日自行僱工進行修繕並支出修繕費用新臺幣(下同)  
06 23,000元，又系爭房屋內長期滲漏水且有壁癌，對原告2人  
07 亦造成精神上之傷害，對此被告實有賠償修繕費用及精神慰  
08 撫金之義務。為此，依公寓大廈管理條例第10條第2項、同  
09 法第36條第2款、民法第184條第1項前段及同法第195條等規  
10 定請求被告應給付原告李伊雪25,000元(包括修繕費11,500  
11 元及精神慰撫金13,500元)及原告楊建隆25,000元(包括修  
12 繕費11,500元及精神慰撫金13,500元)，及均自起訴狀繕本  
13 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明本件  
14 願供擔保，請准宣告假執行一節，業據提出工程估價單、系  
15 爭房屋滲漏水照片、建物登記第一類謄本、存證信函及皇家  
16 特區公寓大廈管理委員會會議紀錄等件為證，被告固不爭執  
17 頂樓平台有漏水，惟就原告給付之請求另以：原告購入系爭  
18 房屋時，被告因為未參與交屋程序，故不知經過大興土木、  
19 大修的房屋交屋時是否已有漏水情形，於108年10月原告反  
20 應漏水後，社區管理委員會已善盡責任請展暉機電公司查  
21 看，並於108年10月間將頂樓之公共管道間加強檢查防護及  
22 招商檢修屋頂，而本案之漏水情況源於原告購買二手的裝  
23 修、裝潢房屋時查驗屋況未盡詳實，所引發之買賣糾紛，前  
24 經鈞院板橋簡易庭以108年板簡字第1218號民事判決在案，  
25 而原告自身之疏失不應該敗訴後，轉由被告社負損害賠償責  
26 任，本件原告請求，實無理由云云置辯，是以本件所應審酌  
27 者，乃在於：原告2人請求被告給付系爭房屋室內之修繕費  
28 及精神慰撫金，有無理由？

29 三、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理  
30 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  
31 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

01 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  
02 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  
03 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，  
04 而公寓大廈之頂樓平台應為公寓大廈管理條例第3條第4款所  
05 稱：公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建  
06 築物，而供共同使用之部分，此部分之修繕、管理、維護，  
07 依同條例第10條第2項規定，應由管理負責人或管理委員會  
08 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  
09 應有部分比例分擔之；次按因故意或過失，不法侵害他人之  
10 權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所  
11 致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對  
12 於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或  
13 於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；負損害  
14 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他  
15 方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復  
16 原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯  
17 有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第184條第1項前  
18 段、第191條、第213條第1項、第3項、第215條定有明文。  
19 又除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示  
20 之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之  
21 工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，  
22 而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年台上字第489  
23 號判決意旨參照）。另物被毀損時，被害人除得依民法第  
24 196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用  
25 ，依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修  
26 復費用為估定之標準，但以必要者為限。損害賠償以填補損  
27 害發生前之原狀之原則，故修復必要費用如係以新品換舊品  
28 者，應予折舊（最高法院77年度第9次民事庭會議決議、82  
29 年度台上字第892號、92年度台上字第2099號判決要旨參照  
30 ）。經查，系爭頂樓平台為系爭社區之共用部分一節，為被  
31 告所不爭執，則系爭房屋既因頂樓平台漏水，致水滲入導致

01 損壞，而被告自對頂樓平台負有修繕、管理、維護之義務，  
02 屋頂平台亦未有不能修繕之情事，被告卻疏未注意進行修繕  
03 ，致系爭房屋屋內天花板及牆壁漏水受有損害，被告復未舉  
04 證以證明：其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或  
05 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，揆諸  
06 前開規定，自應對系爭房屋之損害負賠償責任。至原告2人  
07 為修復系爭房屋滲漏所造成滲漏水及壁癌現象，所支出23,0  
08 00元修繕費用，業據提出估價單為證，經核均為油漆、防水  
09 及壁癌清除工程，應無折舊之必要，是認原告2人依公寓大  
10 廈管理條例第10條第2項及侵權行為損害賠償之法律關係，  
11 請求被告各賠償因系爭房屋滲漏所生修繕費用11,500元（計  
12 算式： $23,000 \div 2 = 11,500$ ），為有理由。

13 四、末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私  
14 、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖  
15 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條  
16 第1項前段定有明文。據此，被害人僅限於第195條第1項前  
17 段規定所列之人格法益受侵害而情節重大時，始得請求非財  
18 產上之損害賠償，即所謂之慰撫金。查，本件原告2人固因  
19 被告未妥善維護屋頂平台之行為，受有系爭房屋無法圓滿使  
20 用之損害，然此僅侵害原告之財產權，再觀諸原告所提出之  
21 屋內漏水照片，其天花板漏水及牆面壁癌情況，尚屬輕微而  
22 未達情節重大之情狀，原告2人復未能舉證以證明：被告上  
23 開行為，侵害原告2人人格權或侵害其他人格法益，且情節  
24 重大，是原告2人請求被告應各給付精神慰撫金13,500元，  
25 即屬無據。

26 五、綜上所述，系爭房屋係因系爭頂樓平台致生漏水有所損害，  
27 原告2人自得請求被告賠償系爭房屋裝潢毀損之修復費用各  
28 11,500元，至精神慰撫金部分則因原告未能舉證以證明：被  
29 告上開行為，侵害原告2人人格權或侵害其他人格法益且情  
30 節重大，而無從請求。從而，原告本於公寓大廈管理條例第  
31 10條第2項及侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告給付

01 原告李伊雪及原告楊建隆各11,500元及自起訴狀繕本送達翌  
02 日即110年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為  
03 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，難謂有據，應予駁回  
04 。

05 六、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
06 決結果無影響，爰不另一一論述。

07 七、本件係關於請求金錢之給付，且其標的金額或價額在100000  
08 元以下者之小額訴訟，爰依民事訴訟法第436條之19之規定  
09 ，確定被告應負擔之訴訟費用額如主文第2項所示，併依職  
10 權宣告假執行及被告得供相當擔保金額而免為假執行。至原  
11 告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日  
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
14 法 官 李昭融

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本庭  
17 提出上訴狀並表明上訴理由（應表明一、原判決違背法令及其具  
18 體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事  
19 實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20  
20 日內補提上訴理由書（須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴  
21 理由者，法院得逕以裁定駁回上訴。如委任律師提起上訴者，應  
22 一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日  
24 書記官 王昱平