

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板建簡字第143號

原告 黃大展

被告 中和摩天東帝市大廈管理委員會

法定代理人 謝其淵

訴訟代理人 劉紀東

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬柒仟參佰零參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。查原告於起訴時原請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號41樓之6之屋頂平台、外牆及原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000號41樓之6房屋修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）387,303元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國112年12月12日以陳報事項變更訴之聲明為：被告應給付原告387,303元。核原告前開訴之變更屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路000號41樓之6房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，由於系爭大樓頂樓及外牆漏水，每逢連續下雨系爭房屋內牆壁便會滲漏水，造成屋內許多物品泡爛損壞，牆壁土泥脫落、天花板及櫥櫃皆發霉，嚴重影

響原告家庭之生活品質及健康，經向被告反應，雖被告曾派廠商處理，然均無效果。

(二)嗣於000年00月間，系爭房屋又發生漏水情形，經原告再向被告反應，被告表示因漏水處理尚在保固期間，因此已發函與被告簽約承作系爭大樓漏水維修工程之廠商即訴外人振煒實業有限公司，詎訴外人振煒實業有限公司並未理會，經原告瞭解，發現訴外人振煒實業有限公司已停業，且漏水保固期限亦已屆至。

(三)原告多次向被告反應請求修繕漏水問題，被告不但修繕未果又多次以不同理由拖延，致原告所有系爭房屋屋內因漏水導致之損害越發嚴重，原告為修繕屋內損害、含天花板、櫥櫃、牆柱及油漆，計支出新臺幣(下同)387,303元。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項及侵權行為法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告387,303元。

三、被告則以：

對於原告主張被告之侵權行為並不爭執，系爭房屋漏水情形已進行修繕，但認為原告請求修繕費用過高等語，茲為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷：

(一)原告主張之上開事實，業據提出系爭房屋之建物暨土地所有權狀、瀟嶽工程有限公司出具之估價單暨統一發票、系爭房屋滲漏水照片及億星工程有限公司出具之保固書等件為憑，被告就侵權行為並不爭執，僅抗辯金額過高，並以前詞置辯。

(二)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，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

01 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
02 築物，而供共同使用之部分，此部分之修繕、管理、維護，
03 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
04 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
05 應有部分比例分擔之；次按因故意或過失，不法侵害他人之
06 權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所
07 致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對
08 於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或
09 於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；負損害
10 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
11 方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復
12 原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯
13 有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第184條第1項前
14 段、第191條、第213條第1項、第3項、第215條定有明文。

15 (三)查，系爭頂樓平台為系爭社區大樓之共用部分，為被告所不
16 爭執，則系爭房屋既因系爭大樓頂樓漏水，致水滲入導致系
17 爭房屋損壞，而被告對頂樓平台負有修繕、管理、維護之義
18 務，屋頂平台亦未有不能修繕之情事，被告卻疏未注意進行
19 修繕，致系爭房屋屋內天花板及牆壁滲漏水而受有損害，被
20 告復未舉證以證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因
21 設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注
22 意，揆諸前開規定，自應對系爭房屋之損害負賠償責任。

23 (四)次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
24 外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得
25 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；民法第21
26 3條第1、3項分別定有明文。本件系爭房屋因受損之必要修
27 復費用為387,303元，其修復項目如原告所提之估價單施工
28 項目所示：小孩房舊櫥櫃拆除、漏水天花板修繕、主臥線板
29 拆除、漏水天花板修繕、客廳漏水檢查處補洞一處、假柱隔
30 離夾層防潮紙封板、小孩房消防灑水改管、小孩房櫥櫃拆除
31 地面平鋪SPC、小孩房漏水損害櫃體重製、電燈開孔13處、

地下室至電梯至41-6包護工程、臥室窗簾拆除後重做、主臥及小孩房油漆工程暨客廳油漆工程等，已列明修復項目甚詳，堪可認定。被告爭執修復費用過高，然並未提出證明以實其說，是其此部分辯解，容屬無據。準此，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項及侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告賠償系爭房屋回復原狀之修繕費用387,303元，核屬有據。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項及侵權行為之法律關係，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
書記官 詹昕容