

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板建簡字第66號

原告 孫再雯
被告 中和幸福社區管理委員會

法定代理人 王秀如

訴訟代理人 林坡朋

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國114年8月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣59,839元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。

事實及理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告答辯，並依同條項規定，引用其如附件民事起訴狀、民事答辯狀（見本院卷第11至21頁、第253至255頁）及民國114年8月7日言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

- （一）原告主張其為新北市○○區○○路00巷0○00號5樓（下稱系爭房屋）之住戶，被告則為系爭房屋所屬中和幸福社區（下稱系爭社區）之管理委員會。系爭社區屋頂平台屬共用部分，應由全體區分所有權人及住戶使用、維護，惟自110年3月起因結構水泥老化龜裂而生漏水情形，致系爭房屋天花板裝潢、燈具電線及油漆受損，原告多次促請被告就系爭屋頂平台所生之滲漏水進行修繕，卻屢次遭拒，原告為免漏水狀況加劇，遂自行花費新臺幣（下同）301,153元雇工進行修繕，嗣原告向被告請求分擔修繕費用，惟被告僅答覆最多只能申請修繕補償費3萬元，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第184條第1項前段之規定

01 請求被告給付修繕費用301,153元，並提出修繕報價單、
02 存證信函、106年度區分所有權人會議紀錄、頂樓修繕切
03 結書、起造建設公司及竣工日期資料、漏水及修繕照片、
04 發票（本院卷第23至69頁）為證。被告則以對於原告系爭
05 房屋確有滲漏不爭執，但本社區106年11月11日106年度區
06 分所有權人會議中通過之頂樓漏水補助制度，明定補助金
07 額最高3萬元，以1次為限，經住戶大會合法決議並具拘束
08 力，又原告未能證明被告就系爭漏水事件有何故意或過
09 失，故原告請求應予駁回等語置辯。

10 （二）原告請求被告負擔系爭社區屋頂平台漏水之修繕費用及損
11 害賠償責任，為有理由：

12 1. 按共用部分係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬
13 專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例
14 第3條定有明文。公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專
15 有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、
16 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構
17 造，公寓大廈管理條例第7條第3款定有明文。依卷附之系
18 爭社區屋頂平台照片（本院卷第65、67、69頁）顯示，系
19 爭社區屋頂平台除有通風口、樓梯口、管線等外，為一空
20 曠平台，並未見有何占有使用之情形，足見系爭社區屋頂
21 平台為系爭社區公寓大廈之共用部分，且並非由原告所專
22 用。

23 2. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
24 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
25 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
26 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
27 所有權人或住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約
28 另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2
29 項、第3項定有明文。再按因故意或過失，不法侵害他人
30 之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段亦有
31 明文。系爭社區屋頂平台為系爭社區公寓大廈之共用部

分，非由原告所專用，已經本院認定如前；而系爭社區屋頂平台因疏於修繕、管理、維護，而有漏水至原告所有之系爭房屋，為被告所承認（本院卷第253頁），則原告依據前述規定，請求被告負擔系爭社區屋頂平台漏水之修繕費用，及被告賠償因疏於修繕、管理、維護共有部分導致原告財產權及居住安寧之人格法益所受之損害，自屬有據。被告辯稱其就系爭漏水事件並無故意或過失，顯然迴避其就系爭社區屋頂平台之修繕、管理、維護責任，並非可採。

（三）得請求之修繕費用：

原告主張系爭社區屋頂平台之漏水已雇工修繕，並支付修繕費用新臺幣（下同）34,000元，惟被告爭執並未提供收據或發票。經查，原告供稱地坪鋪設防水漆及彈泥，有給羅濟文訂金3,000元，有國榮個人水電工作室統一發票3,000元可證（本院卷第23頁）；後因施作不佳，有再雇工支付3,000元，但無收據可提供；後再雇工修繕完成，有一大來防水工程有限公司估價單28,000元、施工前後之照片、一大來防水工程有限公司統一發票可證（本院卷第25、65至69、277頁），依原告所述及提供之事證，足認原告確實有雇工修繕系爭社區屋頂平台之漏水，則此部分之請求在31,000元（計算式：3,000+28,000=31,000）之範圍內有理由，應予准許；至於其餘未提供單據部分，難認已有充分之證明，應予駁回。

（四）得請求之系爭房屋修繕費用：

1. 原告主張系爭房屋修繕費用為44,553元，惟被告爭執並未提供收據或發票。經查，原告主張油漆加工資部分總計18,553元，惟依其所提出之煥新服務現場丈量圖、代客塗刷估價單、特力屋出貨明細單（本院卷第27至29、235頁），其工資應為7,760元、材料應為2,793元，另其上記載「木作8,000元」（本院卷第27頁），字跡與該文件上之其他字跡不符，且金額與後述木作部分相同，應非油漆

加工資部分之支出，而是木作部分之金額。又原告稱裝潢大概已經20、30年了，油漆依固定資產耐用年數表所示，屬於房屋附屬設備之其他項目，其耐用年數為10年，而採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之9/10，是前述材料經折舊後，僅得請求1/10即279元（計算式： $2,793 \times 1/10 = 279$ ），加計無須折舊之工資7,760元，是原告油漆加工資部分得請求之金額為8,039元（計算式： $279 + 7,760 = 8,039$ ）。

2. 另原告主張木作天花板部分總計8,000元，業據提出鼎立室內裝潢工程行估價單為證（本院卷第277頁），而木作天花板亦屬於房屋附屬設備之其他項目，其耐用年數為10年，而採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之9/10，前述單據並未區分材料或工資，經全部列入折舊計算後，僅得請求1/10即800元（計算式： $8,000 \times 1/10 = 800$ ），是原告木作部分得請求之金額為800元。

3. 至於原告主張置換漏水處電線部分總計18,000元，因原告自承因找臨時工故無收據，且亦未能提供其他事證以實其說，則原告此部分之請求難認有據。

4. 綜上小結，原告得請求之系爭房屋修繕費用為8,839元（計算式： $8,039 + 800 = 8,839$ ），逾此範圍之請求，則屬無據。

（五）得請求之精神慰撫金：

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，民法第195條第1項前段定有明文。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號判決意旨參照）。另不法侵害他人之人格權，被害人受有

01 非財產上損害，請求加害人賠償相當金額之慰撫金時，法
02 院對於慰撫金之量定，應斟酌實際加害情形、所造成之影
03 響、被害人痛苦之程度、兩造之身分地位、經濟狀況及其
04 他各種狀況，以核定相當之數額（最高法院47年台上字第
05 1221號、51年台上字第223號號判決意旨參照）。查系爭
06 房屋屋內漏水係因被告對系爭社區屋頂平台疏於修繕、管
07 理、維護所致，業經本院認定如前，而系爭漏水位於原告
08 系爭房屋之天花板，為原告日常生活起居常用之處，且依
09 原告所呈系爭房屋現況照片所示，前開漏水受損情形，確
10 已致居住環境受影響、生活品質下降，妨礙其使用功能及
11 舒適性，可認原告居住安寧之人格利益受有侵害且屬情節
12 重大，則原告依上開規定請求被告賠償其所受非財產上損
13 害，尚屬有據。本院審酌兩造之身分、地位及經濟能力、
14 被告侵權行為之手段、方法及加害程度、原告之痛苦程度
15 及受害期間等一切情狀，認原告就被告前揭侵權行為所得
16 請求精神上之損害賠償以20,000元為適當；逾此範圍則無
17 理由，應予駁回。

18 （六）其餘部分無理由之說明：

19 至於原告主張為影印相關資料支出影印費用200元、至法
20 院調解及訴訟期間請假之車馬費、工資損失1,600元部
21 分，惟費用及時間之支出，係原告為透過訴訟主張其權利
22 所承擔之成本，難謂與本件被告過失侵權行為間有相當因
23 果關係，是此部分請求，尚無理由，不應准許。

24 （七）至被告雖辯稱系爭社區106年11月11日106年度區分所有權
25 人會議中通過之頂樓漏水補助制度，明定補助金額最高3
26 萬元，以1次為限，經住戶大會合法決議並具拘束力等
27 情，惟依該決議之內容（本院卷第51頁），該決議是因當
28 時公共基金無法承擔維修費用，故以補助之方式減輕公共
29 基金之負擔；被告也承認補助為社區制度性協助措施，非
30 民法上之損害賠償（本院卷第255頁），自不得援引作為
31 限制住戶損害賠償請求權或損害賠償請求金額範圍之依

01 據，被告此部分主張應屬無據，附此敘明。

02 (八) 綜上所述，原告得請求之金額為59,839元 (31,000+8,839
03 +20,000=59,839)。

04 三、從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第184條
05 第1項前段之規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，
06 應予准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

07 四、本件原告勝訴部分係依簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，
08 爰依職權宣告假執行。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
11 法 官 時瑋辰

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，
15 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（以上書狀均須附繕
16 本）。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
18 書記官 詹昕容