

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重建簡字第57號

原告 周弘原

被告 文化社區管理委員會

法定代理人 鄭暄純

訴訟代理人 黃建泰

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年7月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將新北市○○區○○路○○○巷○號八樓之一建物之陽台
外牆，依如附件報價單所記載施工項目、方式及費用修繕。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、被告文化社區管理委員會法定代理人原為連永，嗣於起訴後
變更為鄭暄純，並於民國113年2月20日具狀聲明承受訴訟，
有民事聲明承受訴狀附卷可稽，經查核無不合，應予准許。

二、原告主張：

（一）原告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號8樓之1建物
（下稱系爭8樓房屋）所有人，亦為被告所屬文化社區
（下稱系爭社區）之區分所有權人。被告基於系爭社區87
年規約第9條第2款規定關於社區共用部分包含建物部分之
陽台、陽台平台，以及第21條第2項規定共有部分、約定
共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會為之，被告對
原告所有系爭8樓房之陽台、陽台外牆自負有修繕管理維
護之責，惟因被告就系爭8樓房屋陽台外牆之裂縫疏於管
理維護修繕，導致雨水滲漏至陽台，造成系爭8樓房屋之
陽台地板破裂、落地門框變形及原告樓下即新北市○○區

○○路000巷0號7樓之1（下稱系爭7樓房屋）陽台之天花板水泥剝落與鋼筋鏽蝕；又原告前已於112年3月先行修繕系爭8樓房屋之陽台落地門37,120元、陽台地板31,000元，107年修復樓下即系爭7樓房屋之陽台天花板3,000元，共71,120元，依無因管理及不當得利之法律關係，被告應給付原告此部分墊付之費用；另依系爭社區規約第9條第2款及第21條第2項，被告應將系爭8樓房屋陽台外牆、系爭7樓房屋陽台天花板依112年7月24日補正狀所附報價單所記載修繕項目及方式、費用修繕，恢復其安全性。

（二）聲明：(1)被告應給付原告71,120元。(2)被告應將系爭8樓房屋陽台外牆、系爭7樓房屋陽台天花板依112年7月24日補正狀所附報價單所記載修繕項目及方式、費用修繕，恢復其安全性。

三、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱：原告沒有辦法舉證是因為外牆滲漏到陽台的地板，被告有找抓漏的師傅來看，他說外牆根本沒辦法滲漏到地板，只是有裂縫。且原告之前修繕是在107年，已事隔多年，被告也不清楚當初修繕之情形，原告現今請求給付並不合理。根據系爭社區98年核准之規約，第2條有約定社區的公共空間是頂樓、平台共有部分、外牆是屬於公有部分，外牆裡面陽台是私人領域，而且這部分也是在原告的所有權狀裡，使用權也是原告，任何人都沒有辦法進入。原告所指87年規約應係88年規約，目前經區公所核准者為98年規約，縱使依88年版之規約，其第9條第2款亦非指原告所有建物的陽台等語。

四、法院之判斷：

（一）原告主張其為系爭8樓房屋之所有人，即系爭社區之區分所有權人之事實，有原告所提出建物所有權狀影本為證，且為被告不爭執，洵屬信實。

（二）原告主張因系爭8樓房屋之陽台外牆有裂縫導致雨水滲漏，造成系爭8樓房屋之陽台地板破裂、落地門框變形及

樓下系爭7樓房屋陽台之天花板水泥剝落與鋼筋鏽蝕，且依系爭社區87年規約第9條第2款及第21條第2項規定，系爭8房屋之陽台、陽台外牆及系爭7樓房屋之陽台均為共用部分，應由被告負修繕維護管理之責等語，為被告以前詞置辯，是以本件應審酌者乃(1)系爭8樓房屋之陽台外牆裂縫是否為其陽台地板破裂、落地門框變形及系爭7樓房屋之陽台天花板水泥剝落與鋼筋鏽蝕之原因？(2)系爭8樓房屋之陽台、陽台外牆及系爭7樓房屋之陽台是否為系爭社區之共用部分，應由被告負修繕管理維護之責？茲分述如下：

(1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張系爭8樓房屋之陽台外牆裂縫導致雨水滲漏，造成系爭8樓房屋陽台地板破裂、落地門框變形及系爭7樓房屋陽台天花板水泥剝落與鋼筋鏽蝕云云，固據提出照片、宥鋒工程行工程裝潢合約書、估價單、附約、大江國際工程有限公司報價單、強固企業有限公司工程報價單等件為證，然此充其量僅能證明系爭8樓房屋之陽台外牆及地板有裂縫、系爭7樓房屋陽台天花板水泥剝落與鋼筋鏽蝕之事實，惟其形成原因為何，是否確係因系爭8樓房屋之陽台外牆裂縫導致雨水滲漏而受損，原告則未舉證以實其說，揆諸前開說明，應認原告主張無據。

(2)次按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。民法第799條第1項、

第2項定有明文；又「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」公寓大廈管理條例第3條第3、4款規定亦有規定。依原告所提系爭8樓房屋之建物所有權狀上建物標示所登載「層次：八層，層次總面積：73.83平方公尺；附屬建物：陽台，面積：10.16平方公尺；花台，面積：0.66平方公尺」，系爭8樓房屋之陽台為原告區分所有建物之專有部分，應堪認定。原告雖主張依87年規約第9條第2款陽台為共有部分云云，惟其所提則係88年5月16日修正之規約，此有該規約影本在卷可稽，而經本院依原告聲請調閱102年度訴字第1148號民事案卷資料，亦知系爭社區向新北市新莊區公所報備之最近規約乃係98年12月27日經區分所有權人會議決議通過實施之規約（下稱98年規約），此有新北市新莊區公所102年7月141日新北莊工字第1022082192號函附98年規約影本在卷佐參，原告仍援引88年規約之約定為據，自無可採；又依98年規約第2條第1項第2款約定：「共同部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。」，系爭8樓房屋及系爭7樓房屋之陽台均非屬供社區共同使用之共同部分至明；縱依88年規約第9條第2款所約定「本規約之標的物件中，共有部分為全體區分所有有權人所共同共有，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，…。二、建物之部分：…連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳、電梯間、電梯控制室、電氣房、露台、陽台、陽台平台、防空避難室、管理辦公室、其他既成之共同使用部分等。」，亦知其所指之陽台乃係供全體區分所有權人及住戶共同使用之部分，究與構造及使用上均獨立性而屬系爭8樓房屋及系爭7樓房屋附屬建物之陽台有別。是以，原告主張系爭8樓房屋之陽台及系爭7樓房屋之陽台均屬共用部分，要無可採。

01 (3)又系爭8樓房屋之陽台及系爭7樓房屋之陽台既非屬共用部
02 分，原告主張被告就系爭8樓房屋之陽台地板破裂、落地
03 門框變形及系爭7樓房屋之陽台天花板水泥剝落與鋼筋鏽
04 蝕負管理維護修繕之責，而依無因管理、不當得利及系爭
05 社區規約規定，請求被告給付其墊付之修繕費71,120元，
06 並請求被告修繕系爭7樓房屋陽台天花板，即屬無據。

07 (4)至系爭8樓房屋之陽台外牆為系爭社區共用部分，為被告
08 所自認，而原告主張系爭8樓房屋之陽台外牆具有裂縫，
09 修繕項目及方式、費用如附件報價單之事實，亦為被告不
10 爭執；則參以原告所提88年修正規約第21條第2項及系爭
11 社區報備之98年規約第7條第2項規定，系爭社區共用部分
12 之修繕，由管理委員會為之，原告請求被告應依如附件報
13 價單所記載修繕項目及方式、費用修繕系爭8樓房屋之陽
14 台外牆，自屬有據，至其請求恢復安全性部分，尚屬無
15 據。

16 (三)從而，原告依系爭社區規約之規定，請求被告應將系爭8
17 樓房屋之陽台外牆，依如附件報價單所記載修繕項目及方
18 式、費用修繕，為有理由，應予准許；原告其餘之請求，
19 為無理由，應予駁回。

20 (四)本判決原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判
21 決，應依職權宣告假執行；至原告敗訴部分，其假執行之
22 聲請即失所附麗，應併予駁回之。

23 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資
24 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不
25 一一論列，併此敘明。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日

28 臺灣新北地方法院三重簡易庭

29 法 官 葉靜芳

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日

04 書記官 許雁婷