

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第725號

原告 黃世明

卓昔軍

共同

訴訟代理人 詹睿宇律師

被告 康寧新城管理委員會

法定代理人 劉建汎

訴訟代理人 張立宇律師

複代理人 顏少庭律師

張君宇律師

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國115年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號8樓房屋屋頂平台，依如附件1所示修繕方法修復至不漏水之狀態。如被告不予修繕，應容忍原告黃世明僱工進入上開平台，依上開修繕方法修復至不漏水之狀態，並負擔修繕費用。

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號8樓房屋屋頂平台，依如附件2所示修繕方法修復至不漏水之狀態。如被告不予修繕，應容忍原告A 0 4 僱工進入上開平台，依上開修繕方法修復至不漏水之狀態，並負擔修繕費用。

被告應給付原告A 0 4 新臺幣7萬2,000元，及自民國112年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告以新臺幣22萬元為原告黃世明預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告以新臺幣20萬3,000元為原告A 0 4 預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項得假執行。但被告以新臺幣7萬2,000元為原告A 0 4 預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、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256條、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴聲明原為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號8樓、7號8樓房屋（下依序稱5號、7號房屋，合稱系爭房屋）之共用屋頂平台（下稱系爭屋頂平台），修復至不漏水狀態。(二)被告應給付原告A 0 4（下逕稱其名）新臺幣（下同）39萬1,050元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見湖簡調字卷第7頁）。嗣依臺北市建築師公會民國114年6月11日(114)(十七)鑑字第1450號鑑定報告書（下稱第1份鑑定報告），更正原聲明第1項關於修復漏水方法之陳述，及變更原聲明第2項請求之金額為如貳、一所載（見本院卷二第188至190頁），並就修復漏水請求部分，追加民法第767條第1項中段之請求權基礎（見本院卷二第174、198頁）。核其依鑑定結果，更正修復漏水方法之事實上陳述，非屬訴之變更。其變更請求損害賠償金額，係減縮應受判決事項之聲明；追加請求權基礎與原訴均基於兩造間修復漏水爭執之同一基礎事實，依前揭規定，均應許之。

二、被告之法定代理人原為潘進明，於本件訴訟繫屬期間變更為A 0 6（見本院卷二第292至295頁），新任之法定代理人A 0 6具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第288頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：5號、7號房屋分別為原告A 0 5（下逕稱其名，與A 0 4合稱原告）、A 0 4所有。被告為系爭房屋所屬康寧新城公寓大廈（下稱康寧大廈）之管理委員會，依公寓大

廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第2項規定，負有修繕、維護系爭屋頂平台之義務，惟系爭屋頂平台因年久失修、地板防水層龜裂失效、排水孔堵塞，原有防、排水功能因此喪失，導致系爭房屋之天花板、牆壁自110年8月7日起出現滲漏水，妨害伊等對系爭房屋之所有權，經伊等通知被告修繕，被告卻引康寧新城頂樓住戶屋頂樓板滲漏維修經費補助辦法（下稱補助辦法）拒絕，爰依民法第767條第1項中段、公寓條例第10條第2項規定，請求被告依如附件1（即第1份鑑定報告第10頁第6點）、附件2（即第1份鑑定報告第11頁）所示修繕方法，修繕屋頂平台至系爭房屋不漏水狀態，如被告不予修繕，應容忍伊等自行僱工修繕，並負擔5樓房屋部分之修繕費22萬元、7號房屋部分之修繕費20萬3,000元。又被告疏未維護系爭屋頂平台，致7號房屋室內因屋頂平台滲漏水產生水漬、漆面剝落、天花板磁磚龜裂，A O 4 因此受有損害，爰依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償7號房屋室內裝潢損害之修繕費7萬2,000元與法定遲延利息，並聲明：（一）被告應將5號房屋屋頂平台依如附件1所示修繕方法，修復至不漏水狀態，如被告不予修繕，應容忍A O 5 僱工進入屋頂平台，依上開修繕方法修繕完畢，並負擔修繕費22萬元。（二）被告應將7號房屋屋頂平台依如附件2所示修繕方法，修復至不漏水狀態，如被告不予修繕，應容忍A O 4 僱工進入屋頂平台，依上開修繕方法修繕完畢，並負擔修繕費20萬3,000元。（三）被告應給付A O 4 7萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：康寧大廈係由11棟建築物組成，於公寓條例施行前取得建照興建完成，各棟建築物之屋頂平台僅該棟住戶得進出、使用，康寧大廈全體區分所有權人無從干涉或跨棟使用其他棟別之屋頂平台，全體共有人間有達成各棟建築物之屋頂平台由該棟住戶專用之默示分管協議，系爭屋頂平台即應由各棟住戶自行修繕，伊不負修繕屋頂平台義務。縱伊應

01 修繕系爭屋頂平台，原告各擅自違法改建房屋，破壞建物結
02 構，損及系爭屋頂平台防水構造，導致系爭屋頂平台漏水，
03 臺北市建築師公會民國115年2月2日(115)(十七)鑑字第260
04 號鑑定報告書（下稱第2份鑑定報告）為相反之認定，且第1
05 份鑑定報告評估系爭屋頂平台之修繕費高於康寧大廈其他棟
06 別近期修繕支出，均不可採。又A 0 4未證明伊未修繕屋頂
07 平台導致7號房屋室內裝潢損害，不能請求伊賠償裝潢損害
08 修繕費。倘上開裝潢損害與伊未修繕屋頂平台有關，A 0 4
09 該戶僅得依補助辦法第2條規定辦理，而A 0 4之前手屋主
10 已於102年間依補助辦法第2條規定申請受領最高限額補助5
11 萬元，A 0 4不得再請求伊給付，且其主張損害之修復項
12 目，亦非均有施作必要，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
13 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
14 行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告主張5號、7號房屋依序為A 0 5、A 0 4所有，被告為
17 系爭房屋所屬康寧大廈之管理委員會等情，業據提出建物所
18 有權狀、建物登記謄本為證(見湖簡調字卷第15至21頁)，且
19 為被告所不爭執，堪信為真實。

20 (二)原告另主張被告負有修繕共用之系爭屋頂平台防、排水功能
21 之義務，為被告否認，並以上開情詞置辯。查：

22 1.系爭屋頂平台應屬康寧大廈共用部分：

23 (1)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一
24 方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張
25 者，即不得不提出相當之反證，此為舉證責任分配之原則
26 (最高法院107年度台上字第961號判決意旨參照)。

27 (2)原告主張系爭屋頂平台為康寧大廈共用部分，業據提出康寧
28 新城住戶規約為證(見湖簡調字卷第55至67頁)。細繹該住戶
29 規約於96年11月17日訂立，分別於97年、98年、100年、103
30 年、104年、107年、108年間增訂或修訂(見湖簡調字卷第67
31 頁)，依108年11月17日修訂後之住戶規約第2條第2款規定：

「本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決定，不得為約定專用部分。」（見湖簡調字卷第55頁），可認原告主張系爭屋頂平台為康寧大廈共用部分，應屬有據。

(3)被告雖辯稱康寧大廈共有人間有達成各棟建築物由各棟住戶專用之默示分管協議云云。然上開住戶規約第2條第2款既明定系爭屋頂平台僅得以規約或區分所有權人會議之決定，始得為約定專用部分，則縱康寧大廈共有人間有達成系爭屋頂平台約定專用之分管協議，該分管協議已違反住戶規約第2條第2款而無效，系爭屋頂平台是否有分管協議，均無礙系爭屋頂平台屬康寧大廈共用部分之認定。

2.系爭屋頂平台之防水層有裂縫或疏於維護或修繕，導致滲漏水至系爭房屋室內：

(1)系爭屋頂平台漏水原因，經本院囑託臺北市建築師公會鑑定，經該公會指派建築師江星仁、洪進東於114年2月25日、同年4月25日到場會勘，及以水分計量測系爭房屋室內各水漬滲漏處之含水率後，依系爭房屋室內之平頂或牆壁有水漬痕跡、以水分計量測水漬痕跡，含水率數值明顯較高、樓板平頂下方長出吊掛之細長型類鐘乳石或白色粉狀結晶物等情狀分析，認①5號房屋室內客廳、書房、臥室平頂及牆壁局部水漬痕跡，係該房屋上方屋頂平台防水層有裂縫瑕疵或疏於維護或修繕，致防水功能欠佳，因而造成滲漏水所致；浴室平頂及牆壁局部水漬痕跡，係該房屋上方屋頂平台防水層有裂縫瑕疵或疏於維護或修繕，致防水功能欠佳，且屋頂管道間附近地坪排水斜率欠佳（有局部積水情形），因而造成滲漏水所致。②7號房屋室內主臥室平頂、公用浴室天花板有局部水漬痕跡，係該房屋上方屋頂平台防水層有裂縫瑕疵或疏於維護或修繕，致防水功能欠佳，因而造成滲漏水所致；後陽台雨遮邊滴水，係雨遮邊與建築物牆壁之防水膠疏於維護或修繕，致防水功能欠佳，因而造成滲漏水所致（見第1份鑑定報告第7至9頁）。審酌上開漏水原因之鑑定結果，係

臺北市建築師公會選任具有專業知識經驗之建築師進行會勘、檢測，並聽取兩造陳述後所得結論，無明顯違反經驗法則與論理法則之處，當屬可信。

(2)被告雖辯稱系爭屋頂平台漏水係原告擅自違法改建系爭房屋，破壞屋頂平台防水結構所致云云。惟本院另囑託臺北市建築師公會鑑定系爭房屋室內拆除，是否造成屋頂平台漏水，經該公會指派建築師江星仁、洪進東於114年12月19日到場會勘，並核對系爭房屋現況與使用執照平面圖後，依系爭房屋所拆除之牆壁無涉結構桿件應力之分配與傳遞，不影響結構桿件之應力分配，及系爭房屋屋面之裂縫及積水處，非僅位於拆除牆壁之正上方等情分析，認系爭房屋之室內牆壁拆除，非系爭屋頂平台漏水原因（見第2份鑑定報告第3至4頁）。審酌第2份鑑定報告之鑑定結果，係臺北市建築師公會選任具有專業知識經驗之建築師進行會勘，並核對系爭房屋使用執照平面圖後所得結論，亦無明顯違反經驗法則與論理法則之處，當屬可信，被告所辯，即無足採。

3.原告得請求被告修繕系爭屋頂平台及負擔修繕費用：

(1)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。次按共用部分、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，公寓條例第10條第2項亦有規定。

(2)查康寧大廈共用部分之系爭屋頂平台，因防水層有裂縫或疏於維護或修繕，導致滲漏水至系爭房屋室內，均如前述，該滲漏水顯已妨害原告就系爭房屋之所有權，而依公寓條例第10條第2項規定，被告就系爭屋頂平台之滲漏水有修繕義務，其中5號房屋上方屋頂平台，應以打除原有屋頂防水隔熱層後，施作防水層、鋪隔熱材料等方式修繕，所需費用總

01 額為22萬元；7號房屋上方屋頂平台，應以打除原有屋頂防
02 水隔熱層後，施作防水層、鋪隔熱材料等方式修繕，所需費
03 用總額為20萬3,000元，有第1份鑑定報告可佐(見第1份鑑定
04 報告第10至11頁)，則原告依民法第767條第1項中段及公寓
05 條例第10條第2項規定，各請求被告將5號房屋屋頂平台，依
06 如附件1所示修繕方法，修復至不漏水狀態，如被告不予修
07 繕，應容忍A05僱工進入屋頂平台，依上開修繕方法修
08 繕，並負擔修繕費22萬元；被告應將7號房屋屋頂平台，依
09 如附件2所示修繕方法，修復至不漏水狀態，如被告不予修
10 繕，應容忍A04僱工進入屋頂平台，依上開修繕方法修
11 繕，並負擔修繕費20萬3,000元，即屬有據。

12 (3)被告雖辯稱第1份鑑定報告評估系爭屋頂平台修繕費過高，
13 並提出康寧大廈所屬臺北市○○區○○路0段000巷000弄00
14 號8樓、24號8樓屋頂平台工程合約為佐(見本院卷二第184至
15 186頁)。然觀諸上開工程合約施工項目為地坪防水抗熱與女
16 兒牆防水工程，施工方式為高壓沖地、施作防水抗熱漆、防
17 水水泥等工序，核與系爭屋頂平台係修繕滲漏水，應打除原
18 有防水隔熱層，再施作防水層、鋪隔熱材料等工程有異，難
19 以憑為比對依據，被告所辯，委無足取。

20 (三)A04另主張被告疏未維護系爭頂平台，致其受有7號房屋
21 室內裝潢因滲漏水產生漆面剝落等損害，請求被告賠償裝潢
22 損害修繕費7萬2,000元，為被告否認，並以上開情詞置辯。
23 查：

24 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
26 外，應回復他方損害發生前之原狀，債權人亦得請求支付回
27 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前
28 段、第213條第1項、第3項分別定有明文。又侵權行為方
29 面，過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為
30 斷，而善良管理人之注意義務，乃指一般具有相當知識經驗
31 且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止

01 損害結果之發生為準。

02 2.查7號房屋室內裝潢損害，係因該房屋上方屋頂平台防水層
03 有裂縫或疏於維護或修繕，導致防水功能欠佳，因而造成滲
04 漏水所致，已如前述，而7號房屋係於84年6月19日建造完成
05 (見湖簡調字卷第15頁)，可見該房屋屋齡非輕，被告對於7
06 號房屋上方屋頂平台防水功能是否完備，衡情應更加注意，
07 此為一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人應盡之注意義
08 務。其未注意屋頂平台有防水層防水功能欠佳之缺失，顯已
09 怠於善良管理人之注意義務，對於因此造成7號房屋室內滲
10 漏水，應有過失，應負損害賠償之責。

11 3.7號房屋室內裝潢因屋頂平台滲漏水，需支出天花板、後陽
12 台雨遮邊修繕等費用合計7萬2,000元，有第1份鑑定報告可
13 佐(見第1份鑑定報告第10頁)，A O 4依民法第184條第1項
14 前段規定，請求被告賠償裝潢損害修繕費7萬2,000元，洵屬
15 有據。

16 4.被告雖辯稱其就屋頂平台滲漏水係依補助辦法第2條規定處
17 理，且因A O 4之前手屋主已依上開規定申請過5萬元補
18 助，A O 4不得再請求其給付云云。觀諸補助辦法第2條規
19 定(見湖簡調字卷第29頁)，乃被告依其規約授權(參補助辦
20 法第1條規定)，訂定康寧大廈頂樓住戶於屋頂平台滲漏水
21 時，得檢具資料向被告申請上限為5萬元之維修費用補助之
22 規定，與被告疏未修繕、維護屋頂平台，所負損害賠償義
23 務，尚屬二事，是補助辦法第2條規定，無礙A O 4損害賠
24 償請求權之行使，被告所辯，難認可採。

25 四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
31 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203

條分別定有明文。本件A O 4之損害賠償請求為未確定期限債務，依法應為催告，被告始負遲延責任，而應給付法定遲延利息。查A O 4起訴請求被告給付而送達訴狀，與催告有同一之效力，而其請求賠償7號房屋裝潢損害修繕費之起訴狀繕本於112年5月4日送達(見湖簡調字卷第75頁)，依前開規定，A O 4就7號房屋裝潢損害修繕費併請求自112年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、公寓條例第10條第2項規定，請求被告依如附件1所示方法修復5號房屋至不漏水狀態，如被告不予修繕，應容忍A O 5僱工進入屋頂平台，依上開修繕方法修繕，並負擔修繕費22萬元；被告依如附件2所示方法修復7號房屋至不漏水狀態，如被告不予修繕，應容忍A O 4僱工進入屋頂平台，依上開修繕方法修繕，並負擔修繕費20萬3,000元，及A O 4依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付7號房屋裝潢損害修繕費7萬2,000元，暨自112年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

六、本判決主文第1至3項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。惟被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告免為假執行。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
民事第一庭 法 官 林昌義

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

01 命補正逕行駁回上訴。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

03 書記官 陳薇方