

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第1338號

原告 許華芬

訴訟代理人 陳玉芬律師

被告 士林重陽社區管理委員會

法定代理人 賴玉倉 住○○市○○區○○路000巷00號0樓

訴訟代理人 廖于清律師

複代理人 詹義豪律師

楊瀚瑋律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國110年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依社團法人台灣營建防水技術協進會民國一百零九年十二月十日鑑定報告書附件五之項目一及同會民國一百一十年七月二十日鑑定報告書附件二之項目一、二所示修復方式及內容（均如附件所示），修繕門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○號十二樓房屋屋頂平台、大門外側天花板及牆面至不漏水程度。

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬伍仟肆佰玖拾玖元，及自民國一百零八年九月十七日起至清償日止，按週年利率分百之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾萬伍仟肆佰柒拾元，由被告負擔新臺幣壹拾萬肆仟肆佰玖拾壹元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣柒拾萬伍仟柒佰貳拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按民事簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第43

6 條第2 項、第255 條第1 項但書第2款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明為「先位聲明：1. 被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷00號12樓房屋（下稱系爭12樓房屋）之樓頂平台、伸縮縫修復之不漏水之程度；2. 被告應給付原告新臺幣（下同）175,450元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3. 原告願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：1. 被告應給付原告467,502元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息；2. 原告願供擔保請准宣告假執行。」嗣於訴訟進行中，原告撤回備位聲明，並變更訴之聲明為「1. 被告應依社團法人台灣營建防水技術協進會民國109年12月10日鑑定報告書（下稱系爭109年鑑定報告）附件五之項目一及社團法人台灣營建防水技術協進會110年7月20日鑑定報告書（下稱系爭110年鑑定報告）附件二之項目一、二所示修復方式及內容，修繕系爭屋頂平台、系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面至不漏水程度；2. 被告應給付原告282,109元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3. 前開聲明第2項，原告願供擔保請准宣告假執行。」核其變更請求部分之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為變更及追加部分，均應准許。

二、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條定有明文。本件經原告為上開訴之變更後，訴訟標的金額已逾500,000元，惟經本院於民國110年9月14日言詞辯論期日詢問兩造是否合意繼續適用簡易程序，兩造均稱合意適用簡易訴訟程序（見本院卷一第161頁反面），是本件仍依簡易訴訟程序審理，先予說明。

貳、實體部分：

01 一、原告起訴主張：

02 (一)原告為系爭12樓房屋之所有權人，因系爭12樓房屋屋頂平台
03 防水層年久失修，致使系爭12樓房屋之天花板、牆壁有滲漏
04 水現象，更進而產生油漆剝落、大面積壁癌、鋼筋鏽蝕裸
05 露、水泥塊掉落等嚴重影響原告居住安全、身心健康之情
06 況；而系爭屋頂平台、系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面
07 為公寓大廈共用部分，依照公寓大廈管理條例規定，應由被
08 告擔負修繕管理之責；依照系爭109年鑑定報告書及系爭110
09 年鑑定報告書所載，本件漏水係肇因於系爭屋頂平台防水層
10 失效所致，理應由被告負維修責任，乃依民法第767條、公
11 寓大廈管理條例第10條請求被告修復至不漏水狀態。

12 (二)被告雖主張經系爭12樓房屋所在之士林重陽社區100年8月27
13 日第3次區分所有權人會議決議（下稱100年8月27日區全會
14 決議），關於系爭屋頂平台之維修，由被告及原告各負一半
15 責任，並被告分擔部分每戶合計以70,000元為上限，不足部
16 分由原告負擔；然本次決議內容顯係將應由被告負擔之義
17 務，不問原因，全部轉由原告負擔，並非合理，有權利濫用
18 之虞；且本次會議中關於第1案至第3案之決議，均未超過出
19 席人數半數之同意，且被告亦未重新召集會議，逕自接續做
20 成第2案全數通過之決議，顯與社區規約相悖，本次決議應
21 屬無效。

22 (三)原告多次通知被告應就屋頂平台進行維修，但是被告卻以經
23 費不足等理由，藉詞推託，然被告於108年之公共基金結餘
24 分別有4,060,000元、3,040,000元，顯非無資金進行維修，
25 故本件漏水事件原告並無任何拖延、不作為之情事；另國宅
26 維修補助款係由政府編列預算，撥入國宅管理維護基金作為
27 修繕之用，被告不得以已經分配國債維修補助款予原告，而
28 解免其之修繕義務。

29 (四)系爭12樓房屋因為本件漏水，而有上述之損害，被告理應負
30 起系爭12樓房屋之維修責任，依據系爭109年鑑定報告，系
31 爭12樓房屋修復費用為275,499元，依民法第184條第1項前

01 段、第191條規定請求被告賠償；又因為系爭屋頂平台漏水
02 嚴重，被告又不為任何作為，原告不得不為緊急處置，原告
03 因而代為支付6,610元，且系爭109年鑑定報告亦無認為此為
04 非必要之處理，乃依民法無因管理及不當得利之規定請求被
05 告應返還，並請求法院擇一為判決。

06 (五)聲明：1. 被告應依系爭109年鑑定報告附件五之項目一及系
07 爭110年鑑定報告附件二之項目一、二所示修復方式及內
08 容，修繕系爭12樓房屋屋頂平台、大門外側天花板及牆面至
09 不漏水平度；2. 被告應給付原告282,109元，及自本件起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.
11 前開聲明第2項，原告願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告答辯略以：

13 (一)士林重陽社區前身為忠誠國宅社區，國宅處已於原有屋頂平
14 台維修專項預算下，將士林重陽社區屋頂平台全部更新1
15 次，維修預算僅剩846,360元，並平均分配給24戶頂樓住戶
16 各35,265元，故國宅處原有編列屋頂平台維護預算已分配完
17 畢，被告社區並無收受管理費，公共基金僅靠停車費支應，
18 無法全額負擔原告所主張之修復費用，經費實屬有限，系爭
19 漏水究竟係共用部分損壞或可歸責於原告，並未明確，且漏
20 水維修工程費用龐大，士林重陽社區方於區分所有權會議討
21 論後，經2次表決決議頂樓漏水維修工程費由12樓住戶與被
22 告各分攤百分之50。

23 (二)100年8月27日區全會決議就士林重陽社區漏水問題，復決議
24 12樓住戶與被告各分擔百分之50，得有12樓漏水住戶依實際
25 需要個別或聯合辦理維修，惟被告分擔部分每戶合計以70,0
26 00元為上限，並以1次為限，加計前述35,265元，每戶可補
27 助上限為105,265元，原告自應受100年8月27日區全會決議
28 拘束，現在就只剩原告1戶沒有做，只要原告做好漏水修繕
29 來申請，被告就會核發，此外若只是修繕伸縮縫，漏水問題
30 並不會改善。

31 (三)原告不積極與被告協調如何儘早修繕，於住戶開會討論修繕

01 事宜亦不出席，原告長期不積極處理本件漏水問題，屬於與
02 有過失，系爭12樓房屋之損害不應由被告負全責。

03 (四)系爭109年鑑定報告建議修復漏水及室內受損修繕建議費用
04 達682,794元（計算式：407,295+275,499=682,794），但士
05 林重陽社區長期配合修繕屋頂漏水問題之廠商就屋頂部分修
06 繕費用僅需260,000元，且社區中其他12樓住戶由該廠商施
07 作完成者目前亦已不再漏水，且原告原先提出之報價單金額
08 合計亦為460,892元、564,200元，均低於系爭109年鑑定報
09 告甚多，故鑑定報告記載織工法及金額是否適當，已有疑
10 問。

11 (五)對於屋頂平台防水層失效及伸縮縫導致漏水，已及被告就屋
12 頂平台應由被告負管理維護之責任不爭執，但對於漏水原因
13 是否來自應由被告管理維護之部分有爭執。

14 (六)又原告所為之簡易修繕並無必要，原告此部分請求並無理
15 由，且單據部分亦未提出收據或發票，舉證並不充分。

16 (七)聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願供擔
17 保，請准宣告免予假執行。

18 三、法院得心證之理由：

19 原告主張其為系爭12樓房屋之所有權人，系爭12樓房屋之天
20 花板、牆壁有滲漏水現象，系爭12樓房屋之上即為屋頂平
21 台，就該屋頂平台被告負有管理維護之責任等情，此為被告
22 所不爭執，並有建物第一類謄本、系爭12樓房屋漏水及屋頂
23 照片在卷可查，堪信為真實。然原告主張被告應就系爭漏水
24 負修繕至不漏水程度，以及就系爭12樓房屋受損情形負損害
25 賠償責任，並應依無因管理或不當得利規定返還原告先前簡
26 易修繕支出之6,610元，則為被告所爭執，本院認定如下：

27 (一)系爭漏水之原因及修復至不漏水、已造成系爭12樓房屋受損
28 之修復工法及估價（不含系爭12樓房屋大門外側天花板及牆
29 面部分），業經兩造合意選任台灣防水技術協進會鑑定，並
30 出具系爭109年鑑定報告，報告內容略以：

31 1. 於109年4月15日會同兩造查看系爭12樓房屋，確認鑑定部位

01 客廳、餐廳、臥室3間、廚房、後陽台、玄關、屋頂，現況
02 有明顯壁癌、結晶體、鋼筋生鏽、混凝土剝落、潮濕現象，
03 相對應化置屋頂有伸縮縫及屋頂有施作過臨時性防水、排水
04 管有疑似堵塞。於109年9月14日會同兩造確認鑑定部位相對
05 應屋頂（含伸縮縫），系爭12樓房屋（含後陽台、廚房、玄
06 關、客廳【前陽台外推改為客廳一部份】、餐廳、房間1、
07 房間2、房間3）室內牆面伸縮縫，被告確認鑑定事項為漏水
08 之修復方式、費用及原告所做的簡易修繕是否為必要處理，
09 原告說明屋頂有做過防水處理底漆1層、彈泥2層、PU2層
10 （現化灰色部位），屋頂施作防水但舊有保護層、防水未打
11 除，系爭12樓房屋室內前陽台隔局有變更。

12 2. 本案主要為屋頂漏水所造成、且原屋頂設計為非外露式防水
13 有保護層，故針對本案滲漏水現象，建議採用內政部建築研
14 究所出版之建築物防水設計手冊（2017年編修版）第61頁之
15 不硬化膠泥+防水氈工法進行修復、施作保護層並疏通屋頂
16 落水管、更新伸縮縫，系爭12樓房屋室內進行天花板燈具弱
17 電線路更新、更新伸縮縫、鋼筋生鏽處除鏽塗防鏽漆、混凝
18 土剝落處修補（快乾水泥或環氧樹脂砂漿）、裂縫灌注環氧
19 樹脂、舊有油漆刮除重新油漆等。

20 3. 系爭12樓房屋漏水修繕方法建議費用概估建議施作（從屋頂
21 施作）：防護措施、舊有保護層、收邊打除、女兒牆表面磨
22 除、運棄、廢棄物運棄車輛（含吊車）、屋頂（含洩水坡
23 度）及女兒牆表面整理抹平、落水頭疏通、補強、隅角及裂
24 縫灌注、洩水坡度完成灑水檢測無積水、與鄰房交接處斷水
25 處理、施作瀝青防水材（底油0.3kg+橡膠化瀝青1.0kg+4.0m
26 m礦石面熱熔式防水氈+封口膠+收邊押條）、塗膜水和凝固
27 型防水材（一底二道2.0kg从上+隅角補強布+保護漆）、伸
28 縮縫更新（含不鏽鋼蓋板）、伸縮縫更新填縫、泡沫水泥
29 （含完成浸水檢測）、即有管線施工中防護及復原、零星工
30 料、材料搬運、垃圾清運廠商管理利潤、營業稅捐，修復費
31 用概估407,295元（詳附件五及附件六修復方式參考施工圖）

01 以上連工帶料施工、施工期約40~45天，以上價格係參考防
02 水廠商訪價之價格（訪價之廠商：恆富欣工程有限公司、昱
03 林國際有限公司、寶誠興業有限公司）。

- 04 4. 系爭12樓房屋室內受損狀況修繕方法建議費用概估建議施作
05 （從12樓房屋室內施作）：防護措施（含設備搬遷及復
06 原）、舊有油漆刮除、清理、舊有油漆、結晶體刮除、混凝
07 土鼓起清除運棄、鋼筋除鏽、塗防鏽漆、混凝土剝落處修補
08 （快乾水泥或環氧樹脂砂漿）、裂縫灌注環氧樹脂、伸縮縫
09 更新(含舊有打除、運棄)、原有照明燈具、開關（含線路
10 更新)拆除及更新、批土刷水泥漆、零星工料、材料搬運、
11 垃圾清運廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估275,499
12 元（詳附件五）以上連工帶料施工（不含室內傢俱、設備、
13 地坪）、施工期約30~35天，以上價格係參考防水廠商訪價
14 之價格（訪價之廠商：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限
15 公司、寶誠興業有限公司）。

16 (二)嗣原告就系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面追加請求被告
17 修繕，並經本院囑託台灣防水技術協進會補充鑑定，經該會
18 出具系爭110年鑑定報告，報告內容略以：

- 19 1. 依據本會109年12月10日出具之鑑定報告書於第一次勘驗109
20 年4月15日及第二次勘驗109年9月14日現場勘查，確認系爭1
21 2樓房屋系爭房屋大門外側牆面及其天花板有明顯壁癌、結
22 晶體、油漆剝落等現象。
- 23 2. 依據系爭109年鑑定報告於第一次勘驗109年4月15日及第二
24 次勘驗109年9月14日勘查，本案主要為屋頂漏水所造成，系
25 爭12樓房屋大門外側牆面及其天花板滲漏水現象，為玄關處
26 滲漏水現象往外延伸至大門外側所造成。
- 27 4. 系爭12樓房屋大門外側牆面及其天花板滲漏水主要為屋頂漏
28 水所造成，故其修復致不滲漏水之修繕方法與系爭109年鑑
29 定報告附件五之修復方式及費用概估相同。
- 30 5. 系爭12樓房屋大門外側天花板受損狀況修繕方法建議費用概
31 估建議施作：防護措施、舊有油漆、結晶體刮除、混凝土鼓

起清除運棄、鋼筋除鏽、塗防鏽漆、混凝土剝落處修補（快乾水泥或環氧樹脂砂漿）、裂縫灌注環氧樹脂、批土刷水泥漆、零星工料、材料搬運、垃圾清運廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估14,742元（詳附件二、修復方式及費用概估項目一）以上連工帶料施工（因數量少單價較高）、施工期約3~5天，以上價格係參考防水廠商訪價之價格（訪價之廠商：恆富欣工程有限公司、呈林國際有限公司、寶誠興業有限公司）。

6. 系爭12樓房屋大門外側牆面受損狀況修繕方法建議費用概估建議施作：防護措施、舊有油漆刮除、清理、批土刷水泥漆、零星工料、材料搬運、垃圾清運廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估8,190元（詳附件二、修復方式及費用概估項目二）以上連工帶料施工（因數量少單價較）、施工期約3~5天，以上價格係參考防水廠商訪價之價格（訪價之廠商：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司、寶誠興業有限公司）。

(三)上開鑑定結果，可知系爭12樓房屋內客廳、餐廳、臥室3間、廚房、後陽台、玄關、屋頂，現況有明顯壁癌、結晶體、鋼筋生鏽、混凝土剝落、潮濕現象，而該屋大門外側天花板及牆面亦有明顯壁癌、結晶體、油漆剝落等現象，此情並有前述鑑定報告內附照片在卷可查，而上述情形均係頂樓平台滲漏水所致，對照被告於本院自承：對於頂樓平台防水層失效及伸縮縫導致漏水不爭執，94年或96年時防水層有重鋪1次，重鋪後已經過了很多年，排水管堵塞是第1次做防水時有PU片及水泥塊掉下去，我們有找人來通水管，但師傅說沒辦法等語（見本院卷一第66頁反面），可徵本件漏水係因頂樓平台防水層失效，下雨之雨水沿裂縫滲入瓦喪失原有之防水層功能所造成。而：

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。系爭12樓房屋屋內滲漏水情形，足見原告就系爭12樓房屋所有權行使之完滿性，受有侵害，原

告自得本於其所有權之權能請求排除之。又按共用部分，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；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；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。

2. 公寓大廈之頂樓平台一般屬於專有部分以外之部分，而供共同使用，應為共用部分，另系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面亦屬共用部分，此為兩造所不爭執（見本院卷二第78-79頁），並有系爭12樓房屋申請建築執照留存之平面圖、建物測量成果圖在卷可查（見本院卷二第14、64頁），至於系爭110年鑑定報告誤將12樓房屋外之大門外側牆面列為專有部分，容有誤會，上開頂樓平台、系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面之維護、修繕，乃公寓大廈管理委員會之職務，如公寓大廈管理委員會怠於進行共用部分之維護、修繕，區分所有權人依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，得請求管理委員會履行職務。本件被告亦不爭執其對系爭12樓房屋上之頂樓平台應負管理維護之責，然依前述鑑定結果，難認被告已被盡公寓大廈管理條例第10條第2項規定之義務，原告自得依民法第767條第1項中段及公寓大廈管理條例第10條第2項請求被上訴人履行維護、修繕頂樓平台及系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面之職務，而將系爭12樓房屋頂樓平台修復至不漏水之狀態，並修繕系爭12樓房屋大門外側天花板及牆面，自屬有據。觀諸系爭109年鑑定報告、系爭110年鑑定報告，已分別就上開部分之修復方式，已詳列其修復方式及費用如本判決後附之附件五項目一、附件二項目一、二所示，則原告請求依該修復方式進行修復，核為有理由，應予准許。

3. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定

01 外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付回
02 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前
03 段、第213條第1項、第3項分別定有明文。本件被告就系爭1
04 2樓房屋頂樓平台負有修繕義務，惟未盡修繕之責，自有過
05 失；且其怠於修繕之不作為，確已導致系爭12樓房屋毀損，
06 具有相當因果關係，原告依民法第184條第1項前段、第191
07 條規定請求被告以金錢賠償，應屬有據。觀諸系爭110年鑑
08 定報告已就上開部分之修復方式，已詳列其修復方式及費用
09 如本判決後附之附件五項目二，必要之修復費用為275,499
10 元，則原告據此請求被告賠償，應屬有據。

11 4. 至於原告自費簡易修繕部分，業經原告提出商號出具之估價
12 單、送貨單及照片為據（見本院卷一第52-60頁），被告亦
13 表示對於原告有支出此費用不爭執等語（見本院卷一第67
14 頁），然：

15 (1) 此部分亦經台灣防水技術協進會鑑定並出具系爭109年鑑定
16 報告，其說明略以：依據原告說明屋頂有做過防水處理底漆
17 一層、彈泥二層、PU二層（現況灰色部位），屋頂施作防水
18 但舊有保護層、防水未打除，且依初勘、複勘現況防水層有
19 多處裂縫、積水現象，研判原告施作之修繕方法未將舊有保
20 護層（隔熱磚）打除，防水施作於該表面致使防水層施作不
21 平整，且建物老舊受地震、搖動、荷重等外力影響，而造成
22 保護層（隔熱磚）擠壓致使防水層在不堪拉伸下導致破裂，
23 下雨時雨水水份沿裂縫滲入瓦喪失原有之防水層功能。

24 (2) 依系爭109年鑑定報告所述，原告亦行施作之簡易修飾，未
25 將舊有保護層（隔熱磚）打除，導致防水層施作不平整，成
26 保護層（隔熱磚）擠壓致使防水層在不堪拉伸下導致破裂，
27 實不具備原有之防水層功能，是原告自行施作之簡易修
28 繕，對於解決滲漏水並無助益，難認屬民法無因管理所稱之
29 必要費用，亦難認被告有因此免除維修義務之利益，則原告
30 主張依無因管理或不當得利規定請求返還云云，自非可採，
31 應予駁回。

01 5. 被告雖辯稱前述鑑定報告之金額過高，並以其他商家出據之
02 估價單據為據，然修復漏水之方法多端，倘某修復方式並未
03 根治漏水情形，其費用較為低廉，亦非無可能，尚不能以其
04 他商家願以較低金額承作修繕，即認前述鑑定報告所稱金額
05 及工法不可採信，況而前述鑑定報告所陳修復方法，均有陳
06 述其施工上之依據及理由，實際實施鑑定者吳俊仁有關漏水
07 之學經歷亦甚為豐富（見本院卷一第155-156頁），應具有
08 相當可信度，再者原告僅請求被告依附件五項目一、附件二
09 項目一、二所示工法進行修繕，倘被告覓得廠商以較低廉之
10 方式施作同一工法，仍為本判決結果所允許，被告此指摘尚
11 非可採。被告又辯稱原告不積極與被告協調如何儘早修繕，
12 應負與有過失之責云云，惟被告於本院審理時，仍爭執被告
13 是否因就此漏水結果負擔責任，又召開區分所有權人會議剝
14 奪原告請求被告修繕之權利，再就維修金額予以限制（詳後
15 述），如何能期待與被告協商後，能獲被告自發全部修繕完
16 畢之結果？系爭12樓房屋頂樓平台之修繕本為被告之責任，
17 又豈能以原告未主動協商為由減免責任？被告上開辯解，均
18 非可採。

19 6. 至於被告辯稱原告請求應述100年8月27日區全會決議拘束乙
20 節：

21 (1) 查士林重陽社區區分所有權人會議於100年8月27日做成決
22 議，提案說明略以：第2次區分所有權人會議決議頂樓漏水
23 維修工程費用由12樓住戶與委員會各分擔百分之50，因前提
24 為全面翻修，不得個別補助，但因無法達成24戶全面翻修共
25 識，造成頂樓住戶僅能個別維修，卻無法獲得以上補助，執
26 行確有困難。考量部分頂樓住戶因實際需要必須動工改善房
27 屋漏水，本屆委員會再依第1屆第3次臨時會議討論事項第2
28 條，補助每戶最高35,265元，住戶如欲申請補助，於施工前
29 持估價單向委員會報備，完工後備妥施工前、中、後之照片
30 向管理委員會申請補助。決議結果略以：區分所有權人經2
31 次表決通過修正案：頂樓漏水維修工程費由12樓住戶與委員

會各分擔百分之50，得由12樓漏水住戶依實際需要個別或聯合辦理維修，惟委員會分擔部分每戶合計70,000元為上限，並以1次為限，餘不足費用由12樓住戶自行負擔，有上開決議之會議紀錄在卷可查（見本院卷一第22頁反面-23頁反面），是100年8月27日區全會決議內容乃免除被告就頂樓平台有關公寓大廈管理條例第10條第2項之修繕、管理、維護義務，而要求12樓住戶應自行修繕，復限縮被告就該部分修繕費至70,000元（加計前述國宅補助之35,265元後，為105,265元），再限制於被告支付70,000元後，爾後被告就頂樓頂樓平台均不負修繕義務。

(2)按法律行為之一部無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效；權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法111條、第148條第1項定有明文。又按總會決議之內容違反法令或章程者，無效；法律行為，違反強制或禁止之規定，無效；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第56條第2項、第71條第1項前段、第148條第2項分別定有明文。上述誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。

(3)按管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明文，是管理委員會實乃代表全體區分所有權人執行社區事務，倘管理委員會有何法律上義務，最終仍應由全體區分所有權人負擔，倘管理委員會對外應支付金錢，而公共基金有不足支應，僅能由區分所有權人繳納公共基金補足之。而前述100年8月27日區全會決議，就其實質乃由區分所有權人藉限縮管理委員會本應負擔之法律上義務，藉以免除自身繳納公共基金之義務，本身即有明顯利益衝突，亦無修繕費不足之費

01 用得由12樓住戶將來免繳管理費之方式做為緩衝，更免除支
02 付70,000元後之一切修繕義務，此時12樓住戶對於頂樓平台
03 並無所有權及獨立之使用權，卻須負擔頂樓平台於補助700,
04 000元外之一切修繕費用，實難認無違反誠信原則，就100年
05 8月27日區全會決議已違反民第71條第1項前段規定，類推民
06 法第56條第2項規定，應屬無效，至於被告辯稱士林重陽社
07 區因未收取管理費，而無力支付本件修繕費用，然倘公共基
08 金不足，實應盡力開源解決，而非逕行免除管理委員會之義
09 務，而造成各區分所有權人間不公平之現象，是被告辯稱原
10 告應受100年8月27日區全會決議拘束云云，難認可採。

11 7. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
12 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
13 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
14 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
15 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
16 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
17 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
18 分別定有明文。本件有關前述請求侵權行為損害賠償部分
19 ，屬未定期限債務，原告併請求自起訴狀繕本送達被告翌日
20 即108年9月17日（見本院卷一第63頁送達回證）起至清償日
21 止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

22 四、綜上所述，原告基於民法第767條1項中段、公寓大廈管理條
23 例第10條第2項請求被告修復至不漏水狀態，請求被告應依
24 系爭109年鑑定報告附件五之項目一及系爭110年鑑定報告附
25 件二之項目一、二所示修復方式及內容，修繕系爭12樓房屋
26 頂樓平台、大門外側天花板及牆面至不漏水程度，另依民法
27 第184條第1項前段、第191條規定，請求被告給付275,499
28 元，及自108年9月17日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
30 由，應予駁回。

31 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡

易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應就被告敗訴部分，依職權宣告假執行。原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，此部分不另為准駁之諭知，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行，至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。至於被告聲請通知作成估價單之商家到庭做證，然系爭109年鑑定報告、系爭110年鑑定報告業已經鑑定之依據具體陳述，核無不可信之情形，則本件待證事實已臻明瞭，前述證據調查應為無必要，併此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟費用額為105,470元（第一審裁判費7,820元、鑑定初勘費用8,400元、複勘費用86,100元、補充鑑定費用3,150元），其中104,491元由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
士林簡易庭法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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 110 年 11 月 4 日
書記官 吳雪華