

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第1174號

原告 秦文雅

訴訟代理人 黃念儂律師

陳奕安律師

陳鴻元律師

被告 吳榮泰

陳玉珍

訴訟代理人 吳麗貞

被告 楊讚豐

黃麗翠

蔡明忠

陳湘帆

潘桂芳

共同

訴訟代理人 林明倫律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應分別給付原告新臺幣40,175元，及分別自如附表二所

01 示「遲延利息起算日」起，均至清償日止，按週年利率百分  
02 之5計算之利息。

03 二、被告應連帶給付原告新臺幣39,813元，及分別自如附表二所  
04 示「遲延利息起算日」起，均至清償日止，按週年利率百分  
05 之5計算之利息。

06 三、原告其餘之訴駁回。

07 四、訴訟費用由被告分別負擔百分之11、連帶負擔百分之11，餘  
08 由原告負擔。

09 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣  
10 40,175元為原告預供擔保，得免為本判決第一項之假執行；  
11 被告如以新臺幣39,813元為原告預供擔保，得免為本判決第  
12 二項之假執行。

### 13 事實及理由

14 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
15 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2  
16 款定有明文。經查，原告起訴時聲明：「(一)被告應分別給付  
17 原告新臺幣(下同)40,175元，及均自起訴狀繕本送達翌日  
18 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應連帶給  
19 付原告45,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
20 按週年利率5%計算之利息。」嗣於本院審理中將上開聲明列  
21 為先位聲明，並追加備位聲明：「(一)被告吳榮泰、被告楊讚  
22 豐、被告蔡明忠(下稱吳榮泰等3人)應分別給付原告  
23 80,350元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
24 年利率5%計算之利息。(二)吳榮泰等3人應連帶給付原告  
25 45,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
26 利率5%計算之利息。」(本院卷一第461至464頁)，經核原  
27 告上開備位聲明之追加，係因門牌號碼臺北市文山區興隆路  
28 1段70巷11弄15號1至4樓房屋(下合稱15號建物)頂樓平台  
29 (下稱15號頂樓平台)之共有人是否包含門牌號碼臺北市文  
30 山區興隆路1段70巷11弄17號1至4樓房屋(下合稱17號建  
31 物)之所有權人，兩造尚有爭執，核其訴訟資料均可援用，

01 請求之基礎事實應屬同一，揆諸前揭規定，應予准許。

02 二、原告主張：

03 (一)兩造分別為如附表一所示房屋（下合稱系爭建物，包含15號  
04 建物及17號建物）之所有權人，系爭建物之15號頂樓平台為  
05 兩造共有，且未約定專用，應屬共用部分。系爭建物興建於  
06 民國62年間，屋齡已逾50年，15號頂樓平台之防水層、女兒  
07 牆有破損、龜裂情事，每逢下雨即造成15號4樓房屋天花板  
08 漏水，致15號4樓房屋內部裝潢受損，原告前通知被告共同  
09 分擔修繕費用，遭被告拒絕，原告因而於111年11月間僱工  
10 修繕、修繕工程已於112年3月25日完工，經測試已無漏水情  
11 事，原告支出15號頂樓平台修繕費用321,400元、15號4樓房  
12 屋修繕費用45,500元，合計366,900元。15號頂樓平台既為  
13 兩造共有且共用，15號頂樓平台修繕費用321,400元自應由  
14 兩造平均分擔，故被告應分別給付原告40,175元。此外，被  
15 告疏於管理維護15號頂樓平台，致15號4樓房屋天花板受  
16 損，被告應連帶賠償原告15號4樓房屋修繕費用45,500元。

17 (二)如鈞院認15號頂樓平台之共有人並非兩造，而僅為15號建物  
18 之所有權人即原告、吳榮泰等3人，則15號頂樓平台修繕費  
19 用321,400元自應由原告、吳榮泰等3人平均分擔，故吳榮泰  
20 等3人應分別給付原告80,350元，並應連帶賠償原告15號4樓  
21 房屋修繕費用45,500元等語。爰依公寓大廈管理條例第10條  
22 第2項、民法第191條第1項、第185條第1項規定，提起本件  
23 訴訟。

24 (三)並聲明：

25 1.先位聲明：

26 (1)被告應分別給付原告40,175元，及均自起訴狀繕本送達翌  
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 (2)被告應連帶給付原告45,500元，及自起訴狀繕本送達翌日  
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

30 (3)願供擔保請准宣告假執行。

31 2.備位聲明：

01 (1)吳榮泰等3人應分別給付原告80,350元，及均自起訴狀繕  
02 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 (2)吳榮泰等3人應連帶給付原告45,500元，及自起訴狀繕本  
04 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 (3)願供擔保請准宣告假執行。

06 三、被告則以：

07 (一)系爭建物興建於62年間，公寓大廈管理條例於84年6月28日  
08 公布施行，依法律不溯及既往原則，本件應無公寓大廈管理  
09 條例相關規定之適用。15號頂樓平台之共有人應為原告及吳  
10 榮泰等3人，現行民法第820條第1項規定係於98年7月23日修  
11 正施行，而依民法物權編施行法第1條規定，修正後之民法  
12 第820條第1項規定僅適用於修正施行後發生之物權，故本件  
13 應適用修正前民法第820條第1項規定，關於共有物之管理，  
14 應經全體共有人同意始得為之。原告未經吳榮泰等3人之同  
15 意即修繕15號頂樓平台，已違反修正前民法第820條第1項規  
16 定，故15號頂樓平台修繕費用應由原告自行負責，原告依公  
17 寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告負擔修繕費用，  
18 應無理由。

19 (二)原告自63年間取得15號4樓房屋所有權後，即開始管理使用  
20 15號頂樓平台，被告對於原告占有管領15號頂樓平台之行為  
21 均互相容忍、未予干涉，且已歷有年所，原告平時除不准被  
22 告進入使用15號頂樓平台，亦將通往15號頂樓平台之入口上  
23 鎖，更於80年間自行決定將15號頂樓平台表面重新刮除並鋪  
24 設磁磚、裝設2座花臺、牆面打設鋼釘以便拉繩作為吊設物  
25 品之用；17號頂樓平台則由17號4樓房屋所有權人即潘桂芳  
26 自行管理維護，可見原告早以15號頂樓平台使用人身份自  
27 居，被告亦默示同意原告管理使用，兩造間就15號頂樓平台  
28 已成立默示分管契約，故原告疏於管理維護15號頂樓平台造  
29 成15號4樓房屋漏水，應自負其責。

30 (二)再者，原告未透過正式鑑定程序釐清漏水位置及漏水原因，  
31 即擅自僱工修繕，造成15號頂樓平台原貌遭破壞而已無從釐

01 清漏水位置及漏水原因。原告前於80年間將15號頂樓平台表  
02 面重新刮除並鋪設磁磚、裝設2座花臺、更於牆面打鋼釘以  
03 便拉繩作為吊設物品之用，實方為造成15號頂樓平台防水功  
04 能喪失之原因。此外，原告並未證明15號頂樓平台修繕費用  
05 321,400元之必要性，故原告請求15號頂樓平台修繕費用應  
06 無理由。而15號4樓房屋之照片亦僅能證明有天花板、牆壁  
07 油漆剝落之現象，尚難證明有因漏水而損壞，且縱使有損  
08 壞，漏水原因多端，原告並未證明15號4樓房屋漏水係因15  
09 號頂樓平台所致。

10 (三)退步言之，縱認兩造間就15號頂樓平台並未成立默示分管契  
11 約，且15號4樓房屋之漏水原因係15號頂樓平台所致，因原  
12 告亦為15號頂樓平台之共有人之一，同負有管理維護之義  
13 務，原告疏於管理維護15號頂樓平台，應與有過失等語，資  
14 為抗辯。

15 (四)並聲明：原告之訴駁回。

#### 16 四、得心證之理由

17 (一)兩造分別為系爭建物之所有權人，有系爭建物之建物登記第  
18 一類謄本各1份在卷可證（本院卷一第31頁；限閱卷），兩  
19 造對此並無爭執，是此部分事實，首堪認定。

20 (二)15號頂樓平台之所有權人應為兩造：

21 1.15號建物坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱  
22 90地號土地），90地號土地之所有權人為原告、吳榮泰等3  
23 人，應有部分各為4分之1，有90地號土地之土地建物查詢資  
24 料可佐（本院卷一第421至424頁）；17號建物坐落臺北市  
25 ○○區○○段○○段00地號土地（下稱93地號土地），93地  
26 號土地之所有權人為陳玉珍、黃麗翠、陳湘帆、潘桂芳，應  
27 有部分各為4分之1，有93地號土地之土地建物查詢資料可佐  
28 （本院卷一第425至426頁）。又系爭建物之使用執照字號均  
29 為臺北市建築管理工程處62使字第1663號（下稱系爭使用執  
30 照），系爭使用執照除系爭建物外，尚包含門牌號碼臺北市  
31 ○○區○○路0段00巷00弄00○○○○○○號及同址2至4樓

01 房屋、臺北市○○區○○路0段00巷0弄00○○○○000號及  
02 同址2至4樓房屋，乃同時建造並發給使用執照之集合住宅，  
03 此經本院調閱系爭使用執照卷宗核閱無誤。

04 2.觀諸系爭使用執照之屋頂平面圖，頂樓平台並設有水池，通  
05 往頂樓平台之樓梯則僅有一座，此情亦為兩造所陳明（本院  
06 卷一第202頁），系爭建物之頂樓於建造完成時，於屋頂平  
07 面圖上並未見有明顯區隔，亦即並未透過牆壁或其他明顯區  
08 隔之構造，將15號頂樓平台與17號頂樓平台分隔；依公寓大  
09 廈管理條例第7條規定，樓地板及屋頂之構造乃共用部分，  
10 再依同條例第3條第4款規定，共用部分係指公寓大廈專有  
11 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  
12 用者，15號頂樓平台未經地政機關登記為獨立之所有權，亦  
13 非屬系爭建物之專有部分，自應屬系爭建物之共用部分，所  
14 有權人應為兩造，而非僅為15號建物之所有權人。而兩造就  
15 15頂樓平台之應有部分，則比照兩造就90地號土地、93地號  
16 土地之應有部分比例，應各為8分之1。

17 (三)兩造就系爭頂樓平台並無成立默示分管契約：

18 1.按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實  
19 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對  
20 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有  
21 年所，即非不得認有默示分管契約之存在。再所謂默示同  
22 意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之  
23 效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間  
24 之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示  
25 者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院112年度台上  
26 字第656號、第556號判決意旨參照）。次按當事人主張有利  
27 於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，  
28 或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定  
29 有明文。被告辯稱兩造就15號頂樓平台已有默示分管契約乙  
30 節，為原告所否認，此乃有利於被告之事實，自應由被告負  
31 舉證責任。

01 2.經查：

02 (1)公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶或各承購戶  
03 間如有約定共用部分由特定共有人使用，各共有人間長期  
04 以來對各自占有管領部分互相容忍、未予干涉，固然可認  
05 共有人間有成立默示分管契約，然揆諸前揭說明，除共有  
06 人之舉動或其他情事足以間接推知其有承諾之效果意思  
07 外，如共有人僅單純沈默，則須依交易上之慣例或特定人  
08 間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思  
09 表示者，方可認定其有默示之意思表示。申言之，倘若共  
10 有人間對特定共有人占有使用特定共用部分單純沉默，然  
11 其主觀上實無容忍、同意該共有人排除他共有人使用該共  
12 用部分之意思，僅係因其他特別情事（如該共用人使用該  
13 共用部分尚無礙於他共用人之使用、他共有人尚未對該共  
14 有人積極行使權利等）而放任該共有人繼續使用者，尚難  
15 逕認共有人間已有容許特定共有人占有管理特定共用部分  
16 之默示意思表示。

17 (2)建商與各承購戶間如有約定特定共用部分由特定住戶使用  
18 （例如：頂樓平台由最高樓層住戶使用、一樓空地由一樓  
19 住戶使用等），通常會於買賣契約中明確約定，然本件兩  
20 造均表示未留存系爭建物之買賣契約（本院卷一第202  
21 頁），故依現有文書證據，尚難認定建商有與各承購戶約  
22 定15號頂樓平台由何特定人使用。

23 (3)本院於本件審理中通知兩造當事人本人到場，依職權訊問  
24 當事人，且亦先電詢被告共同訴訟代理人確認被告共同可  
25 到場之時間，經被告共同訴訟代理人轉達本院所詢時間被  
26 告均可到場，有本院公務電話紀錄可證（本院卷一第  
27 361、363頁），復經原告、吳榮泰、楊讚豐、蔡明忠、陳  
28 湘帆、潘桂芳到場，陳玉珍、黃麗翠則未到場，被告共同  
29 訴訟代理人稱陳玉珍、黃麗翠未到場之理由為黃麗翠在國  
30 外、未聯繫到陳玉珍等語（本院卷一第429頁），故可認  
31 陳玉珍、黃麗翠則經合法通知無正當理由不到場，依民事

01 訴訟法第367條之1第3、4項規定，視為拒絕陳述，陳玉  
02 珍、黃麗翠無正當理由拒絕陳述，本院得審酌情形，判斷  
03 應證事實之真偽。綜合上開到庭當事人一致之陳述（本院  
04 卷一第431至447頁）：①117號頂樓平台上方現有一增建  
05 物（本院卷一第432、434、438、441、444、446頁）；②  
06 原告有於15號頂樓平台自費設置2座花臺（本院卷一第  
07 432、435、441、444、446頁）；③原告曾將15號頂樓平  
08 台入口上鎖（本院卷一431至432、435、438、441、444、  
09 446頁）；④原告有將15號頂樓平台入口之鑰匙交予蔡明  
10 忠（本院卷一第432、437、444頁）；⑤原告曾於84年間  
11 自費於15號頂樓平台鋪設磁磚施作防水工程（本院卷一第  
12 433、435至436頁）；⑥部分住戶如蔡明忠偶爾會到15號  
13 頂樓平台作修繕或清理、吳榮泰曾到15號頂樓平台看水表  
14 或調整天線（本院卷一第437、439至440、442、445  
15 頁）；⑦部分住戶如潘桂芳表示沒有人反對其使用17號頂  
16 樓平台、吳榮泰表示沒有反對4樓住戶使用頂樓平台、楊  
17 讚豐表示沒有討論過頂樓平台如何使用、陳湘帆表示對潘  
18 桂芳使用17號頂樓平台沒有意見，其不清楚15號頂樓平台  
19 有人要上去用，因為使用人沒有來問所以沒有表示意見  
20 （本院卷一第437、440、443、447頁）。由上開當事人之  
21 陳述可見，15號頂樓平台及17號頂樓平台雖均分別有原  
22 告、潘桂芳使用之情事（原告設置花臺、潘桂芳使用增建  
23 物），然原告曾將15號頂樓平台入口上鎖之行為，並未完  
24 全排除被告使用，蓋蔡明忠有取得鑰匙，且亦有其他住戶  
25 有至15號頂樓平台使用之需求與經驗；況且，原告於15號  
26 頂樓平台自費設置2座花臺、曾將15號頂樓平台入口上  
27 鎖、曾於84年間自費於15號頂樓平台鋪設磁磚施作防水工  
28 程等行為，亦無從直接推論兩造已默示同意原告管理使用  
29 15號頂樓平台，蓋一般而言，倘若15號頂樓平台未經兩造  
30 協議分管，而係由原告無權占用，其所為上開行為亦與常  
31 情無違。

01 (4)再者，原告於起訴前曾催告被告分擔修繕費用，有台北信  
02 維郵局025810號存證信函可參（本院卷一第55至61頁），  
03 被告收受上開存證信函後，復於111年11月29日共同具名  
04 發函予原告訴訟代理人，並稱「本公寓因不曾約定專有亦  
05 無約定共有之事實」、「過往秦文雅小姐自認為是15號4  
06 樓頂樓當然管理者，曾長期加鎖並拒絕其他住戶使用，雖  
07 最近幾年解鎖但已造成其他住戶權益受損顯有侵權之行  
08 為，由其未經共用區分所有權人之同意擅自改變屋頂鋪設  
09 材質與樣貌；特別是私設二作花臺作為私用」、「秦文雅  
10 小姐長期擅自任意使用頂樓露臺，此一行為實已逾越法律  
11 許可與授權，本公寓住區所有權人應有權要求4樓其恢復  
12 原狀後再予研議相關修繕事宜」等語，有111年11月29日  
13 萬龍字第111112200號函（下稱被告信函）可佐（本院卷  
14 一第63至65頁）。由被告信函可知，被告於獲悉原告修繕  
15 15號頂樓平台並請求分攤修繕費用後之反應，主觀上堅定  
16 認為原告長期以來使用15號頂樓平台設置花臺、鋪設磁  
17 磚、並拒絕其他住戶使用等行為，已侵害其權利，更認為  
18 其有權請求原告回復原狀，此益徵被告長期以來對於原告  
19 使用15號頂樓平台之沉默，僅為其放任原告繼續使用、尚  
20 未積極行使權利之情事，並無容忍、同意原告得以排除其  
21 他共有人使用15號頂樓平台之意思，尚難逕認被告間已有  
22 容許原告占有管理15號頂樓平台之默示意思表示，故實難  
23 認兩造間就15號頂樓平台有成立默示分管契約。被告復未  
24 提出其他證據證明兩造就15號頂樓平台有成立默示分管契  
25 約，難認可採。

26 (四)原告請求被告分別給付15號頂樓平台修繕費用40,175元，應  
27 有理由：

- 28 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
29 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  
30 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  
31 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

01 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
02 者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。  
03 按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工  
04 作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，  
05 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡  
06 相當之注意者，不在此限。民法第191條第1項定有明文。依  
07 前開規定，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定  
08 工作物所有人有過失、工作物之保管或設置有欠缺、被害人  
09 所受損害與工作物之保管及設置之欠缺間有因果關係（三重  
10 推定），除工作物所有人能舉證推翻前述推定外，即應負損  
11 害賠償責任。又所謂土地上之工作物，除本條例示之建築物  
12 外，建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備  
13 等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在內  
14 （最高法院96年度台上字第489號、95年度台上字第310號判  
15 決意旨參照）。又所謂保管有欠缺，即是指工作物建造後未  
16 妥善保管維護，致發生瑕疵而言（最高法院50年台上字第  
17 1464號判決【原判例】意旨參照）。是15號頂樓平台若因被  
18 告疏於保管，對原告之權利造成損害，即推定15號頂樓平台  
19 所有人過失，若被告無法舉證證明其對於設置或保管並無欠  
20 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
21 已盡相當之注意時，揆諸前開規定，自應對原告所受損害負  
22 其責任。

23 2.原告主張15號頂樓平台之防水層、女兒牆有破損、龜裂情  
24 事，造成15號4樓房屋漏水，為被告所否認，經查：

25 (1)原告前委請衛鼎技術股份有限公司（下稱衛鼎公司）施作  
26 修繕工程，有工程承攬合約書、報價單可憑（本院卷一第  
27 85至89、91至93頁）。觀諸衛鼎公司出具之場勘報告（下  
28 稱系爭場勘報告）（本院卷一第67至83頁），15號頂樓平  
29 台有下列情事：①女兒牆四周表面層砂化嚴重，立面轉角  
30 潮濕處布滿青苔，前施作之防水層已失效，15號4樓房屋  
31 室內對應女兒牆位置皆產生嚴重潮濕、壁癌及滴水現象；

01 ②共用水塔表面砂化嚴重，因易積水潮濕，下方為15號4  
02 樓房屋及17號4樓房屋之廚房，水將順著裂縫向下竄流，  
03 造成屋內滴水及牆面潮濕；③地磚因地震長久擠壓發生多  
04 處破裂、隆起現象，地面則有多道大小不一裂縫；④地面  
05 平整度及排水洩水坡度欠佳，地面長期積水，進而破壞內  
06 層防護；⑤公共樓梯間因潮溼及漏水產生嚴重壁癌，上方  
07 結構混凝土脫落，樓板層分界處有多處大小不一裂縫，對  
08 應15號4樓房屋位置為客廳上房位置。系爭場勘報告並有  
09 拍攝上開場勘狀況之照片（本院卷一第325至349、351至  
10 359頁），經核照片顯示之15號頂樓平台與15號4樓房屋之  
11 狀況，均與系爭場勘報告上開描述內容大致相符。再觀衛  
12 鼎公司出具之測試報告（下稱系爭測試報告）（本院卷一  
13 第99至105頁），衛鼎公司完成15號頂樓平台修繕工程  
14 後，已分別於112年2月2日至5日、同年月19日至25日進行  
15 兩次測試，15號4樓房屋屋內並未再發生漏水情事。

16 (2)證人即系爭場勘報告之製作人顏佳南證稱：①從場勘到施  
17 工大約8個月至1年，當時判定屋齡老舊，牆面有沙化現  
18 象，地面磁磚隆起，導致15號4樓房屋屋內其中一間房間  
19 門的上方、另一間房間靠窗處、前後陽台漏水，屋內幾乎  
20 全室天花板都是壁癌。將破碎磁磚取下後，發現地面有許  
21 多裂縫，室內場勘時，與裂縫位置相符。因為15號4樓房  
22 屋漏水太嚴重，只要下雨屋內就會漏水，所以在111年11  
23 月25日跟原告簽約施作，同年12月5日開始動工，驗收後  
24 已無漏水情形，後再進行室內天花板修繕。②磁磚隆起是  
25 因為地震擠壓，地面有裂縫，只要下雨水就會從裂縫漏進  
26 屋內。房間窗邊漏水是因為女兒牆沙化後轉角L型處也裂  
27 掉，水會從該處漏至屋內。我們將破碎磁磚取開後，有放  
28 水跟藥劑，藥劑為矽酸質，施作後從屋內滴下，矽酸質是  
29 滲透結晶的液體，除了測漏外，也可填補較小的裂縫，進  
30 行上述測試過程，放下大約放160公升的水量，總共8桶，  
31 每桶20公升，一桶配一份藥劑，屋頂共切成8個區塊去倒

01 水，水加了藥劑後顏色不會改變，不到一個小時，樓下就  
02 馬上漏水，照片只有3張係因為只針對漏水最嚴重的部分  
03 拍照，鈞院卷第83頁上方照片為其中一間房間門的正上  
04 方，也是最嚴重的地方；左下角照片是女兒牆L型角下  
05 方，另一間房間的窗邊。右下角照片是後陽台。③牆面沙  
06 化跟磁磚隆起部分是用目視，磁磚已經破裂，牆面沙化用  
07 手一摸就是鬆散的、脫落的沙土。女兒牆用高壓水柱清洗  
08 及沖壓，沙化很嚴重，女兒牆轉角下方交接處才有漏水，  
09 因為磁磚有破損。沙化嚴重是因為完全沒有做防水，建商  
10 蓋房子時女兒牆與樓板層的結構體合在一起，磁磚只是鋪  
11 設在樓板層上方，當地震擠壓時受損的是結構體，當結構  
12 體變形時，上方的磁磚就會造成擠壓現象隆起或破損等語  
13 （本院卷一第258至264頁）。依據證人顏佳南勘查及修繕  
14 之觀察、經驗及專業，其所為關於勘查、修繕工程之施作  
15 經過、測試之結果，均與其所製作系爭場勘報告、系爭測  
16 試報告及所檢附之照片呈現之狀況大致相符，並無顯然為  
17 協助原告進行本件訴訟所做之偏頗、不公正之情事，故系  
18 爭場勘報告、系爭測試報告應堪採信。

19 (3)再者，依兩造到庭當事人之陳述，除原告前有於84年間修  
20 繕15號頂樓平台、鋪設磁磚，潘桂芳曾有修繕17號頂樓平  
21 台、蔡明忠偶有修繕15號頂樓平台之女兒牆外（本院卷一  
22 第433、435、445頁），吳榮泰、楊讚豐、陳湘帆均未曾  
23 針對15號頂樓平台進行任何修繕（本院卷一第439至440、  
24 442、447頁），又系爭建物自62年間建造完成後迄今已逾  
25 50年，屋齡已甚高，堪信15號頂樓平台長期以來因欠缺修  
26 繕、維護，防水層年久失修，造成15號4樓房屋漏水，應  
27 與常情無違。

28 (4)15號頂樓平台之修繕費用為238,900元、82,500元，合計  
29 321,400元【計算式：238,900+82,500=321,400】，有  
30 報價單、收款憑證可憑（本院卷一第91至97、107頁），  
31 而其中修繕費用238,900元之工程項目包含：「截水溝L角

01 邊開溝、地面磁磚剔除、拆除舊有設備、修各腳邊突出雜  
02 物及平整、清運、操作技工、基本使用器具耗損、全地面  
03 鋪設抗拉不織布、各排水處測試及疏導、高壓水柱清除表  
04 面青苔風化砂化牆面、施作面積素面及砂化處理、女兒牆  
05 內外及地坪裂縫密封膠、矽酸值防水滲透底膠、打平整  
06 地、重置洩水鋪度、泥作鋪整、底樓塗佈等」、修繕費用  
07 82,500元之工程項目包含：「中途防水膠、牆面地坪L角  
08 向上延伸包覆、地坪面漆抗裂抗拉、女兒牆面全面包覆  
09 等」，上開工程項目均為系爭場勘報告及證人顏佳南所提  
10 出及證述之15號頂樓平台漏水原因之相關內容，其各項工  
11 程費用亦未見有與市場行情顯然不符之情事，況且，原告  
12 作為15號頂樓平台之共有人之一，本應按比例負擔上開修  
13 繕費用，浮報修繕費用對其並無誘因或利處。

14 (5)系爭建物並未成立管理委員會或選任管理負責人，兩造均  
15 疏於管理維護15號頂樓平台，原告支出15號頂樓平台修繕  
16 費用，應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，  
17 故原告請求被告按應有部分比例各8分之1，分擔修繕費用  
18 各40,175元【計算式：321,400 $\square$ 8=40,175】，應有理  
19 由。

20 3.被告雖以下詞置辯，惟查：

21 (1)被告辯稱證人顏佳南不具備漏水鑑定之專業、衛鼎公司亦  
22 無受法院囑託鑑定之經驗，系爭場勘報告、系爭測試報告  
23 未遵循營建防水技術士技能檢定規範之作業流程等語。然  
24 查，查明漏水原因之方法有許多種，在訴訟繫屬後，由當  
25 事人聲請法院囑託鑑定機關鑑定固為一相對嚴謹、公正之  
26 證據調查方法，然並非每個個案均有囑託鑑定之必要、亦  
27 非未經法院囑託鑑定程序所為之調查即必不可採，蓋如漏  
28 水情狀輕微、所需修繕費用非高，要求當事人額外支出高  
29 額鑑定費用，實難平衡兼顧其實體利益與程序利益。況  
30 且，法院認定事實，本應綜合審理中所有證據調查之結果  
31 為判斷，原告為儘速解決15號4樓房屋漏水問題，前有先

01 催告被告共同處理，經被告以被告信函拒絕，業已說明如  
02 前，則此時要求原告繼續忍受屋內漏水之不便、難耐，並  
03 等待民事訴訟冗長之證據調查後，始能進行修繕，實有違  
04 常理、亦不具期待可能性，毋寧在漏水之狀況已有盡速修  
05 繕之必要時，由被害人先行僱工修繕以解燃眉之急，再透  
06 過訴訟之方式求償其所受損害，亦為實務上常見之當事人  
07 所採取之作法。然而，循此方式之結果，因修繕工程已施  
08 作完畢，漏水狀態已遭除去或變更，法院自難在訴訟程序  
09 中再次透過鑑定程序釐清漏水原因，而僅能透過其他證據  
10 調查之方式（如傳喚施作工程之人到庭具結作證等），釐  
11 清原告所主張之漏水原因是否合理，倘若無法證明原告所  
12 主張之漏水原因，則原告自應承擔敗訴之風險至明。證人  
13 顏佳南固然自陳其並無承接法院鑑定案件之經驗、不熟悉  
14 營建防水技術士技能檢定規範（本院卷一第260至261  
15 頁），但其已透過現場勘查、測試報告，實際參與本件漏  
16 水修繕工程，並將其所見所聞之磁磚隆起、牆面沙化等現  
17 象，與其在放水測試時所觀察放水後於密接時間產生15號  
18 4樓房屋天花板漏水現象、15號頂樓平台裂縫與15號4樓房  
19 屋漏水位置之相對位置，為完整之說明與陳述，並無顯然  
20 不可採信之情事，縱然衛鼎公司並非本院所囑託之鑑定機  
21 關，證人顏佳南所作成系爭場勘報告、系爭測試報告及證  
22 詞，均堪採憑。

23 (2)被告復辯稱原告於15號頂樓平台設置花臺、鋪設磁磚等行  
24 為方為漏水原因。然查，系爭測試報告的漏水相對應位置  
25 不在花台下面，離花台有一段距離，本次施作範圍也沒有  
26 處理花台，工程結束後沒有漏水現象，故花臺跟漏水的影  
27 響並不大等情，已為證人顏佳南證述明確（本院卷一第  
28 260頁），被告上開辯詞僅為其個人片面之推測，並未提  
29 出任何證據以實其說，尚難採信。

30 (3)被告另辯稱本件無公寓大廈管理條例之適用。惟按多數各  
31 自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管

01 理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本  
02 條例之規定。公寓大廈管理條例第53條定有明文。如於公  
03 寓大廈管理條例公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，  
04 其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推一人為召集  
05 人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或  
06 推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。  
07 另就約定專用部分之限制則得不受第7條各款之限制，此  
08 觀同條例第55條第1、2項甚明。故系爭建物固然係在公寓  
09 大廈管理條例公布施行前取得建造執照之公寓大廈，仍有  
10 公寓大廈管理條例之適用，被告上開辯詞，顯屬誤會。

11 (五)原告請求被告連帶給付15號4樓房屋修繕費用39,813元，應  
12 有理由；逾此部分之請求，則無理由：

13 1.按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。  
14 不能知其中孰為加害人者亦同。損害之發生或擴大，被害人  
15 與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。民法185條  
16 第1項、第217條第1項分別定有明文。此項規定之目的，在  
17 謀求加害人與被害人間之公平，基於過失相抵之責任減輕或  
18 免除，非僅視為抗辯之一種，亦可使請求權全部或一部為之  
19 消滅，故法院對於賠償金額減至何程度，抑為完全免除，雖  
20 有裁量之自由，但應斟酌雙方原因力之強弱與過失之輕重以  
21 定之（最高法院88年度台上字第928號、99年度台上字第  
22 1580號、110年度台上字第1113號判決意旨參照）。

23 2.15號4樓房屋修繕費用45,500元，有報價單、收款憑證可憑  
24 （本院卷一第91至97、107頁），而其中工程項目包含：

25 「天花板表面剔除含保護膠帶鋪設、裂縫填補、防霉處理、  
26 美國UGL防水層2層、批土、油漆等」；觀諸15號4樓房屋屋  
27 內照片（本院卷一第47至53、77至79、351至359頁），天花  
28 板確有諸多大面積之壁癌、油漆剝落、發黑、發霉之情狀，  
29 此與上開工程項目均相符合，故原告主張其因被告疏於管理  
30 維護15號頂樓平台，15號4樓房屋之權利受侵害，受有修繕  
31 費用45,500元之損害，應屬有據。

01 3.又按修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對  
02 於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將  
03 促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被  
04 害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利  
05 益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復  
06 費用之請求，非屬必要，應予折舊，最高法院77年度第9次  
07 民事庭會議決議(一)有關折舊之意見，應係專指此種情形而  
08 言。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而  
09 存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品  
10 之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交  
11 易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額  
12 請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。準此，原告主  
13 張所支出15號4樓房屋修繕費用，僅係將因15號頂樓平台漏  
14 水導致15號4樓房屋之受損裝潢設備予以修補至堪用所需之  
15 相關費用，是本件更換材料之目的係用於修補，其修繕結果  
16 僅使15號4樓房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，即達不  
17 漏水、合於堪用之應有狀態，且上開修繕材料均係用以附合  
18 或結合於15號4樓房屋室內結構體或其他裝潢，成為其成分  
19 之一部或輔助其功能，縱係以新品材料修繕，但無法增益15  
20 號4樓房屋之價值，依上開說明，本院認為毋庸扣除折舊。

21 4.然而，原告作為15號頂樓平台之共有人之一，本亦與被告同  
22 負有管理維護15號頂樓平台之義務，原告未盡此義務，造成  
23 其受有上開損害，應屬與有過失，故原告請求被告連帶賠償  
24 所受損害，自應扣除其與有過失之比例即應有部分比例8分  
25 之1，原告請求被告連帶給付39,183元【計算式：  
26 45,500 $\square$ 7/8=39,813，元以下四捨五入】，應有理由；逾  
27 此部分之請求，則無理由。

28 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
29 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1、2  
02 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
03 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高  
04 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，  
05 亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233條第1項、第  
06 203條亦有明定。本件原告對被告之請求屬無確定期限之給  
07 付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。而  
08 本件起訴狀繕本分別於如附表二所示日期送達被告，準此，  
09 原告請求被告分別給付40,175元、連帶給付39,813元，及自  
10 起訴狀繕本送達被告翌日即如附表二所示「遲延利息起算  
11 日」起算之5%遲延利息，為有理由，應予准許。

12 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第  
13 191條第1項、第185條第1項之規定，請求被告給付如主文第  
14 1項所示之金額、連帶給付如主文第2項所示之金額，為有理  
15 由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。因  
16 原告先位聲明為一部有理由，本院自毋庸再就其備位聲明為  
17 審理，末此敘明。

18 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民  
19 事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執  
20 行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得  
21 免為假執行。至原告聲請宣告假執行，僅為促使本院依職權  
22 發動，自無庸為准駁之諭知。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
24 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
25 敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
27 書、第2項。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日  
29 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
30 法 官 林易勳

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。  
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

05 書記官 黃品瑄

06 附表一：

07

編號	所有權人姓名	房屋門牌號碼	簡稱	備註
1	秦文雅	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	原告
2	吳榮泰	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	被告
3	陳玉珍	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	
4	楊讚豐	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	
5	黃麗翠	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	
6	蔡明忠	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	
7	陳湘帆	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	
8	潘桂芳	○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓	00號0樓房屋	

08 附表二（單位均為民國）：

09

編號	被告姓名	起訴狀繕本送達日	遲延利息起算日	備註
1	吳榮泰	112年9月23日寄存送達	112年10月4日	本院卷一第149頁
2	陳玉珍	112年8月9日	112年8月10日	本院卷一第119頁
3	楊讚豐	112年8月11日寄存送達	112年8月22日	本院卷一第121頁
4	黃麗翠	112年8月11日寄存送達	112年8月22日	本院卷一第123頁
5	蔡明忠	112年8月11日寄存送達	112年8月22日	本院卷一第125頁
6	陳湘帆	112年8月10日	112年8月11日	本院卷一第127頁
7	潘桂芳	112年8月11日寄存送達	112年8月22日	本院卷一第129頁