

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第807號

原告 林士傑

訴訟代理人 余桂珍

林冠汝

被告 蔡竹茂

訴訟代理人 吳阿快

蔡蔚雯

蔡蔚青

被告 蔡玉華

許美智

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣1萬4,077元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,100元，由被告各負擔新臺幣149元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止給按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如各以新臺幣1萬4,077元為原告預供擔保，得各免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用

01 之。查原告起訴時訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣  
02 (下同) 177,750元」，嗣於民國113年11月15日變更聲明  
03 為：「被告應給付原告197,850元，及自起訴狀繕本送達翌  
04 日起至清償日止按年息5%計算之利息、願意供擔保請准宣告  
05 假執行」(見本院卷一第301頁)，核其上開變更請求部  
06 分，或屬請求之基礎事實同一，或屬擴張應受判決事項之聲  
07 明，揆諸前揭之規定，應予准許。

08 二、原告主張：原告為臺北市○○區○○路00號(該屋為4層樓  
09 建築，下逕稱57號)4樓房屋所有權人，被告蔡竹茂、蔡玉  
10 華、許美智分別為57號1、2、3樓房屋所有權人，因57號頂  
11 樓平台防水年久老化，導致57號4樓房屋內漏水，原告與被  
12 告多次協調未果，已延宕3個多月有餘，為避免損害擴大、5  
13 7號4樓內家具損壞及影響房屋結構，因原告擁有專業建築技  
14 術士執照，曾設立工程公司，多年進行大小工程無數及保  
15 證，故依民法第820條第5項規定，就附表一編號1至8進行共  
16 有物之簡易修繕及其他保存行為，除其中附表一編號7部分  
17 尚未施作、編號6部分有請廠商清運外，其餘項目均由原告  
18 自己，或由原告、原告之兄弟協助施作，並未找外面廠商，  
19 原告已提出多張廠商估價單，被告蔡竹茂也有找廠商來估  
20 價，原告主張其施作之項目要價附表一金額欄位所示(合計  
21 237,000元)；另57號4樓原告出租他人，因漏水問題提前解  
22 約，原告已賠償房客漏水損失2萬6,800元，請求被告給付19  
23 萬7,850元(計算式： $【237,000+26,800】 \times 3/4 = 197,850$   
24 0)，依不當得利、公寓大廈管理條例第10條第2項、侵權行  
25 為之法律關係提起本件訴訟，聲明：被告應給付原告19萬7,  
26 850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計  
27 算之利息、願意供擔保請准宣告假執行。

28 三、被告蔡竹茂答辯：57號頂樓除年久老化，尚因廢棄物長年施  
29 放重壓，原告在頂樓放置大量廢棄物，又曾表示早年欲加蓋  
30 建物，故刨除頂樓地板，上述堆放廢棄物及刨除，均導致防  
31 水層被破壞致排水不良，增晉公司估價單亦載明「頂樓地坪

01 廢棄物堆放重壓建議清運」，依公寓大廈管理條例第10條第  
02 2項規定，屬可歸責原告，應由原告負擔修繕費用，又原告  
03 未請土地技師鑑定責任歸屬，即要求被告負擔，顯屬無據，  
04 且原告施作未經全體住戶同意，原告自行施作之工程，如何  
05 保證施工之品質及保固期？原告雖稱保固3年，但原告自行  
06 施作如何保固？應由廠商來寫切實書；毅興估價單另載女兒  
07 牆沒有施作防水，亦即女兒牆無施作防水需要，請原告說明  
08 為何要修繕女兒牆？原告調解時曾自認廢棄物為原告堆放、  
09 願意負擔所有清運費，但原告從未看到有吊車駛入，故否認  
10 清運方式及價格之真正，附表一編號8的洩水孔，是原告早  
11 年施作，不能算是增設項目，排水管與排氣閘於98年就已存  
12 在，亦非新增，樓梯為55號（按：指臺北市○○區○○路00  
13 號，下稱55號）、57號8戶共有，頂樓也屬公共空間，55  
14 號、57號住戶都可上去，並非頂樓所有情況發生均與被告有  
15 關，修繕費請法官裁決應有哪幾戶分擔，另否認原告施作符  
16 合民法第820條第5項簡易修繕之規定等語，聲明：原告之訴  
17 駁回。

18 四、被告蔡玉華答辯：原告自行施工、自行填寫估價單，事前未  
19 告知被告，球員兼裁判，應予駁回，頂樓廢棄物原告未舉證  
20 廢棄物來源，卻要求被告支付清運費，油漆費未比價、未施  
21 工，應予駁回，頂樓2個排水管早已存在，請駁回此部分請  
22 求，另否認原告施作符合民法第820條第5項簡易修繕之規定  
23 等語等語，聲明：原告之訴駁回。

24 五、被告許美智答辯：原告並非大樓管理員，也非受所有住戶委  
25 託之人，未經所有住戶，同意擅自於公共空間刨土施作、安  
26 裝管理及冷氣之管線，嚴重影響其他住戶權益，現在索取費  
27 用不符正當流程，不合情也不合理，先前57號頂樓堆積的廢  
28 棄物，據悉是原告4樓住戶本來想在頂樓加蓋，但遭3樓住戶  
29 告上法院才作罷，但材料已備齊，故該等雜物為4樓住戶所  
30 有，依原告起訴狀所稱頂樓雜物是55號4樓住戶搬過來的，  
31 但原告於協商時則自承為其所有，並同意自行搬運，事後又

01 反悔要大家共同負擔，更將雜物隨意往1樓丟棄，影響住戶  
02 及路人安全，57號4樓房屋內漏水龜裂釐清責任歸責前，油  
03 漆費不應轉嫁他人，4樓住戶明顯違法在先，違反公寓大廈  
04 管理條例，其訴不可採納，否認原告施作符合民法第820條  
05 第5項簡易修繕之規定等語等語，聲明：原告之訴駁回。

06 六、本院得心證之理由：

07 (一)原告為57號4樓房屋所有權人；被告蔡竹茂、蔡玉華、許美  
08 智57號1、2、3樓房屋所有權人，有建物第一類謄本在卷可  
09 查（見本院限制閱覽卷），另該屋未設有管理委員會，均為  
10 兩造所不爭。又55號、57號房屋為左右雙拼之集合式公寓，  
11 共4層樓（共計8戶，本件原、被告即為57號側之4戶），有  
12 本院113年11月15日勘驗筆錄及本院依職權調取之上開建物  
13 申辦使用執照之相關資料存卷可參（見本院卷一第257頁、3  
14 85-397頁），上情均堪認定。

15 (二)原告提出附表一之施作內容，業經本院於113年11月15日前  
16 往勘驗，並就各項目逐一拍照，拍照結果可見除附表一編號  
17 7之油漆尚未施作外，其餘均已施作完成，另57號4樓於勘驗  
18 室內時未見滴水、滲水，但天花板、牆面可見因滲水產生之  
19 水痕、油漆層脫落，上情有本院113年11月15日勘驗筆錄及  
20 勘驗照片在卷可查（見本院卷一第251-299頁），應堪認  
21 定。

22 (三)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
23 事訴訟法第277條前段定有明文。又按主張不當得利請求權  
24 或侵權行為損害賠償請求權存在之當事人，對於該等請求權  
25 之成立，應負舉證責任，是原告應證明被告係無法律上之原  
26 因而受利益，致其受有損害，以及就侵權行為之構成要件負  
27 舉證之責。

28 (四)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。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或  
03 改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公  
04 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  
05 擔，公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條分別定有明  
06 文。次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過  
07 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合  
08 計逾3分之2者，其人數不予計算；共有物之簡易修繕及其他  
09 保存行為，得由各共有人單獨為之，民法第820條第1項、第  
10 5項亦有明文。本件原告已施作項目（即附表一編號7以外項  
11 目），均未經住戶同意或召集區分所有權人會議決議通過，  
12 此為原告自承在卷（見本院卷一第151頁、卷二第108頁），  
13 是原告本應無自行修繕之權利，然原告主張該等修繕屬民法  
14 第820條第5項所稱簡易修繕及其他保存行為，而所謂簡易修  
15 繕及保存行為，僅係在維持共有物現狀而為防止共有物功能  
16 喪失之情形，始例外准予共有人得單獨為之，如共同共有房  
17 屋屋頂漏雨時以混凝土簡單填補、門窗玻璃破碎之更換、老  
18 舊之燈泡更換、廢棄物之清理等修屬之，亦即不使原共有物  
19 之材質改變之前提下所為之修繕，始屬民法第820條第5項簡  
20 易修繕及其他保存行為，經核原告所進行附表編號1至6、編  
21 號8，其施作內容詳見附表一施作內容欄位所示，其中編號5  
22 部分係原先排水孔遭不明棒狀物堵住，該工程僅係將棒狀物  
23 清除以便排水（見本院卷一第337-339頁施工前後照片），  
24 應屬民法第820條第5項所稱簡易修繕，編號6則係單純清運  
25 廢棄物，則屬民法第820條第5項其他保存行為，得由原告單  
26 獨為之外，其餘工程（即附表一編號1、2、3、4、8部  
27 分），或包含剷除地板牆面、或包含加設防水層、底漆、水  
28 泥等，均已變更原先共有物之材質，非屬民法第820條第5項  
29 所稱簡易修繕及其他保存行為，先予說明。

30 (五)次按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬  
31 專有之附屬建築物，而供共同使用者，同條例第3條第4款亦

01 定有明文。再按大樓屋頂平台為建築物之主要結構，係供作  
02 逃生避難之用，以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割  
03 而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係大  
04 樓各區分所有人之共有部分，縱未經登記，仍不失其共有之  
05 性質，最高法院105年度台上字第294號判決意旨同此見解。  
06 查55號、57號房屋並未登記共用部分，有臺北市古亭地政事  
07 務所回函在卷可查（見本院卷一第177頁），再依55號、57  
08 號房屋申辦使用執照之相關資料（包含申請書、建造執照、  
09 完成照片、平面圖等，見本院卷一第385-397頁），可知該  
10 等建物建築時55號、57號即為完整、同一之建築，均共用使  
11 用同一樓梯上下樓，雖1樓住戶有獨立出入口，不須進入樓  
12 梯，然頂樓平台仍可供1樓住戶使用（如休憩、曬衣曬棉  
13 被、運動等），遇災害（如淹水）時亦可至頂樓避難，而1  
14 樓住戶進出頂樓仍需行走樓梯，應認57號房屋上方之頂樓及  
15 樓梯，並非僅有57住戶共有，而係由55號、57號全體所有權  
16 人（共8戶）共有，原告現僅起訴57號房屋所有權人，顯係  
17 主張57號頂樓平台僅有兩造共有，顯有誤會，至55號頂樓現  
18 遭訴外人搭設違建而排除他人使用，則屬事實上占用問題，  
19 不能因此推論57號頂樓僅有57號4戶所有權人共有。然原告  
20 所請求之不當得利、損害賠償，均屬可分金錢之債，原告仍  
21 可單就57號住戶提出訴訟，本院亦不因原告未起訴55號、57  
22 號全體所有權人，即可駁回原告之訴，僅就金額方面，應依  
23 公寓大廈管理條例第10條第2項規定，照55號、57號房屋專  
24 有部分面積比例分擔。查57號各樓層登記面積均為109.01平  
25 方公尺（即32.97553坪）；55號各樓層登記面積均為107.8  
26 平方公尺（即32.6095坪），是55號、57號全體住戶合計面  
27 積為867.24平方公尺（計算式： $109.01 \times 4 + 107.8 \times 4 = 867.2$   
28 4），則57號房屋所有權人如應分擔相關費用，應負擔比例  
29 應為 $109.01 / 867.24$ ，上情應堪認定。

30 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
31 益，民法第179條前段定有明文。附表編號5、6之工程，原

01 告有權單獨為之，已如前述，則原告支出修繕保存費用，自  
02 得依不當得利法律關係請求被告返還（原告雖係自行施作，  
03 然所花費之材料、勞力、時間成本，亦屬受有損失，被告則  
04 獲有利益，以下依不當得利法律關係請求者均同），且①57  
05 號頂樓遭堆放具相當重量雜物，亦為57號4樓漏水之原因

06 （詳後），而清運前57號頂樓前確實遭堆放大量雜物（見本  
07 院卷一第339-341頁），然原告於本院自承：本院卷一第15  
08 頁右上角用帆布包起來的C型鋼20多支、部分沙土是原告推  
09 放的等語（見本院卷一第13、151頁），至於其餘物品，兩  
10 造均稱不知為何人所放等詞（見本院卷一第151頁），則原  
11 告自己堆放物品衍生之清運費，自不能要求全體部分負擔，  
12 就此原告已提出富龍報價單（見本院卷一第39頁），上載頂  
13 樓雜物清運淨空需費5萬5,000元，本院考量上開照片顯示廢  
14 棄物確為甚多，且重量非微，則原告主張扣除原告自己堆放  
15 物品之費用後需費2萬元，對照富龍報價單之報價，應無浮  
16 報灌水之情，至於被告辯稱該等雜物並非被告堆放等詞，然  
17 縱係第三人堆放，不代表原告不能本於共有人身分進行保存  
18 行為，若將來得知為何人堆放，應係房屋所有權人可否再依  
19 侵權行為向該人求償之問題。又②將堵住排水口之不明棒狀  
20 物清除，依外觀應有助於排水，可徵上開施作確有必要，原  
21 告雖係有自行施作，雖未提出廠商估價單，但僅主張需費2,  
22 000元，金額不高，應無灌水浮報疑慮。則就上開項目，原  
23 告得向被告各請求2,765元（計算式：【20,000+2,000】×10  
24 9.01/867.24=2,765，小數點四捨五入），逾此範圍為無理  
25 由，應予駁回。

26 (七)附表一編號1至4、8不符簡易修繕部分：按所謂強迫得利，  
27 乃指就受益人之財產狀況觀察，形式上雖因他人行為存有得  
28 利之情形，然該增加之利益對其而言，實屬違反其個人意  
29 見，非在其所計劃之範圍內。對於此種強加於他人財產之利  
30 益，受益人原本得依侵權行為之規定，請求回復原狀，或依  
31 所有權之物上請求權規定請求除去其妨害。故此情形仍使受

01 益人負擔償還客觀價額之責任，實有不公，此時應就受益人  
02 主觀上之經濟計劃為衡量，考量其個人關係、財產之利用計  
03 畫與安排，依具體情形認定其財產是否仍有利益，亦即就受  
04 益人整體財產而為觀察，該利益是否仍然存在，倘受益人主  
05 觀上均無此增加利益之計劃存在，其應無任何利益獲得可  
06 言，得主張利益不存在，為拒絕返還利益之抗辯。本院認所  
07 謂主觀上之經濟計劃，尚包含依法律規定本應負擔之費用或  
08 賠償，如現實中共有物已造成他共有人屋內漏水，倘遭他共  
09 有人提起訴訟，其餘共有人將敗訴而須負擔給付責任，對其  
10 餘共有人而言，亦應屬主觀上經濟計劃所欲支出者，至於修  
11 繕無法證明與漏水有關，僅能認屬外觀美化或材質更新，或  
12 可以較便宜簡便方法修復漏水，卻以較昂貴之方法修復因而  
13 多支出之費用，則屬強施於他人之強迫得利，則不准許共有  
14 人之一單獨施作後要求他人返還。而：

15 1. 附表一編號1、8部分：

16 (1)57號4樓房屋經本院勘驗確有漏水情形，業如前述，而被告  
17 蔡竹茂就此委託增晉實業有限公司前來勘查、估價，並做成  
18 增晉估價單，上載「頂樓地坪廢棄物堆放重壓建議清運」、  
19 「排水不良建議排水管重新配置」、「樓梯間頂水塔長期漏  
20 水建議更新或修復」、「頂樓防水建議重新施作」、「頂樓  
21 地坪清洗含裂縫修補施作美國陶氏防水一底三塗共計四道，  
22 以上每坪3,800元保固1年」、「垃圾清運管路配至另計」、  
23 「沒有排水系統及女兒牆」，有該估價單在卷可考（本院卷  
24 一第31、35頁），依增晉估價單所載，①排水不良（應重新  
25 施作管線）、②防水層失效（應重新施作防水）及③廢棄物  
26 重壓（應清運廢棄物）均為造成漏水之原因，至於被告蔡竹  
27 茂稱原告自行剷除57號頂樓云云，則原告所否認，又無證據  
28 證明，原告雖主張增晉估價單僅為單純勘查，未表明漏水主  
29 要原因，然增晉估價單上載其已以儀器偵測，並收取費用4,  
30 000元，顯非單純勘查，而係民間自行委託鑑定，已於估價  
31 單上逐一說明漏水之解決方式，則以現有資料，應可認定上

01 開①至③確為漏水之原因。有關頂樓防水層保養維護、排水  
02 管修繕費，雖非被告曾承諾施作或將來計畫施作之內容，然  
03 原告為57號4樓屋主，而該屋內天花板、牆面可見因滲水產  
04 生之水痕、油漆層脫落，已如前述，若原告此頂樓維護不  
05 佳，而訴請其他共有人修復至不漏水，被告本將受法院敗訴  
06 判決，亦即於法規上，被告本應負擔此債務，依前說明，此  
07 部分雖未經被告同意或區分所有權人決議通過，仍應認屬被  
08 告主觀上有此增加利益之計劃存在，而無「強迫得利」可  
09 言，是原告自行進行修繕，仍得向被告主張返還不當得利。

10 (2)附表一編號1頂樓防水層保養維護8萬元部分：則原告自己既  
11 在頂樓堆放C型鋼及沙土，衡情該等物品重量非微，應可認  
12 定為造成頂樓漏水原因之一，原告就此則未能提出反證以實  
13 其說，則就頂樓堆放C型鋼及沙土造成漏水所需維修費，自  
14 應由原告自行承擔，然廢棄物重壓僅為3個漏水原因之一，  
15 又無證據證明全部廢棄物均為原告堆放，而兩造又未提出單  
16 獨認定原告應負責比例之估價單或鑑定報告，本院僅能依照  
17 照片判斷原告應負責之比例（本院勘驗時廢棄物已清運完畢，  
18 防水又已施作完畢，已即舊有狀況已不復存在，衡情亦難以  
19 再為鑑定，況兩造均未聲請鑑定，故本院僅能以照片為大略  
20 之判斷），則廢棄物重壓為漏水之3個原因之一，而以本院  
21 卷一第15頁之照片C型鋼及沙土，依照片外觀約占廢棄物之3  
22 分之1，則就附表一編號1補做防水層工程，依公寓大廈管理  
23 條例第10條第2項但書，應由原告負擔9分之1之費用（計算  
24 式： $1/3 \times 1/3 = 1/9$ ），全體區權人則應負擔9分之8之費用，  
25 該等防水層施作業經原告施作完成，有本院勘驗照片、原告  
26 提出之施工前、中、後照片在卷可考（見本院卷一第267-26  
27 9、309-317頁），又就防水層重作，增晉估價單記載為每坪  
28 3,800元（詳前），另毅興估價則報價每坪4,500元（見本院  
29 卷一第33頁），原告則主張每坪2,500元（均以32坪計  
30 算），則原告主張之金額顯較為低廉，而增晉估價單、毅興  
31 估價單均係與原告處於對立面之被告蔡竹茂委託廠商估算，

01 該等廠商應無偏袒原告之理，應認原告提出每坪2,500元  
02 (以32坪計算合計8萬元)之費用，並無浮報，則就該等8萬  
03 元之費用，應由全體所有權人承擔7萬1,111元(計算式： $8$   
04  $0,000 \times 8/9 = 71,111$ ，小數點四捨五入)，其餘由原告自行承  
05 擔。

06 (3)附表一編號8新增排水管修繕費2萬元部分：增晉估價單既亦  
07 記載排水管應重新配置，則57號頂樓排水管確有修繕必要，  
08 就此原告亦已修繕完畢，有本院勘驗照片、原告提出之施工  
09 前、中、後照片在卷可考(見本院卷一第295-299、347-349  
10 頁)，原告亦已提出造市估價單、大正報價單，上載排水幹  
11 管重作報價2萬2,800元、頂樓排水管疏通6,000元、修繕4,0  
12 00元，有該等報價在卷可考(見本院卷一第305-307頁)，  
13 則大正報價單就排水管修繕報價1萬元(計算式： $6,000 + 4,0$   
14  $00 = 10,000$ )，較原告主張之2萬元為低廉，且大正報價單為  
15 原告所提出，應無刻意低報偏袒被告之理，原告亦未提出證  
16 明其排水管修繕之作工較較大正報價單繁複、材質耐久性較  
17 佳之證明，則應認此部分排水管疏通僅需費1萬元，由全體  
18 所有權人承擔。

19 (4)被告雖主張原告自行施作不知品質如何、保固如何計算云  
20 云，然當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
21 任，而原告就附表一編號1、8之工程確有施作完成，亦如前  
22 述，現被告主張其中可能存在瑕疵，則應由被告就此負舉證  
23 之責，就此被告僅提出颱風過後57號頂樓疑似出現不明白色  
24 液體、積水照片(見本院卷二第77-83頁)，然其顏色外觀  
25 此可能與防水漆材質有關，難以證明於防水之功能上存在瑕  
26 疵；地面剩餘少量積水則與洩水坡有無發揮作用有關(此部  
27 分本院駁回，詳後)，與地板防水、管線排水能力無關，被  
28 告上開辯解應非可採，至於保固部分，僅能於將來又出現滲  
29 漏水時，得證明原告施作工程存在瑕疵，不能作為現在即拒  
30 絕給付之理由，至於被告辯稱管線多年前即已存在，惟縱然  
31 如此，依增晉估價單所載，可知舊有管線應重新施作，而本

01 院勘驗所見管線甚新，應非多年前製作，有勘驗照片在卷可  
02 查（見本院卷一第295-297頁），被告所稱管線多年前即存  
03 在縱然為真，然原告確有將舊管線更換為新管，即可請求被  
04 告返還不當得利，被告上開辯解難認可採。

05 (5)上述8萬1,111元（計算式： $71,111+10,000=81,111$ ），各被  
06 告應負擔 $109.01/867.24$ ，已如前述，則就此部分原告請求  
07 被告各給付1萬195元（計算式： $81,111 \times 109.01/867.24=10,$   
08 195元，小數點四捨五入），為有理由，應予准許，逾此範  
09 圍為無理由，應予駁回，。

10 2. 附表一編號2積水處洩水坡度施工4萬元部分：依原告提出之  
11 地球估價單記載「分二種施作方案如下：方案一：將地面高  
12 壓水槍清洗乾淨、防水底漆刷第一道後（包晴天）防水膜  
13 （六合一）塗刷兩造、保固2年。方案二：為方案一的一樣  
14 防水工序，後續則是在最後工序上在其表面上用水泥沙、水  
15 泥加上厘石，再加上防水劑攪拌後，粉光其地面上，全面找  
16 洩水坡度，增加表面積硬度和流水流暢，不易積水，保固10  
17 年」，有該估價單在卷可按（見本院卷一第37頁），原告則  
18 於本院自承：（問：地球公司提出兩個方案，一個包含洩水  
19 坡一個沒有，似乎代表沒做洩水坡也可以處理防水問題？）  
20 可以，但是我認為沒有做洩水坡不耐久等語（見本院卷一第  
21 241頁），可徵未施作洩水坡亦可處理漏水問題，考量未經  
22 他人同意或決議，又不符簡易修繕，即對共有物為修繕，本  
23 身即為對他人財產權之侵害，是否得要求共有人返還施作  
24 費，應予嚴格解釋以維護法秩序，則57號頂樓雖有漏水情  
25 形，惟既可藉防水層施作達成目的，則不應允許再挑選較高  
26 價格之維修方式，依地球估價單及原告所述，縱使不做洩水  
27 坡度亦可達防水效果，應認洩水坡度施工4萬元部分非屬在  
28 其他共有人所計劃之範圍內，而屬「強迫得利」，原告請求  
29 被告返還此費用，不應准許。

30 3. 附表一編號3頂樓樓梯外牆修繕1萬5,000元、女兒牆修繕3萬  
31 元部分：原告就此部分，雖亦稱係與漏水修補有關，然並未

01 提出證據以實其說，被告蔡竹茂委請廠商勘查製作之增晉公  
02 司估價單僅稱「樓梯間頂水塔長期漏水建議更新或修復」、  
03 「沒有排水系統及女兒牆」（見本院卷一第31、35頁），如  
04 何謂「樓梯間頂水塔」？何謂「沒有排水系統及女兒牆」？  
05 均語意不明，尚待與做成估價單之人確認，本院審理時已通  
06 知填寫增晉估價單之訴外人林翎宗到庭作證，然該人並未到  
07 庭（原告後捨棄此證據調查），無法證明施作此部分工程亦  
08 與漏水有關，雖經原告施作後，其外觀確有美化，有本院勘  
09 驗照片、原告提出之施工前後照片在卷可查，然此部分既無  
10 證據證明與漏水有關，被告又無計畫施作之事實，應認此部  
11 分均非屬在其他共有人所計劃之範圍內，而屬「強迫得  
12 利」，原告請求被告返還此費用，不應准許。

13 (八)附表一編號7之57號4樓室內油漆重刷費3萬元部分：按因故  
14 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地  
15 上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之  
16 所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害  
17 非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之  
18 注意者，不在此限；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶  
19 負損害賠償責任；連帶債務之債權人，得對於債務人中之  
20 一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，民  
21 法第184條第1項前段、第191條第1項、第185條第1項前段、  
22 第273條分別定有明文。次按共用部分、約定共用部分之修  
23 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大  
24 廈管理條例第10條第2項前段定有明文。該屋經本院勘驗，  
25 天花板、牆面確可見因滲水產生之水痕、油漆層脫落，而此  
26 部分顯與57號頂樓漏水有關，原告復提出造市估價單上載57  
27 號4樓全室天花板批土粉刷3萬5,000元、全室牆壁批土粉刷7  
28 萬5,000元，有該報價單在卷可查（見本院卷一第307頁）至  
29 於原告提出之大正保價單（見本院卷一第309頁）所載室內  
30 油漆數量為「112」，單位不明，尚不足作為認定依據，依  
31 本院勘驗照片所載（見本院卷一第289-293頁），實僅部分

01 牆面、天花板需重新粉刷，並無如造市估價單所稱「全室粉  
02 刷」之需要，依其面積範圍以肉眼觀察，至多僅占全室3分  
03 之1，是原告請求之3萬元，本院認僅能准許1萬元，然該等  
04 漏水部分，亦肇因於57號4樓屋主在頂樓堆放C型鋼、沙土所  
05 致，本院認應由原告負擔9分之1之責任、全體所有權人負擔  
06 9分之8（即8,889元，計算式： $10,000 \times 8/9 = 8,889$ ，小數點  
07 四捨五入），57號頂樓之保養維護既應由55號、57號全體所  
08 有權人負責，且各被告應負擔109.01/867.24（原告並未請  
09 求連帶給付），已如前述，則原告請求被告賠償油漆費各1,  
10 117元（計算式： $8,889 \times 109.01/867.24 = 1,117$ 元，小數點四  
11 捨五入），為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予  
12 駁回。

13 (九)原告請求被告賠償因漏水提前解約、原告賠償房客漏水損失  
14 2萬6,800元部分：就此原告僅提出租賃終止協議書1紙為證  
15 （見本院卷一第357頁），上載因防水問題原告願賠償2萬6,  
16 800元，原告陳稱：因為房屋漏水，我答應減少房租，後來  
17 承租人說用3萬元減1個月房租，經過討價還價變成2萬6,800  
18 元等語（見本院卷二第106頁），是此2萬6,800元僅為原告  
19 與承租人間就漏水補償之約定，然所謂漏水有輕重之別，倘  
20 僅有使牆面、天花板油漆少量龜裂、產生少量黑漬，應認尚  
21 不影響居住，惟倘已有大量龜裂、黑漬甚至滴水而下損壞家  
22 具，則應認不適居住，而本件勘驗僅見57號4樓房屋僅係天  
23 花板、牆面可見因滲水產生之水痕、油漆層脫落，已如前  
24 述，本院無法得知先前漏水狀況，原告提出之照片亦僅有水  
25 痕、油漆層脫落外觀（見本院卷一第19、343頁），如果所  
26 謂漏水情形僅只於此，則可認情況輕微而不影響居住，於此  
27 情形原告自願與租客終止租約並賠償，自不能用以拘束、將  
28 損害轉嫁包含被告在內之第三人，是此部分請求為無理由，  
29 應予駁回。

30 (十)綜上，原告得向被告請求之金額，為被告「各」1萬4,077元  
31 （計算式： $2,765 + 10,195 + 1,117 = 14,077$ ，3名被告合計4萬

01 2,231元)，逾此範圍為無理由，應予駁回。未按給付無確  
02 定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為  
03 給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達  
04 訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為  
05 者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的  
06 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之  
07 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為  
08 5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別  
09 定有明文。本件原告請求被告不當得利或損害賠償，屬於未  
10 定期限債務，併請求自書繕本送達被告翌日即113年11月16  
11 日（見本院卷一第301頁）起至清償日止，按週年利率5%計  
12 算之利息，亦屬有據。

13 七、從而，原告依據不當得利及侵權行為之法律關係，請求被告  
14 各給付1萬4,077元及自113年11月16日起至清償日止，按週  
15 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分為  
16 無理由，應予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不  
18 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

19 九、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程  
20 序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款  
21 規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之  
22 聲請不另准駁，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被  
23 告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行  
24 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

25 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。  
26 依職權確定訴訟費用額為2,100元（第一審裁判費），由被  
27 告各負擔149元，餘由原告負擔。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
29 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
30 法 官 陳紹瑜

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
02 按他造當事人之人數附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

04 書記官 涂寰宇

05 附表一

06

編號	工程內容	金額（新 臺幣元）	狀態	施作內容	是否屬簡易修 繕保存行為
1	頂樓防水層保養維護	80,000 (每坪2,5 00元)	已施作	塗刷防水膠、打底、塗黑 膠、上漆面	否
2	積水處洩水坡度施工	40,000	已施作	水泥、沙填補凹陷積水處 (地面墊高、填補凹洞)	否
3	頂樓樓梯外牆修繕	15,000	已施作	防水層剷除、填補裂縫、防 水打底、塗刷黑漆、面漆	否
4	女兒牆修繕	30,000	已施作	水泥修補、施作防水層	否
5	原先被封堵之排水口 清除	2,000	已施作	清除堵水管及物品	是
6	頂樓雜物清運費	20,000	已施作	清運(搬運工人、清運裝 車)	是
7	57號4樓室內油漆重刷 費	30,000	尚 未 施 作	室內整修防水、油漆	非共有物
8	新增排水管修繕費	20,000	已施作	施作排水落水頭、管線、疏 通	否
	合計	237,000			

07 附表二

08

估價單名稱	本判決簡稱	委託估價者	出處
增晉實業有限公司工程估價單	增晉估價單	被告蔡竹茂	本院卷一第31、35頁
毅興工程行估價單	毅興估價單	被告蔡竹茂	本院卷一第33頁
地球工程有限公司裝修估價單	地球估價單	被告蔡竹茂	本院卷一第37頁
富龍工程有限公司報價單	富龍報價單	原告	本院卷一第39頁
造市建設內設計工程估價單	造市估價單	原告	本院卷一第41-43、30 5頁
大正統包工程報價單	大正報價單	原告	本院卷一第307頁