

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第467號

原告 李愷懿

被告 花園新城社區管理委員會

法定代理人 吳婉麗

訴訟代理人 王濟民

上列當事人間修復漏水事件，於民國114年10月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應依如附表一所示之方式，將門牌號碼新北市○○區○○○○○○路0號房屋之屋頂修繕至不漏水為止。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣402,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、被告之法定代理人原為楊秀雲，於訴訟繫屬中變更為吳婉麗，經其具狀聲明承受訴訟，並有區分所有權人會議紀錄及新北市新店區公所民國114年6月26日新北店工字第1142409196號函可參（見本院卷第117至124頁），於法並無不合，自應准許。
- 二、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，不在此限，民事訴訟法第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：「(一)被告應同意由共同管理基金及依照該棟區分所權人之房屋權狀比例共同分攤屋頂漏水之修繕費用。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第9頁），嗣於114年10月13日當庭變更訴之聲明為：「(一)先位聲明：1. 被告應依如附表一所示之方式，將門牌號碼新北市○○區○○○○○○路0號房

01 屋（下稱系爭房屋）之屋頂（下稱系爭屋頂）修繕至不漏水
02 為止。2. 願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 被告
03 應依如附表二所示之方式，將系爭屋頂修繕至不漏水為止。
04 2. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第191頁），
05 核原告所為之變更，乃係基於同一漏水之事實所為，於法並
06 無不合，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：原告為花園新城社區（下稱系爭社區）中門牌號
09 碼新北市○○區○○○○○○路0號房屋（即系爭房屋）
10 之共有人之一，系爭房屋因屋頂（即系爭屋頂）防水層失
11 效，因而出現天花板漏水及壁癌之情形，被告為系爭社區之
12 管理委員會，系爭屋頂為共有部分，依公寓大廈管理條例第
13 2條之規定，應由被告負責修繕、管理、維護，故請求被告
14 將系爭屋頂修復至不漏水為止。因原告先前曾經自費於系爭
15 屋頂塗過防水層，然沒過幾年還是發生漏水，故先位主張以
16 如附表一所示之方式於系爭屋頂加裝不銹鋼屋頂，以一勞永
17 逸阻斷雨水；如認為加裝不鏽鋼屋頂非必要之修繕方式，則
18 主張依附表二所示之方式於系爭屋頂鋪設防水層等語。並聲
19 明：如上開變更後之聲明所載。

20 二、被告則以：系爭社區有很多棟建築物，被告管理委員會（下
21 稱管委會）是依公寓大廈管理條例第53條規定以基地範圍成
22 立之管委會，管理範圍主要為基地內之供水系統、排水系
23 統、汙水處理等共同設備，被告收受之管理費也是使用於社
24 區範圍內前述之供水系統、排水系統、汙水處理系統，以及
25 社區公園等公共共同設備設施為主，各自獨立之建築基地內
26 之公共設施及其共有部分應由各建築基地內之其區分所有權
27 人或其基地組成之管委會自行負擔。系爭房屋所在建築物
28 沒有成立管委會，則系爭屋頂漏水之問題，即應由該棟建築
29 物之區分所有權人自行處理等語，資為抗辯。並聲明：原告
30 之訴及假執行之聲請均駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告請求被告將系爭屋頂修繕至不漏水為止，為有理由。

02 1. 按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
03 負責人或管理委員會為之」，公寓大廈管理條例第10條第2
04 項定有明文。經查，原告所有之系爭房屋因系爭屋頂防水層
05 失效，因而出現天花板漏水及壁癌之情形，為被告所不爭執
06 （見本院卷第87頁）；而系爭屋頂屬公寓大廈專有部分以外
07 之其他部分，且係供區分所有權人共同使用，故屬公寓大廈
08 管理條例第3條第4款所規定之共用部分，是依上開規定，系
09 爭屋頂之修繕即應由被告負責，是被告就系爭屋頂之漏水確
10 有修繕之義務，堪以認定。

11 2. 次按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
12 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
13 之虞者，得請求防止之。」、「各共有人對於第三人，得就
14 共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，
15 僅得為共有人全體之利益為之。」，民法第767條第1項、第
16 821條分別定有明文。原告為系爭房屋之共有人，有土地建
17 物查詢資料可參（見本院個資卷），而系爭屋頂防水層失效
18 導致系爭房屋出現天花板漏水及壁癌之情形，對系爭房屋造
19 成侵害，原告自得依上開規定請求被告排除侵害，是原告請
20 求被告將系爭屋頂修繕至不漏水為止，乃屬有據。

21 3. 被告雖辯稱：被告管委會是依公寓大廈管理條例第53條規定
22 成立之管委會，僅管理供水系統、排水系統、汙水處理等共
23 同設備，系爭屋頂之修繕應由系爭房屋所在建築物之區分所
24 有權人全體自行負責云云。然查：

25 (1)公寓大廈管理條例第53條乃規定：「多數各自獨立使用之建
26 築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分
27 性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，其
28 立法目的乃係就集居地區之建築物、公寓大廈，其有共同設
29 施之使用與管理具有整體不可分性者，為利共同事務之推展
30 及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定；故該規定
31 僅係讓非屬同一建築物而其使用與管理具有整體不可分性之

01 集居地區，亦得組成管理委員會，準用公寓大廈管理條例之
02 規定，並「未」規定以該條規定所組成之管委會僅負責管理
03 共同設施，對於各棟建築物內之共用部分無須負管理之責
04 任。

05 (2)被告雖提出臺北縣政府（現改制為新北市政府）94年1月14
06 日北府工使字第0930855786號函，主張被告僅管理建築物外
07 之道路、排水、公共設施云云。然上開函文內容雖提及：

08 「有關該社區基地範圍是否得成立單一管理委員會乙節，經
09 查旨揭社區（即系爭社區）共同使用同一簡易自來水供水系
10 統、排水系統、汙水處理系統…等共同設備，是本案應以隨
11 函檢附之總配置圖為範圍申請報備成立1個公寓大廈管理組
12 織」等語（見本院卷第89頁），惟上開文字內容亦僅係在說
13 明系爭社區因共同設施（即簡易自來水供水系統、排水系
14 統、汙水處理系統）之使用與管理具有整體不可分性者，故
15 得依公寓大廈管理條例第53條之規定成立1個管理委員會，
16 顯無將被告管委會之職權範圍限定於僅管理簡易自來水供水
17 系統、排水系統、汙水處理系統之意思，是被告以此主張其
18 對於系爭屋頂不負修繕責任云云，並非可採。

19 (3)又觀諸系爭社區之規約（見本院卷第141至147頁），其內容
20 並未提及系爭社區有何約定由各棟建築物之區分所有權人自
21 行負責建築物內共用部分之管理，而被告亦自承：系爭社區
22 由各棟分管，並無明確的協議等語（見本院卷第87頁），則
23 在系爭社區並無規約約定或區分所有權人決議「由各棟建築
24 物區分所有權人自行管理建築物內共用部分」之情況下，即
25 應回歸公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，由系爭社區
26 之管理委員會即被告負責就共用部分進行管理、維護與修
27 繕，尚不得僅以系爭社區內有部分建築物之區分所有權人自
28 行成立小型管理委員會，即逕認被告就其餘建築物之共用部
29 分即無管理、維護及修繕之義務，是被告此部分所辯，並非
30 可採。

31 (二)原告先位主張被告應依如附表一之方式修繕系爭屋頂，為有

理由。

1. 經查，原告因先前曾自費將系爭屋頂塗防水層，惟經過數年後，仍又發生漏水，故主張被告應以如附表一之方式於系爭屋頂加裝不銹鋼屋頂，以一勞永逸解決屋頂漏水問題。本院審酌證人即立欣實業社負責人陳財福於本院具結證稱：如附表一所示之工項是我所提出，當時因原告說屋頂漏水，找我去修繕，我有去系爭屋頂查看，因為屋頂有龜裂，故水會滲到系爭房屋之客廳、房間，原告說防水層做了3、5年又要再重做，說要蓋鐵皮屋頂，就是在原本的屋頂上加1個1尺（即30公分）高的不銹鋼屋頂，這樣就算有大風大雨來，也只會有一點點濕，不會造成樓下漏水，我所提出如附表一所示之工項，均是為了修復屋頂漏水而提出，第一項「不鏽鋼三合一鋼板加骨架，前後側邊各加1尺」指的就是屋頂，前後側邊各加1尺是為了要防止雨水潑進來，第二項「前後不鏽鋼水槽」是要在屋頂下緣做水槽，再把水接到排水管，不然水會直接往下滴，第三項「不鏽鋼水塔架」是要把水塔移到不銹鋼屋頂上方，如果要把水塔放在屋頂下方，屋頂要做得比較高，可能會超過法規的規定，故要移到屋頂上方，第四項「移水塔接水管工程水電」就是移水塔要做的水電工程等語（見本院卷第110至112頁），足認如附表一所示加裝不鏽鋼屋頂之各項修繕方式，乃為有效且必要之修繕方式。
2. 而系爭屋頂雖亦得以重新鋪設防水層之方式進行修繕，然依證人陳財福具結證稱：做不鏽鋼屋頂可以撐30年不會壞，防水層大概3、5年就要再做一次等語（見本院卷第112頁），再參以原告所提出3家廠商就系爭屋頂施作防水層之估價單，其價格分別52,000元、232,000元、195,290元或235,600元（提供兩種不同防水材質之價格），有上好企業社、鼎岳工程行、聯億有限公司之報價單可參（見本院卷第167至185頁），考量防水層將來重新施作之可能性及每次重新施作所需之花費，則以長遠來看，採用裝設不銹鋼屋頂應屬較為持久有效且經濟之修繕方式，是認原告請求被告以如附表一

01 所示之方式進行修繕，乃屬可採。

02 3. 被告雖辯稱：變更屋頂屬於重大修繕，應由各棟基地之區分
03 所有權人共同決議云云。按「共用部分及其相關設施之拆
04 除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為
05 之」，固為公寓大廈管理條例第11條第1項所明定，然依證
06 人陳財福上開之說明可知，如附表一之修繕方式，僅係於系
07 爭屋頂之上方加裝1個30公分高的不鏽鋼屋頂，該修繕方式
08 並不會對建築物之結構體造成任何變動，故尚難認屬重大修
09 繕，故被告此部分所辯，亦非可採。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請
11 求被告將系爭屋頂以如附表一所示之方式修繕至不漏水為
12 止，為有理由，應予准許。原告先位聲明既有理由，則本院
13 即毋庸就其備位聲明進行審酌，併此敘明。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，併此敘明。

17 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
18 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
19 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
20 如為原告預供擔保，得免為假執行。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日

23 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

24 法 官 許容慈

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日

29 書記官 黃亮瑄

30 附表一：

01

編號	工項	數量	單價	金額
1	不鏽鋼三合一鋼板加骨架，前後側邊各加1尺	37坪	9,000元	333,000元
2	前後不鏽鋼水槽	65尺	300元	19,500元
3	不鏽鋼水塔架，6尺寬，4尺高，出屋頂1尺，尚鋪不鏽鋼3.0m/m花板	1式	35,000元	35,000元
4	移水塔接水管工程水電	1式	15,000元	15,000元
總計				402,500元

02

附表二：

03

編號	工項	數量	單價	金額
A.	防水施工前素地整理			
1	落水頭打至管邊含結構交接處或升高	124 平 方 公尺	200元	24,800元
2	剝落磨石磚打除			
3	鋁格柵拆除運棄			
4	打除處水泥砂漿覆蓋			
5	樹脂水泥砂漿打底(不含洩水坡度調整)			
6	垃圾清運			
B	和鄰戶斷水處理			
1	斷水溝打除製作	12 公 尺	0元	0元
2	斷水溝回填			
C	頂樓3mmPU+聚脲地坪防水			
1	素地清潔整理	124 平 方 公尺	1,700元	210,800元
2	底漆（0.2kg/m ² ）			
3	PU樹脂中塗防水層TH=1mm			
4	聚脲樹脂中塗防水層TH=2m m			

(續上頁)

01

5	面漆（綠或灰色）塗佈			
D	女兒牆內牆防水施作			
1	牆面素地清理	40 平方公尺	0元	0元
2	底漆			
3	乳化瀝青防水施作			
4	抗UV高分子防水面漆（銀灰）			
總 計				235,600元