

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3436號

原告 嘉慶國際開發股份有限公司

法定代理人 張家豪

訴訟代理人 王慧凱律師

被告 鼎天商務大樓管理委員會

法定代理人 馬文隆

訴訟代理人 張恩鴻律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號27樓共用平台如附圖所示位置，依附件所示修復方法，將原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號26樓之1號房屋回復至無滲漏水之狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔7%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣13萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告法定代理人於本院審理時變更為馬文隆，業據其聲明承受訴訟(本院卷二第169頁)，核無不合，先予敘明。

二、原告起訴聲明第二項請求被告給付新臺幣(下同)112萬元，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(本院卷一第9頁)。嗣於訴訟進行中，擴張上開應受判決事項之聲明如下貳、原告聲明欄所示(本院卷二第163

至164頁)，核與民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號26樓之1、26樓之2號房屋（下分以門牌號碼稱之，合稱系爭房屋）所有人，即鼎天商務大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。因系爭大樓27樓屋頂共用平台（下稱系爭共用平台）擺設中央空調機，致頂樓樓地板常有積水及滲漏水，亦造成位處下方之系爭房屋多處滲漏水（下稱系爭漏水）。伊於民國111年12月19日起至112年6月8日止，數次發函促請被告修繕系爭共用平台，均未獲置理。另訴外人蒂雅事業股份有限公司（下稱蒂雅公司）於112年1月1日向伊承租系爭房屋作為醫美診所使用，預計自同日起至同年4月30日止進行裝修，卻因系爭漏水造成裝潢毀損及工程延宕，迄今無法營業，而拒絕支付伊自同年5月至114年1月份之租金。被告怠於履行公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定之修繕義務，具有過失，不法侵害系爭房屋之所有權，致伊受有不能使用收益系爭房屋之損害189萬元。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應就系爭114年1月22日民事辯論意旨狀附圖二所示漏水位置，依附表一所示修復方法，將26樓之1號房屋修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告189萬元，及其中112萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘77萬元自民事辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率之5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭大樓區分所有權人會議前於108年決議施作系爭大樓25樓、27樓、28、29樓全部露臺地坪、頂樓周邊鋁製圍牆及26樓玻璃帷幕之防水修漏工程，嗣經臺中市建築師公會鑑定達到防漏作用。原告於112年4月20日向伊反應系爭房屋右側牆面滲漏水後，伊尋找廠商於同年7月11日完成系爭共用平台之防水工程。原告復於同年8月26日反應左側牆

面漏水，伊亦於同年9月14日召開管委會會議討論，並無置之不理。嗣於同年12月21日管委會例會決議同意由伊邀請各家廠商說明工法，施作估價並採分項分期付款方式，以完成頂樓漏水修繕工程，並於113年2月15日委由訴外人力廣工程行施作系爭共用平台修繕工程，伊已善盡修繕及維護之責，未怠於履行修繕義務，亦無故意或過失，不構成侵權行為。又原告未證明蒂雅公司承租系爭房屋為醫美診所，且約定每月租金14萬元，而蒂亞公司拒絕給付租金與系爭漏水有因果關係，自不得請求189萬元之損害等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)被告應依附件所示修復方法將26樓之1號房屋修復至無滲漏水之狀態。

- 1.公寓大廈共用部分、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；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款分別定有明文。
- 2.原告為系爭大樓之區分所有權人。系爭共用平台為系爭大樓共用部分，系爭房屋位於系爭共用平台下方乙節，為兩造所不爭執(本院卷一第469頁)，首堪認定為真正。經本院囑託臺中市建築師公會鑑定系爭房屋有無滲漏水情形，該滲漏水位置與範圍、成因，及應以何種方式修補，據其覆稱：經鑑定機關指定之建築師會同兩造進行72小時屋頂防水檢測，除26樓之1號房屋上方暗架天花板兩處有漏水現象外，系爭房屋其餘地方皆無漏水現象。上開漏水情形應係上方屋頂版樓板有縫隙(包含女兒牆與樓地板交接處有縫隙)造成，得以施作附件所示方法修補等情，有該公會113年12月12日中市建師鑑字第1130900242號函附鑑定報告書(下稱系爭報告書)可考(外放系爭報告書第17至18頁)；系爭報告書認定之漏水位

置屬於系爭大樓共用部分，亦為被告所不爭執(本院卷二第165頁)，是揆諸上開規定，被告應負責修繕系爭共用平台上開漏水情形，使原告所有26樓之1號房屋回復至無滲漏水之狀態。

(二)被告就系爭原告依民法第184條第1項規定，請求被告給付189萬元之本息並無可採。

1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為損害賠償責任，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件，而過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，倘無怠於此種注意，即不得謂之有過失。又公寓大廈管理委員會職務包含其所管理社區之共有及共用部分之維護、修繕及一般改良等事項，其於執行職務有無過失，應以是否未盡上開事項之注意義務為斷。末以當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有規定。是本件應由原告就被告維護系爭共用平台具有過失乙節，盡其舉證責任。

2.原告雖主張其於111年12月19日曾發函被告修繕系爭共用平台，惟被告否認有修繕必要，待其於112年4月20日、同年5月24日、同年7月29日、同年8月26日、113年4月9日及26日持續反應漏水問題，被告才陸續進行部分修繕，未於接獲之初對系爭共用平台進行全面放水測試，拖延至今仍有漏水現象，未善盡修繕、維護義務，而有過失等語。然查：

(1)考諸系爭大樓歷有年所，因天氣、風雨、地震等環境因素當將產生自然減損，原先建材之功效亦隨時間經過遞減，被告職責應在於定期檢視、維護，發現不足部分及時進行修繕，以確保共有及共用部分能維持一定之狀態。兼衡漏水生成原因諸多，無論是原有結構體老舊產生龜裂、建築物防水層失效、牆壁或樓板內管線破裂、窗框接角處填縫缺陷、地震應力造成裂縫等情形，均可能導致漏水現象，漏水點與呈現漏水位置亦非當然對應。且自發生漏水情形後，尚待測驗找出漏水成因，方能對症下藥杜絕再次發生。是被告應盡之注意

01 義務，除定期維護外，乃於區分所有權人反應共用部分問題
02 時，能在合理期間內尋找專業廠商進行修繕。

03 (2)被告於108年間經區分所有權人會議決議委由訴外人廣又工
04 程股份有限公司施作系爭大樓25樓、27樓、28、29樓全部露
05 臺地坪、頂樓周邊鋁製圍牆及26樓玻璃帷幕之防水修漏工
06 程，嗣因履約糾紛，於仲裁過程送臺中市建築師公會進行鑑
07 定，經該公會於111年2月17日提出鑑定報告，認為28樓、29
08 樓之屋頂平台地坪具有防水作用；頂樓周邊鋁製圍牆及26樓
09 玻璃帷幕外牆有達到防漏作用，27樓防水工程經兩次試水作
10 業仍有疑慮，尚無法做出明確之判斷乙節，業據被告提出臺
11 中市建築師公會111年2月17日函文及後附報告書為憑(本院
12 卷一第189至191頁)；原告亦自承知悉被告於108年初依照系
13 爭大樓區分所有權人會議決議，將頂樓漏水修繕工程發包施
14 作，亦有原告111年12月19日存證信函可參(本院卷一第79至
15 85頁)，可見被告對於系爭大樓樓頂防水作業，已依照區分
16 所有權人會議決議委請廠商全面施作更換防水材料，且大部
17 分防水工程亦經鑑定機關專業檢視具有防水功效，已盡檢視
18 系爭大樓共用部分防水功能，並確保功效之義務。

19 (3)原告於112年4月18日至同年月20日再次向被告反映系爭房屋
20 有滲漏水情形，被告於同年5月11日例會，經被告決議找廠
21 商承攬施作，以完成原告於同年4月21日反應頂樓漏水問
22 題；被告管理中心經理於同年5月26日、29日記錄進行27樓
23 屋頂漏水及女兒牆修繕、26樓頂樓漏水工程；於同年6月15
24 日例會討論，廠商施工前發現水塔滲水，須先解決滲水問
25 題，才能保證屋頂防水工程，故同意廠商施工。故26樓女兒
26 牆牆面、水塔腳均進行防水工程，嗣於同年7月10日完工且
27 完成驗收，有3年保固等情，有被告上開例會會議紀錄、管
28 理中心經理工作日誌可憑(本院卷一第205至257、213頁)。

29 (4)另原告於112年7月29日反應26樓之2號房屋內漏水，經被告
30 管理中心經理記載於工作日誌；嗣於同年8月26日再經原告
31 反應頂樓漏水事情，被告管理中心經理通知廠商到場維修，

經廠商判斷該管路屬於糞管滲水，另左側牆面照片所示漏水與先前同年4月20日反應之右側牆面區域不同，需要區分所有權人決議通過樓頂防水工程費用依上開過程。於112年11月16日系爭大樓區分所有權人會議，決議26樓與27樓頂樓全面性防水工程經費上限140萬元，交付管委會徵選廠商辦理；漏水工程經原告反應仍有漏水情形；被告於同年12月例會決議，漏水維護保養由被告以小額修繕工程分項提案進行維修，並列為管理室重點待辦事項；於113年1月11日例會，亦針對系爭房屋樓頂帷幕女兒牆雙面斷水整修工程同意原告試水7日完成驗收，並由原告於同年2月份例會表達意見後再決議進行工程修繕；同年2月份例會決議依照原告提供的漏水點相關公共區域先行修繕；頂樓水塔腳樁漏水與帷幕牆漏水修繕工程於113年4月11日試水驗收，原告於同年9月9日反應之漏水，與原先指示的漏水點位置不同，需要在樓頂鐵皮屋接角縫進行工程；嗣於113年5月決議委託廠商原告上開鐵皮屋角接縫處漏水情形進行修繕等節，亦有被告例行會議紀錄與管理中心經理工作日誌可參(本院卷一第259、261、268、272、275、329、492至493、500頁)。

(5)由上述各情，可見被告就原告通知漏水情形，均有列於管理委員會例會討論，並決議尋覓廠商進行修繕作業，並未棄之不為處置。尚難認有何怠於執行共用部分維護、修繕事務之情。況原告所指漏水位置(本院卷一第479頁)，經系爭報告書認定無漏水現象，而係其他非原告原本主張位置產生漏水情形(外放系爭報告書第6至7頁)，益徵原告所主張之漏水情形，已經被告進行前揭修繕事務為適當處置。自難認被告有何過失而怠於修繕、管理及維護之情，尚不負侵權行為之責。

3.此外，原告復未提出其他事證以證明被告有何過失侵害其權利之事實，其依民法第184條第1項前段規定請求被告損害賠償，於法即屬無據。又原告請求被告負損害賠償責任既無理由，則關於原告得請求賠償金額即無庸再予審酌，附此敘

明。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告應依附件所示修復方法將26樓之1號房屋修復至無滲漏水之狀態部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之價額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
書記官 林錦源