

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度中簡字第1530號

原告 林英堯

訴訟代理人 陳正宏

被告 青成漂亮Lavie管理委員會

法定代理人 陳霽瑋

訴訟代理人 弓長家昌

受告知訴訟

人 新光產物保險股份有限公司

法定代理人 吳昕紘

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國112年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣105,105元，及自民國112年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之74，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣105,105元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告法定代理人原為弓長家昌，嗣於本件訴訟程序中變更為陳霽瑋，經被告於民國112年5月31日具狀聲明承受訴訟在案（本院卷第221頁），核與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：

03 (一)被告社區甲棟大樓屋頂漏水，致社區住戶原告房屋（即門牌
04 號碼臺中市○○區○○○○街00號12F之2房屋，下稱系爭房
05 屋）室內，自國民110年8月2日至000年0月00日間斷斷續續
06 漏水滲入長達1年，導致室內受損，估需修理費用新臺幣
07 （下同）105,105元。而被告前於108年6月12日、109年11月
08 18日發生之漏水事件，該2次回復工程金額分別為50,270元
09 〈由新光產物保險股份有限公司（下稱新光產險）理賠〉、
10 29,300元（該次由管委會支付修繕款項29,300元），本件係
11 第3次屋頂漏水修繕工程（下稱系爭工程），應由被告負責
12 修繕，修復估價金額經新光產險核定應賠償金額為68,000
13 元。詎被告竟提議並在管委會決議通過「送區權會決議
14 後」，始可進行系爭工程，而非沿用舊例先排除「妨害原告
15 所有權之使用」，該決議明顯拖延修復工程之進行，其後以
16 111年4月24日區權會決議「管委會負擔以社區投保之公共意
17 外責任保險理賠金額為上限，管委會不予代墊任何修繕費
18 用」為由，要原告支付差額、漲價費用、工程保證金、工程
19 清潔費方可施工，致系爭工程停擺。原告不得已承諾全額代
20 墊修復款105,105元。另被告於112年1月12日管委員會會議
21 中以口頭及書面，表示會議紀錄有錄音，並同時予原告一份
22 書面，指稱原告拖延系爭工程達1年，要原告負責漲價費用
23 13,700元（可扣除保險公司補助3,000元），惟系爭工程均
24 由被告主導進行，請款收據亦均以被告為抬頭，且已事先開
25 立發票，原告已轉帳支付工程差額37,105元，並末有不配合
26 修繕工程及拖延工程1年情事。被告未盡管理人義務，原告
27 已對被告提出於室內建置「屋頂漏水-接水導水排水」工程
28 之正式申請書，該工程款項折扣後實際金額為37,300元，上
29 開費用合計為142,405元（105,105+37,300=142,405），已
30 由原告先墊付。爰依民法侵權行為、所有權妨害除去請求權
31 及公寓大廈管理條例等規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

01 被告應給付原告142,405元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
02 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

03 (二)對被告抗辯之陳述：

- 04 1. 被告稱原告已經和解，並非事實，係被告拒絕修繕工程，被
05 告應提出有原告簽名之文件證明。證物五係協商的一部分，
06 但最終未簽立和解書，係因最終金額談不攏，被告應提出正
07 式的和解書。原告不否認證物五簽名係親簽，因為無正式和
08 解書，僅係同意部分的款項，系爭工程費用已由原告於112
09 年3月給付完畢（本院卷第164-165頁）。被告4年來皆同意
10 理賠，僅因保險條款約定未能足額給付，核定本次給付68,0
11 00元，被告竟主張68,000元為其給付上限，且無須先行墊
12 付，超過部份74,405元，應由原告自行負責。嗣原告不願與
13 被告簽下以68,000元為被告給付上限之和解書，被告即拒絕
14 修繕及給付工程款（本院卷第273頁）。
- 15 2. 工程款142,405元係確定之金額，可能當時有一部分之收據
16 未提出。包括防水工程，防水工程係建商2年前就建議施
17 作，被告遲不施作且拖延工程施作，致系爭房屋漏水4
18 年。新光產險或被告迄仍未給付任何款項，原告亦從未簽署
19 和解書，被告即以停止工程應對（本院卷第278-279頁）。
20 對於證人陳雲璋陳述內容有疑問，前一任主委係弓長家昌，
21 全部問題都是因伊所造成，陳正宏並未同意和解，匯款是因
22 為原告想先讓管委會工程修繕，事後再進行法院追訴，管委
23 會一直以理賠上限為其給付上限。
- 24 3. 室內修繕費用105,105元，保險公司願意負擔68,000元；至
25 於37,300元屋頂漏水的室內排水工程不在保險公司承保範圍
26 內，被告不願意負擔，僅賠償68,000元是迴避民法之規定。
27 漏水係自110年8月4日開始，而社區111年4月24日區分所有
28 權人會議通過漏水實施辦法（本院卷第233頁螢光筆所示）
29 是111年4月24日才通過，且保單條款的約定不能作為在民法
30 上可以免除責任之事由。
- 31 4. 原告訴訟代理人陳正宏於111年4月24日將委託書拿給證人弓

01 長家昌，並未出席區分所有權人會議。委託證人弓長家昌，
02 僅是代表原告領出席費，不代表原告實際有出席，也不代表
03 原告認同。原告只是先代墊修復漏水費用，亦無與新光產險
04 和解之意思，係之後要作為訴訟之準備。新光產險有向原告
05 說不賠償漲價的費用，原告認為漲價費用應該由新光產險負
06 擔。對新光產險試算表68000元沒有意見，這是被告與新光
07 產險間之關係，原告係依民法規定對被告為請求。之前本來
08 可以全賠，但這次無法全部理賠，即因被告一直不修繕，才
09 會一直漏水。

10 二、被告則以：

11 (一)原告已經簽署證物5《12D室內修繕過程事實陳述及12D應補
12 繳工程款明細》之和解契約(本院卷第239頁)，原告12D(系
13 爭房屋)願自行負擔37,105元，為原告支出之修繕費用105,
14 105元扣除新光產險賠償後之金額，乃原告可請求之金額。
15 新光產險同意理賠68,000元，係以上述和解資料為準，系爭
16 工程已經進行一半，被告認為已經處理妥善，但原告仍有爭
17 執(本院卷第164-165頁)。原告請求之損害賠償105,105
18 元，與被告證物5總結之修繕工程款金額相符，被告對此不
19 為爭執。扣除新光產險理賠金額後之差額為37,105元，原告
20 已依雙方約定向修繕廠商分別給付工程款差額10,000元、2
21 7,105元完畢。

22 (二)區分所有權人會議就是決定一次解決，才有這個會議，會議
23 對整件事情大致解決方案之金額為105,105元，而原告請求
24 之142,405元是其專有部分，係建商建議原告施作之專有部
25 分，非公共部分，自負額7萬多元不應向被告請求。因為原
26 告提出的收據就是專有、共有部分寫在一起，故有上開會議
27 來決定新光產物保險賠償68,000元。係就原告提出之憑證，
28 由新光產物保險以68,000元達成和解。新光產物保險認定
29 時，對於原告所提出之憑證何部分是專用，部分是公用亦感
30 困擾。對新光產險提出之試算表無意見，但原告稱被告未修
31 繕並非事實，修繕已經花了30萬元，均由被告支出。

01 (三)並聲明原告之訴駁回，及願供擔保准予宣告假執行。

02 三、受告知訴訟人：伊公司目前可以給付原告68,000元。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，
05 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不
06 更舉反證；又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被
07 告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對
08 其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原
09 則。本件原告就系爭房屋室內，自110年8月2日至000年0月0
10 0日間斷斷續續漏水致受有損害之事實，業據其提出系爭房
11 屋漏水照片、通訊軟體LINE之修繕完成對話紀錄、青成Lavi
12 e頂樓露臺漏水處理實施辦法、12D室內修繕過程事實陳述及
13 12D應補繳工程款明細、聲明切結書、施工保證金轉帳證
14 明、被告管委會聯邦商銀帳戶存摺封面、宏剴有限公司報價
15 單、工程預算表、原告墊付66,505元之證明（原創工程行統
16 一發票、存摺轉出明細2紙）、屋頂漏水-接水導水排水工程
17 申請書（含照片、宏剴有限公司報價單及圖說）、世紘實業
18 有限公司報價單、施工照片、元欣玻璃行估價單等件為證
19 （本院卷第31-101、115-137、175-219、283-291、315-319
20 頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。而原告主張被告應
21 負擔系爭房屋室內修繕費用142,405元（含管委會認定之金
22 額105,105元，及原告已墊付之金額37,300元），被告則以
23 前詞置辯。是本件所應審究者乃：1. 原告請求被告支付修繕
24 費105,105元有無理由？2. 原告請求被告支付修繕費37,300元
25 有無理由？

26 (二)原告請求被告支付修繕費105,105元為有理由

27 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任；又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
29 定外，應回復他方損害發生前之原狀。所有人對於妨害其所
30 有權者，得請求除去之。按共用部分，指公寓大廈專有部分
31 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。其費用由公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擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。民法第184條第1項前段、第213條第1項、第767條中段、公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項分別定有明文。又公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本難期一致，亦未必與其共用部分之應有部分比例或區分所有建物之專有部分權狀坪數比例成正比，各住戶對於共用部分之使用頻率各有不同，且長期之使用習慣未必均相同，決定因素甚為複雜，據以決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比例，亦有其事實上之困難性，而非屬易事，是公寓大廈管理條例第10條第2項規定，並未採取按受益程度分擔管理費之原則，而係規定共用部分之管理維護費用由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，但允許區分所有權人會議決議或規約就分擔方式另為決定，以期公允妥適，而區分所有權人會議仍得就各區分所有權人所應分擔之數額另為決議，其決議內容如為合理，即不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。另區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約

01 定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用（最高法院97
02 年度台上字第2347號判決意旨參照）。

- 03 2. 本件原告因系爭房屋之屋頂長期漏水，導致屋內受有損害等
04 情，已如前述，且為被告所不否認，而頂樓屋頂屬大樓共用
05 部分，是依上開規定，系爭房屋屋頂之修繕自應由管理負責
06 人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有
07 權人按其共有之應有部分比例分擔之。惟查：

- 08 ①證人弓長家昌到庭證述：「（與被告青成漂亮Lavie管理委
09 員會有何關係？）我是區分所有權人，我是上一屆的主委，
10 這一屆的監委。（本件後來跟受告知訴訟人新光產險談了之
11 後，新光產險否僅同意理賠原告68,000元？）對。（不足額
12 的部分，社區有無打算如何處理？）住戶自行負擔，依照社
13 區111年4月24日區分所有權人會議通過漏水實施辦法（卷第
14 233頁螢光筆所示），超過保險負擔部分由住戶自行負擔。
15 所以本件原告請求14萬多元，扣掉新光產物保險股份有限公司
16 理賠68,000元，剩下原告林英堯應自行負擔。【社區111
17 年4月24日區分所有權人會議通過漏水實施辦法（卷第233
18 頁螢光筆所示）到現在有無修正？】沒有修正。…（原告漏
19 水時間是否為110年8月？）對，但111年4月24日區分所有權
20 人會議，原告林英堯有委託出席，還領取出席費，雖然漏水
21 事件在108年，但111年4月24日的時候原告林英堯有出席也
22 同意，所以住戶應該要遵守社區實施辦法的約定。社區111
23 年12月10日頂樓另一個住戶也有用社區111年4月24日區分所
24 有權人會議通過漏水實施辦法和解。」等語（本院卷第311-
25 313頁），且依卷內之111年4月24日區分所有權人會議通過
26 之頂樓露臺漏水處理實施辦法所載，略以：「…肆、實施辦
27 法…(二)頂樓屋頂露臺長期滲漏導致室內修繕1. 管委會負擔以
28 社區投保公共意外責任保險理賠金額內為上限(產物保險公
29 司專業判斷)，管委會不予代墊任何修繕費用…」（本院卷
30 第229-233頁），足認被告社區已透過區分所有權人會議決
31 議，決定頂樓屋頂露臺漏水事件之費用負擔方式，兩造自應

01 受上述決議通過之「頂樓露臺漏水處理實施辦法」之拘束，
02 原告雖主張並未出席該次區分所有權人會議，委託證人弓長
03 家昌僅係代領出席費，不代表有實際出席及表示認同該提案
04 之意等語，然上開「頂樓露臺漏水處理實施辦法」既已經該
05 次區分所有權人會議合法表決通過，依公寓大廈管理條例第
06 10條第2項之規定，兩造即應依該辦法分擔漏水修繕費用，
07 是被告上開抗辯，核屬有據。

08 ②依上開規定區分所有權人會議固得就各區分所有權人所應分
09 擔之數額另為決議，惟區分所有權人會議經由多數決作成之
10 決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉
11 由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或
12 約定，是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於
13 公平法理，法院仍得加以審查，並衡量大廈全體住戶因該決
14 議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國
15 家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量定之，始不悖離
16 上開規定之立法意旨。依卷內「頂樓露臺漏水處理實施辦
17 法」所載，略以：「…頂樓屋頂露臺長期滲漏導致室內修繕
18 1. 管委會負擔以社區投保公共意外責任保險理賠金額內為上
19 限(產物保險公司專業判斷)，管委會不予代墊任何修繕費
20 用…」(本院卷第229-233頁)，該辦法未依建物大樓實際
21 使用情況、使用年數、滲漏情況程度、修繕費用行情漲跌、
22 管委會基金多寡、住戶有無可歸責事由等因素，區分保險理
23 賠上限額度及管委會負擔比例，一律以社區投保之產險公司
24 認定之理賠金額內為上限，非以專業機構認定為準，且管委
25 會不予代墊任何修繕費用，其決議內容明顯對原告或日後可
26 能遭受頂樓漏水問題影響之其他住戶有欠公允，且產物保險
27 公司理賠與否，此乃產物保險公司與被告間是否須另依保險
28 契約履行義務之問題，要與被告是否須依民法及公寓大廈管
29 理條例等規定支付原告修繕費用，核屬二事，自難以此決議
30 內容作為被告減少或拒絕支出修繕費之依據，否則少數可能
31 受頂樓漏水影響之住戶，恐將遭受多數不會受頂樓漏水影響

之住戶，以此決議方式而侵害其法定受保障之權利。從而，上開「頂樓露臺漏水處理實施辦法」關於「頂樓屋頂長期滲漏導致室內修繕，管委會負擔以社區投保公共意外責任保險理賠金額內為上限(產物保險公司專業判斷)，管委會不予代墊任何修繕費用」之決議內容，應認違反公寓大廈管理條例第10條第2項之立法意旨而屬無效，被告執此抗辯作為減少或拒絕支付上開修繕費用之依據，要非可採。

③另被告主張依卷內「12D室內修繕過程事實陳述及12D應補繳工程款」(本院卷第75、239頁)所載，兩造應認已達成和解，故漏水工程款應由原告負擔等語，然依卷內「12D室內修繕過程事實陳述及12D應補繳工程款」所示(本院卷第239頁)，其右下角有「本人(指原告訴訟代理人)同意先墊付差額10,705」、「陳正宏」、「1121/16」等親筆字跡，且為原告所承認，其上並載有「2022年度區權會決議實施辦法十二已明確規定室內修繕，管委會(社區住戶)負擔以投保保險理賠金額為上限」等語，且所謂和解者，係當事人約定互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。民法第736條定有明文。本件依上開「12D室內修繕過程事實陳述及12D應補繳工程款」文件所載文義，主要係記載工程報價日期、廠商名稱、稅金等事項，無從認定兩造當事人有何同意互相讓步以終止紛爭之情，即便原告曾於其上簽寫同意墊付差額，亦不表示其同意以該文件所載金額作為與被告和解之條件，從而被告據此作為兩造和解依據，主張原告同意以保險公司理賠金額為上限之條件，自無足採。

④綜上，原告主張被告應支付修繕費105,105元，為有理由，應予准許。

(三)原告請求被告支付修繕費37,300元為無理由

按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。原告雖主張已對被告提出於室內建置「屋頂漏水-接水導水排水」工程之正

式申請書(本院卷第115-117頁)，被告應支付該工程款項折扣後之實際金額37,300元，然此部分非屬共有部分，依上開規定，維修費用自應由原告負擔。又縱認此部分工程與共有部分相關，然本件原告所受損害，依兩造所採取之屋頂漏水及維護工程，客觀上已足以排除損害使其回復原狀，原告復未能證明確有採取「屋頂漏水-接水導水排水」工程之必要性，被告亦未同意此項申請，是原告此部分之請求，即非有據，為無理由。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項及第203條所明定。本件兩造就侵權行損害賠償並未約定履行期，原告就本件損害賠償額之給付，請求被告應給付自起訴狀繕本送達被告(112年5月15日，本院卷第157頁)翌日即112年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告基於民法侵權行為、所有權妨害除去及公寓大廈管理條例之法律關係及規定，請求被告給付原告105,105元，及自112年5月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告部分敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行，並依職權酌定金額諭知被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此

01 敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。
03 。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
05 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
06 法 官 林俊杰

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
13 書記官 鄭雅雲