

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南小字第891號

原告 凌愛徵

訴訟代理人 顏尉翔

被告 美麗佳園公寓大廈管理委員會

法定代理人 施月琴

訴訟代理人 樊睿琰

上列當事人間請求給付修繕費事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣36,550元，及自民國113年4月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣36,550元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國90年8月28日至000年00月間為美麗佳園公寓大廈之區分所有人，其所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋），原告於112年7月發現系爭房屋外牆滲水並向被告反應，被告尋廠商於112年7月22日勘查後判斷為外牆防水層失效，需重新施作防水層，被告又請其他廠商於同年8月勘查及報價，但遲未修繕，導致系爭房屋內牆受外牆影響出現滲水，原告112年9月18日即向被告反應，被告仍遲未修繕，原告僅得自行僱工修繕，因而支出外牆修繕費半數新臺幣（下同）30,550元及內牆修繕費6,000元。外牆屬公寓大廈共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由被告負修繕責任，被告以決議認原告應負半數修繕費，顯然違法，被告無法律上原因

01 受有原告代墊之利益，故依民法第179條規定請求被告返還3
02 0,550元。又被告遲未修繕致系爭房屋內牆發生損害，屬過
03 失不法侵害原告之所有權，故依民法第184條第1項前段規
04 定，請求被告賠償內牆修繕費6,000元。並聲明：如主文第1
05 項所示。

06 二、被告則以：對原告支出外牆修繕費30,500元、內牆修繕費6,
07 000元不爭執，然被告就外牆修繕責任曾決議由被告及住戶
08 各分擔半數，且其他住戶均配合辦理。內牆部分應由原告自
09 行負擔。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔
10 保，請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。共用部分，指公寓大廈專
14 有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同
15 使用者；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
16 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
17 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管
18 理條例第3條第3款、第10條第2項本文定有明文。

19 (二)經查：原告主張其於90年8月28日起至000年00月間為美麗家
20 園公寓大廈之區分所有人，原告於112年7月發現系爭房屋外
21 牆滲水，經向被告反應，被告尋廠商於112年7月22日勘查後
22 判斷為外牆防水層失效，需重新施作防水層，嗣被告又請其
23 他廠商於同年8月勘查及報價，但遲未修繕，原告因而於112
24 年11月8日支出半數之外牆修繕費即30,550元等情，業據其
25 提出龍美工程行防水保固書、免用統一發票收據為證（見調
26 字卷第17頁至第18頁），復有被告提出之112年8、12月份被
27 告會議記錄在卷可佐（見調字卷第131頁、第151頁、第221
28 頁），堪信為真。原告主張系爭房屋外牆屬公寓大廈之共用
29 部分，為被告所不爭執，惟抗辯依被告會議決議，修繕費用
30 應由兩造各負擔半數等等。系爭房屋外牆既屬公寓大廈之共
31 用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由被告

01 負責修繕、管理、維護，系爭房屋外牆滲水應由被告負責修
02 繕，本件未見區分所有權人會議或規約就費用另有規定，是
03 被告上開抗辯，並不可採。從而，原告代墊外牆修繕費用3
04 0,550元，乃被告無法律上之原因受利益，致原告受損害，
05 原告依民法第179條規定請求被告給付30,550元，於法有
06 據。

07 (三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
09 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
10 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第18
11 4條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。

12 (四)經查：原告於112年7月發現系爭房屋外牆滲水，經向被告反
13 應，被告陸續尋廠商於112年7月22日、同年0月間勘查及報
14 價等情，已如上開(二)所述，又原告於112年9月18日向被告反
15 應系爭房屋內牆因外牆影響出現滲水，惟被告仍未即時修繕
16 外牆，原告僅得自行覓廠商修繕，因而於112年10月15日支
17 出內牆修繕費用6,000元等情，業據其提出奇藝創意漆作工
18 坊請款單為證（見調字卷第19頁），復有被告提出之112年1
19 2月份被告會議記錄在卷可佐（見調字卷第221頁），堪信為
20 真。系爭房屋外牆滲水應由被告負責修繕，然原告112年7月
21 已通知被告修繕，被告遲未修繕，甚至於同年9月內牆發生
22 滲水，被告遲至同年10月仍未修繕，原告僅得自行僱工修
23 繕，足見被告遲未盡其修繕義務致系爭房屋內牆滲水，原告
24 因而受有支出內牆修繕費6,000元之損害，原告依民法第184
25 條第1項前段規定，請求被告給付6,000元，亦屬有據。

26 四、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第1項前段規定，
27 請求被告給付36,550元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4
28 月9日（見調字卷第45頁）起至清償日止，按週年利率5%計
29 算之利息，為有理由，應予准許。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 六、本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費1,000元，依法應
02 由敗訴之被告負擔，一併諭知被告應負擔上開訴訟費用，並
03 自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之
04 利息，爰諭知如主文第2項所示。

05 七、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第436條之8所定小額訴訟
06 事件所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，依
07 職權宣告假執行，併依同法第392條第2項規定，依職權宣告
08 被告預供相當擔保後得免為假執行。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

11 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

12 法 官 楊亞臻

13 以上正本證明與原本無異。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
18 得為之。且上訴狀內應記載表明(一)原判決所違背之法令及其具
19 體內容。(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實
20 者。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

22 書記官 陳雅婷