

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度原訴字第61號

原告 林庭蔚
訴訟代理人 簡嘉宏律師
被告 張宗岳
吳淑梅
方文進
艾博大企業股份有限公司

上一人

法定代理人 陳嘉慶
被告 張義德
呂坤雄
冷定邦
丁秀鳳
蔡淑真
劉敏賢
黃美娟
黃麗華
黃翠蘭
陳亭安
邱薪翰
吳銀風
盧小瑛
林雅玲
許惠津

林秀芳
張婉茹
曾錦珠
張文英

01 洪明成
02 張芳淑
03 詹俊民
04 吳瓊珍
05 金鎬貿易有限公司

06 0000000000000000

07 上 一 人

08 法定代理人 陳嘉慶

09 被 告 共 同

10 訴訟代理人 李保祿律師

11 鄭錦堂律師

12 上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國112年4月21日言詞辯
13 論終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 一、原告主張：原告為臺北市○○區000號7樓房屋(下稱系爭7樓
19 房屋)所有權人，被告則為同棟建物(下稱系爭大樓)之區分
20 所有權人。系爭大樓未依公寓大廈管理條例規定設立管理委
21 員會，其屋頂平台(下稱系爭屋頂平台)與系爭7樓房屋間之
22 樓地板(下稱系爭屋頂平台地板)因年久失修而出現漏水情
23 形，造成伊所有之系爭7樓房屋臥室、浴室、陽台等處滲
24 水。系爭屋頂平台屬系爭大樓共用部分，漏水修繕責任應由
25 區分所有權人負擔，惟被告拒絕修繕，造成系爭7樓房屋滲
26 水而嚴重影響伊生活品質，使伊精神上受有相當痛苦及困
27 擾。伊自得依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1
28 項、第191條第1項、第195條、第213條等規定，請求被告回
29 復系爭屋頂平台地板之原狀，及賠償非財產上之損害。為此
30 依上開規定，求為命被告將系爭屋頂平台地板修復至不漏水
31 之狀態，及連帶給付新臺幣(下同)10萬元暨加付起訴狀繕本

01 送達翌日起法定遲延利息之判決。

02 二、被告則以：系爭大樓係於民國73年12月13日建築完成，依當
03 時房屋買賣之習慣，屋頂平台均會約定由頂樓所有權人專
04 用，此屬當時一般之生活經驗。且系爭大樓之建商即訴外人
05 利來建設股份有限公司(下稱利來建設公司)於出售系爭大樓
06 房屋時，即事先印製定型化契約，於契約條件中載明屋頂突
07 出物除電梯間、機房、樓梯間、水箱等共同使用部分外，其
08 屋頂平台歸屬頂樓住戶管理使用。原告買受系爭7樓房屋而
09 繼受該分管契約，在系爭屋頂平台之水泥地面上鋪設磁磚、
10 變更排水設計結構，並砌設分界牆，繼續專用之，依公寓大
11 廈管理條例第10條第1項約定，該約定專用部分應由原告自
12 負修繕之責，原告請求伊等損害賠償及回復原狀，均無理由
13 等語，資為抗辯。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按公寓大廈之屋頂平台，係維護建築之安全及外觀之屋頂構
16 造，為全體住戶共同使用之部分。在公寓大廈管理條例施行
17 前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條第1款至第5款
18 所列不得為約定專用部分之限制，此觀該條例第55條第2項
19 但書規定即明。次按約定專用部分之修繕、管理、維護，由
20 各該約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，此觀公寓
21 大廈管理條例第10條第1項規定亦明。再按分管契約，固係
22 共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之債權契
23 約，惟共有人訂立分管之特約後，將其應有部分讓與第三
24 人，如其分管之事實為第三人明知或可得而知，其契約內容
25 仍非不得對第三人發生法律上之效力(最高法院109年度台上
26 字第1449號判決意旨參照)。又當事人主張有利於己之事
27 實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適
28 當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反
29 證，此為舉證責任分配之原則。

30 (二)被告抗辯系爭大樓於建商出售時，即與各買受人約定屋頂平
31 台歸頂樓住戶專用等情，乃據提出被告呂坤雄向利來建設公

01 司買受系爭大樓建物所簽訂之房屋土地買賣契約書為證(原
02 訴卷第73頁)，該契約書之形式真正亦為原告所不爭(本院卷
03 第116頁)。依上開買賣契約書第5條記載「屋頂權屬：屋頂
04 突出物除電梯間、機房、樓梯間、水箱…等共同使用部分
05 外，其屋頂平台歸頂樓住戶管理使用」等語，系爭大樓之屋
06 頂平台係約定歸頂樓住戶專用。且觀諸上開契約書之契約條
07 件多以電腦事先印製完成，契約書所載「賣方」部分，並已
08 先電腦印製「賣方利來建設股份有限公司」，僅買受人資
09 料、房地棟別、樓層、面積、價金等處留白，堪信係建商利
10 來建設公司事先印製之定型化契約，以供與系爭大樓各買受
11 人簽約之用，被告抗辯建商利來建設公司以上開買賣契約相
12 同之契約條件與系爭大樓各買受人簽約，約定屋頂平台由頂
13 樓住戶專用乙情，應已盡適當之證明。原告雖否認上情，然
14 僅稱：伊於81年間購買系爭7樓房屋，距今已逾30年，與前
15 手間之買賣契約早已遺失，亦無前手之聯絡方式，無法確認
16 前手與建商簽訂之買賣契約是否有屋頂平台約定專用之分管
17 約定等語，未提出任何反證，其主張並無可採，應認被告前
18 開約定專用之抗辯，為屬有據。

19 (三)被告抗辯原告向前手買受取得系爭7樓房屋，亦知悉上開分
20 管約定，而自行在系爭屋頂平台之水泥地面上鋪設磁磚、變
21 更排水設計結構，並砌設分界牆，繼續專用系爭屋頂平台等
22 情，亦據提出屋頂平台照片為據(本院卷第93至101頁)。原
23 告對於上開使用狀況未為爭執，雖主張：鋪設磁磚部分係因
24 86年間系爭屋頂平台漏水嚴重，與被告協調修繕未果，不得
25 已自行施作防水層及鋪設地磚；被告所稱分界牆，亦係因他
26 戶屋頂平台之增建物排放廢水，擔心又造成漏水而興建作為
27 擋水之用云云。然原告將原本之屋頂平台水泥地面改為鋪設
28 磁磚，已非簡易修繕行為，原告稱他戶頂樓之增建物排放廢
29 水部分經被告否認後，原告亦未就此部分提出相關舉證，佐
30 以被告抗辯原告自行變更系爭屋頂平台排水設計結構乙節，
31 未據原告爭執，應認被告抗辯原告係為自己之使用而變更屋

01 頂平台及地板、排水結構及增建地上物等情，較屬可採。原
02 告未經其他區分所有權人之同意，即以自己使用之目的，自
03 行在屋頂平台地面上鋪設磁磚、變更排水設計結構且砌設分
04 界牆，依原告對系爭屋頂平台之使用狀況，堪信被告抗辯原
05 告知悉系爭屋頂平台約定由原告專用乙情，核屬可採。

06 (四)原告雖另主張被告應負責修繕之標的為「屋頂結構」，而與
07 「屋頂平台」不同，並非約定專用之標的云云。然依一般經
08 驗，於區分所有權人約定「屋頂平台」專用時，其約定專用
09 範圍當包括平台地板之結構及其上方空間，原告此部分主
10 張，難認合於公寓大廈區分所有權人對於屋頂平台約定專用
11 之意旨，原告此部分主張仍無可採。

12 (五)綜上，系爭屋頂平台因系爭大樓共有人間約定專用之分管契
13 約，約定由系爭7樓房屋區分所有權人專用，非屬共用部
14 分，原告復繼受分管契約而繼續使用，則依公寓大廈管理條
15 例第10條第1項規定，自應由原告自行負擔系爭屋頂平台之
16 維護、修繕責任。原告主張被告拒絕修繕之行為構成侵權行
17 為，應依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、
18 第191條第1項、第195條、第213條等規定，負侵權行為之損
19 害賠償或回復原狀責任云云，即屬無據。

20 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條
21 第1項、第191條第1項、第195條、第213條等規定，請求被
22 告將系爭屋頂平台地板修復至不漏水之狀態，及連帶給付10
23 萬元暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算
24 之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
25 行之聲請即失所依附，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
27 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
28 敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
31 原住民法庭 法官 鄧晴馨

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

05 書記官 林鈞婷