

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3887號

原告 萬國英  
訴訟代理人 黃慧敏律師  
被告 名揚四海大廈管理委員會

法定代理人 洪麗觀  
訴訟代理人 彭瑞男

林子翔律師

上一人  
複代理人 鄭芄律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於中華民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告法定代理人於本院審理時變更為洪麗觀，有新北市新店區公所民國113年6月26日新北店工字第1132348934號函可憑(本院卷第19頁)，並據其具狀聲明承受訴訟(本院卷第15頁)，合於民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條等規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為新北市○○區○○街00號12樓之4房屋(下稱系爭房屋)所有人，被告為該址名揚四海大廈之管理委員會，因被告於系爭房屋所在社區B3棟頂樓施工，導致系爭房屋客廳天花板開始出現滲漏水，造成系爭房屋內部之牆面、陳列裝潢、家具等嚴重損害，原告受有更換家具、清運、清洗、冷氣、拆除、木作、水電、油漆工程費用等損失共新台

01 幣(下同)46萬元，影響居住品質無法正常使用，屢屢請求被  
02 告處理，豈料被告多次決議處理反覆，爰依民法第767條第1  
03 項中段規定，請求被告應自行修繕重新施作B3棟頂樓防水鋪  
04 磚，修復至不再滲漏水之狀態。另依公寓大廈管理條例第10  
05 條第2項前段規定，大廈頂樓平台修繕為被告責任，被告怠  
06 於修繕使原告系爭房屋受有上開損害，爰依民法第184條第1  
07 項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項規定，請求  
08 被告賠償46萬元等語。並聲明：(一)被告應自行修繕重新施  
09 作B3棟頂樓防水鋪磚。(二)被告應給付原告46萬元，及自起  
10 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
11 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：原告主張其所有系爭房屋發生滲漏水情況，無非  
13 援引照片10張為據，然該照片是否確係拍攝自系爭房屋，實  
14 非無疑，有否張冠李戴或魚目混珠，亦不可能，原告尚不得  
15 僅憑若干照片即證系爭房屋確有存在滲漏水情況。另原告雖  
16 提出寶銖空間設計股份有限公司(下稱寶銖公司)報價單主張  
17 修復漏水費用若干，然上開照片內容與估價單修項目間有關  
18 之必要性與關聯性，均難以勾稽，依民事訴訟法第277條前  
19 段、第357條等舉證責任規定，原告尚難訴請被告給付修繕  
20 費用。況修理材料以新品換舊品，應予折舊，原告提出報價  
21 單之形式與實質真正存疑，已如前述，系爭房屋建成後歷時  
22 已數十載，細譯報價單各項修復內容，關於材料、物件部分  
23 均無計算折舊，如聽任原告按報價單數額請求修復費用，顯  
24 然係令原告得藉損害賠償而反更獲利益，違背損害賠償之法  
25 理。縱認系爭房屋存在滲漏水情形有修復必要，然兩造關於  
26 社區頂樓、外牆修繕事宜，社區110年度區分所有權人會議  
27 決議：「管理委員會與區分所有權人或住戶協議共同招標發  
28 包施工，費用由管理委員會與區分所有權人或住戶共同分  
29 攤。分攤比例為管理委員會50%，區分所有權人或住戶5  
30 0%。」本有決議兩造應分擔滲漏水修費費用各50%，原告訴  
31 請被告全額承擔修復漏水費用，亦不可採等語，資為抗辯。

01 並聲明：駁回原告之訴，及陳明如受不利之判決，願供擔保  
02 請准免為假執行。

03 三、本件原告主張其為新北市○○區○○街00號12樓之4系爭房  
04 屋所有人，被告為該址名揚四海大廈之管理委員會，被告曾  
05 於系爭房屋所在社區B3棟頂樓施工，業據其提出所有權狀為  
06 證，為被告所不爭執，亦有被告提出防水修繕工程合約書、  
07 報價單在卷，堪信為真實。至原告主張被告在該社區B3棟頂  
08 樓施工，導致原告所有系爭房屋客廳天花板開始出現滲漏  
09 水，造成系爭房屋內部之牆面、陳列裝潢、家具等嚴重損  
10 害，原告受有更換家具、清運、清洗、冷氣、拆除、木作、  
11 水電、油漆工程費用等損失，為被告所否認，並以前揭情詞  
12 抗辯。茲就本件爭點分述如下：

13 (一)按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專  
14 有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3  
15 條第4款定有明文。公寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建  
16 築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客  
17 體，應由全體住戶共同使用，自係公寓大廈之共用部分。又  
18 依公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36  
19 條第2款：「管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項  
20 及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人  
21 為管理委員所設立之組織。」、「共用部分、約定共用部分  
22 之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之」、  
23 「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委  
24 員會之職務。」本件被告為名揚四海大廈之管理委員會，就  
25 原告所有系爭房屋所在該社區B3棟屋頂平台自有修繕、管  
26 理、維護之責任。

27 (二)另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
28 任，民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張被告在該  
29 社區B3棟頂樓施工，導致原告所有系爭房屋客廳天花板開始  
30 出現滲漏水，造成系爭房屋內部之牆面、陳列裝潢、家具等  
31 嚴重損害等情，惟被告否認之，自應由原告依民事訴訟法第

01 277條關於舉證責任分配之規定，就系爭房屋有滲漏水，且  
02 係因原告在該社區B3棟頂樓施工所造成，此一有利於己之事  
03 實，負舉證之責任。

04 (三)末按聲請鑑定，應表明鑑定之事項。聲請勘驗，應表明勘驗  
05 之標的物及應勘驗之事項。民事訴訟法第325條、第364條亦  
06 有明文。查原告主張系爭房屋有滲漏水，係因被告在該社區  
07 B3棟頂樓施工所造成等情，雖提出系爭房屋天花板、牆面照  
08 片為證(見調解卷第53至71頁)，惟被告否認原告提出上開照  
09 片為系爭房屋天花板、牆面照片，原告就此並未聲請勘驗系  
10 爭房屋是否有漏水情形，是原告提出之上開照片，尚不足以  
11 證明系爭房屋天花板、牆面水泥、油漆剝落，且係因被告在  
12 該社區B3棟頂樓施工所造成之事實。至原告提出寶鍊公司之  
13 報價單(見調解卷第73至77頁)，亦僅得證明寶鍊公司就原告  
14 主張系爭房屋修繕部分之報價，亦無法證明系爭房屋天花  
15 板、牆面水泥、油漆剝落，係因被告在該社區B3棟頂樓施工  
16 所造成。此外，原告就本件漏水原因有舉證之責任，已如前  
17 述，經本院闡明原告應聲請專業機構鑑定系爭房屋漏水原因  
18 及修復工法、費用、內部牆面損害情形等，原告仍未聲請專  
19 業機構鑑定(見本院卷第40頁)，是原告依民法第767條第1項  
20 中段規定，請求被告應自行修繕重新施作B3棟頂樓防水鋪磚  
21 至不再滲漏水之狀態，本院自無從准許。故原告依民法第18  
22 4條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項規  
23 定，請求被告賠償系爭房屋內部之牆面、陳列裝潢、家具等  
24 嚴重損害，原告受有更換家具、清運、清洗、冷氣、拆除、  
25 木作、水電、油漆工程費用等損失共46萬元云云，尚不足  
26 取。

27 四、從而，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、  
28 第191條第1項、第213條第1項、第3項規定，請求被告應自  
29 行修繕重新施作B3棟頂樓防水鋪磚，被告應給付原告46萬  
30 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
31 之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假

01 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許  
02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之  
03 判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

06 民事第七庭法 官 姜悌文

07 以上為正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

11 書記官 巫玉媛