

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4309號

原告 陳顥婷

訴訟代理人 翁瑞麟律師  
黃建章律師  
涂鳳涓律師

被告 利來華府大廈管理委員會

法定代理人 蔡源福

訴訟代理人 吳忠德律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月12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：

一、被告之法定代理人原為楊弘業，於民國113年6月5日變更為蔡源福，有被告會議紀錄可稽（見北司補卷第27頁），蔡源福於113年9月9日聲明承受訴訟（見本院卷第27頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴請求：被告應給付原告新臺幣（下同）1,099,383元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率7%計算之利息，嗣變更聲明為：(一)被告應容忍原告依被告應容忍原告依如附表編號1至16所示修復方法及項目，將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000○○號12樓建物（下稱系爭建物）上之屋頂平台防水層及女兒牆部分進行

01 漏水修繕至不漏水至系爭建物之狀態。(二)被告應給付原告1,  
02 099,383元,及自支付命令送達翌日起至清償日止,按週年  
03 利率5%計算之利息。(三)願供擔保,請准宣告假執行(見本  
04 院卷第399至400頁),核其請求之基礎事實與原起訴事實同  
05 一,自應准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：原告於108年10月20日向訴外人宋鳳珠購買坐落  
08 臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○000○○000地  
09 號土地(權利範圍均為48/10000,下與系爭建物合稱系爭房地)  
10 及系爭建物,詎原告入住系爭房地後始發現,被告未善  
11 盡其就利來華府大廈(下稱系爭社區)共用部分之屋頂平台  
12 (下稱系爭屋頂平台)防水層管理、維護、修繕之責,致系  
13 爭屋頂平台嚴重損壞而喪失防水功能,並因此致系爭建物受  
14 有多處牆壁及屋頂大面積嚴重滲漏水之損害,被告自應負有  
15 修繕系爭屋頂平台之義務,然被告怠於履行該義務,致原告  
16 於112年3月間自行委託他人修繕系爭屋頂平台樓板外層,因  
17 而受有漏水修復費用653,146元、系爭建物裝潢修復費用44  
18 6,237元,共計1,099,383元之損害,惟系爭房地經原告修繕  
19 後仍存在漏水情形,被告自應續行依系爭鑑定報告書所載修  
20 復方式修繕系爭屋頂平台樓板內層、女兒牆等語,爰擇一依  
21 民法第184條第1項前段、第191條第1項、第767條第1項中  
22 段、第213條規定提起本件訴訟等語,並聲明：(一)被告應容  
23 忍原告依如附表編號1至16所示修復方法及項目,將系爭建  
24 物上之屋頂平台防水層及女兒牆部分進行漏水修繕至不漏水  
25 至系爭建物之狀態。(二)被告應給付原告1,099,383元,及自  
26 支付命令送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利  
27 息。(三)願供擔保,請准宣告假執行。

28 二、被告則以：原告所受損害係於被告成立即112年11月30日前  
29 所發生,原告亦係於該日前為修繕行為,則被告既於該時尚  
30 未成立,自無管理系爭屋頂平台之義務,更無可能造成原告  
31 受有損害,且原告業已為修繕,系爭鑑定報告書亦無法證明

01 系爭屋頂平台防水層現存有漏水情事，自不得要求被告對此  
02 損害負責，原告復未通知被告應整修系爭屋頂平台防水層，  
03 難認被告有何怠於修繕之情，又原告因系爭建物109年間漏  
04 水損害而收受宋鳳珠所給付之1,099,383元，其以相同事實  
05 向被告請求，顯已重複填補損害。再者，原告本件請求修繕  
06 之範圍，依系爭社區規約、分棟分區管理準則約定所載，應  
07 由系爭社區第二棟大廈之公共基金支付，被告無從違反上開  
08 約定逕行履行之，可認原告本件請求並無訴之利益。退步言  
09 之，原告係請求於起訴前3年所受漏水損害，此亦已罹於時  
10 效等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均  
11 駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、原告主張其為系爭房地所有權人一節，有系爭社區區分所有  
13 權人名冊為證（見本院卷第172頁），且為被告所不爭執，  
14 堪信為真實。

15 四、得心證之理由：

16 (一)按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各  
17 共有人按其應有部分分擔之，民法第820條第1項、第822條  
18 分別定有明文。次按共用部分、約定共用部分之修繕、管  
19 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共  
20 基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，公共  
21 基金之來源其一為區分所有權人依區分所有權人會議決議繳  
22 納，為公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1項第2款  
23 所明揭。又共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費  
24 用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分分  
25 擔，不因管理委員會成立與否而有差異（最高法院96年度台  
26 上字第2640號判決意旨參照）。查公寓大廈管理條例於84年  
27 6月28日公布施行後，公寓大廈共用部分之修繕、管理、維  
28 護，本應由公寓大廈管理負責人或管理委員會為之（公寓大  
29 廈管理條例第10條第2項參照），而系爭社區於112年11月10  
30 日申請報備經臺北市政府都發局於112年11月30日同意備查  
31 成立大樓管理委員會，有臺北市政府都市發展局112年12月1

01 日北市都建字第1126046368號函暨公寓大廈管理組織報備證  
02 明可稽（見北司補卷第55至61頁），惟管理委員會成立前有  
03 關公寓大廈之管理所生之權利義務，應認如同籌備中之法  
04 人，於法人成立後當然由其繼受，是管理委員會成立前所生  
05 之權利與義務，當得於管理委員會成立後主張之，因本件係  
06 因共用部分之系爭屋頂平台滲漏造成原告受有前揭損害，則  
07 原告自得對被告請求賠償其成立前因系爭社區共用部分所造  
08 成之損害，此與社區規約如何規範修繕費用無涉，故被告辯  
09 稱：原告受有系爭損害之時，被告當時尚未成立，且依規  
10 約、分棟分區管理準則，原告不得請求被告損害賠償等語，  
11 核屬無據。

12 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
13 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之  
14 人，就其權利構成要件事實負有舉證之責。民事訴訟如係由  
15 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
16 證，以證實自己主張之事實為真實（最高法院17年上字第91  
17 7號判決意旨參照）。再按損害賠償之債，以實際上受有損  
18 害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題（最高法院11  
19 1年度台上字第1444號判決意旨參照）。原告主張系爭建物  
20 之滲漏水情事，係系爭樓頂平台疏於維護所導致等情，為被  
21 告所否認，自應由原告舉證就此有利於己之事實負舉證之  
22 責。經查：

23 1.原告前案以系爭房地因系爭屋頂平台而存在漏水瑕疵為由，  
24 依民法第359條第1項規定訴請宋鳳珠返還減少價金，經本院  
25 以109年度消字第34號判決駁回其訴，然原告上訴後，臺灣  
26 高等法院另以111年度消上易字第5號民事判決（下稱系爭前  
27 案判決）廢棄本院前揭判決，並判命宋鳳珠給付原告1,099,  
28 383元本息等情，經本院調取臺灣高等法院111年度消上易字  
29 第5號全案卷宗確認無訛，堪信屬實，然此僅得認定原告於1  
30 08年10月20日向宋鳳珠所買受之系爭房地存有系爭鑑定報告  
31 書所載漏水瑕疵（下稱系爭瑕疵），又宋鳳珠業如數給付1,

01 099,383元予原告一節，為原告所自承（見本院卷第55  
02 頁），可認原告係以因漏水而減價之價金，向宋鳳珠所買受  
03 含有系爭瑕疵之房地，足見系爭瑕疵之存在所侵害者，實為  
04 系爭房地原所有權人即宋鳳珠之權利無誤，自無以憑此逕以  
05 認定原告所有系爭房地因系爭屋頂平台而受有漏水損害。

06 2.然就系爭房地存在瑕疵，甚或系爭瑕疵持續造成原告所有系  
07 爭房地受有損害等節，原告雖提出系爭鑑定報告書為證（見  
08 司促卷第13至75頁），惟系爭鑑定報告書僅能證明系爭瑕疵  
09 存在，已如前述，無以遽認該等瑕疵仍持續導致系爭房地漏  
10 水，且系爭鑑定報告書係於110年9月16日所製作（見司促卷  
11 第13頁），與原告起訴日即113年4月10日（見司促卷第7頁  
12 本院收狀戳）相距近3年，而我國地震頻繁，原告亦自承於  
13 上開期間曾為修繕（見司促卷第9頁），顯見於系爭鑑定報  
14 告書作成後，尚有其他足以影響系爭房地甚或系爭屋頂平台  
15 現況之外在因素存在，益徵系爭鑑定報告書鑑定所依憑之事  
16 實，與本件起訴時之事實狀態有別，本院實難單以系爭鑑定  
17 報告書所載內容，逕認原告所主張系爭房地現有漏水情形，  
18 且該情形為系爭屋頂平台所致等事實屬實，然經本院闡明原  
19 告就系爭房地現仍存在漏水，且該漏水損害為被告所管理之  
20 共用部分所致之事實為舉證，原告仍堅稱：系爭鑑定報告書  
21 已足證明上情，故仍無聲請漏水鑑定之意等語（見本院卷第  
22 118頁），足認原告就其受有損害一節並未盡其舉證之責，  
23 則其以系爭鑑定報告書為基礎，請求被告負賠償及容忍其修  
24 繕，均難認有據。至原告所提統一發票、保固書（見司促卷  
25 第77至105頁）為112年間所開立，此與系爭鑑定報告書作成  
26 時點亦存在2年之差距，依上說明，實難憑此認定原告所支  
27 出修繕費用確為系爭瑕疵續生損害，甚或系爭屋頂平台所  
28 致，本院亦無從憑以為不利於被告之認定，附此敘明。

29 (三)從而，原告既未能就系爭房地存在漏水情形、系爭瑕疵續生  
30 系爭房地其他漏水損害，及系爭屋頂平台致系爭房地受有漏  
31 水損害等情為證明，其依民法第184條第1項前段、第191條

01 第1項、第767條第1項中段、第213條規定請求被告容忍原告  
02 按如附表所示修復方法為修復，及賠償其已支出修繕費用1,  
03 099,383元，自屬無據。又系爭鑑定報告書不足證明前揭事  
04 實，已如前述，原告聲請本院函詢社團法人新北市土木技師  
05 公會，以確認系爭鑑定報告書所載修繕費用是否須依消費者  
06 物價指數或營建綜合指數調整，本院認無調查之必要，附此  
07 敘明。

08 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、  
09 第767條第1項中段、第213條規定，請求被告容忍原告依如  
10 附表編號1至16所示修復方法及項目，將系爭建物上之屋頂  
11 平台防水層及女兒牆部分進行漏水修繕至不漏水至系爭建物  
12 之狀態，及給付原告1,099,383元，及自支付命令送達翌日  
13 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應  
14 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依  
15 據，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
17 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
18 論列，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日  
21 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

22 法 官 石珉千

23 法 官 余沛潔

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日  
28 書記官 李云馨

29 附表：

項次	名稱及規格	單位	數量	單價(元) 新臺幣	金額(元) 新臺幣
1	平頂裂縫EPOXY裂縫填補	式	1.00	13,600	13,600
2	鋼筋除鏽塗裝	式	1.00	8,000	8,000
3	天花板及破碎水泥塊拆除修復	式	1.00	30,000	30,000
4	活動式施工架(施工高度 $\leq$ 4.0m)	座	1.00	5,000	5,000
5	工程放樣	式	1.00	6,000	6,000
6	施工動線及既有設施防護	式	1.00	20,000	20,000
7	吊車費用與工地小搬運	式	1.00	30,000	30,000
8	既有設備管線水電拆裝及檢測	式	1.00	6,000	6,000
9	臨時帆布滲水防護	式	1.00	2,600	2,600
10	既有廢棄設備移除	式	1.00	3,600	3,600
11	女兒牆面防水處理(含高壓水牆清洗)	m <sup>2</sup>	53.20	450	23,940
12	環境清潔復原	式	1.00	8,000	8,000
13	其他	式	1.00	26,615	26,615
14	廢料清理及運雜費	式	1.00	23,510	23,510
15	安全衛生管理費	式	1.00	4,937	4,937
16	利潤、稅捐及管理費	式	1.00	74,796	74,796