臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2229號

原　　告　燕萍

訴訟代理人　施凱升

　　蘇三榮律師

被　　告　御庭大廈社區管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　謝文娟

訴訟代理人　黃鈺嫕律師

複　代理人　劉琁名律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年2月4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

一、原告起訴後，更正訴之聲明第一項關於所請求修繕屋頂平台位處之門牌地址及棟別（見本院卷一第214-215、309、462頁），應屬更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加，符合民事訴訟法第256條規定，自屬合法，先予敘明。

二、原告起訴主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號12樓房屋（下稱系爭房屋）所有人，被告為系爭房屋所在御庭大廈社區（下稱系爭大廈，包含A至F棟，分則逕以英文代碼稱之，其中A、B、C棟分別位在臺北市○○區○○○路0段0號、10號、10之1號）之管理委員會，依法有修繕、管理、維護系爭大廈共用部分之義務。於民國111年起，因系爭公寓大廈屋頂平台A、B、C棟（下合稱系爭平台，分則逕稱英文代號）防水層毀損，致系爭房屋天花板嚴重漏水，因被告拒絕修繕，原告雖已先行修繕系爭平台A、B棟，並支出費用新臺幣（下同）65萬5,320元，然尚未修繕完竣，且

系爭平台C棟仍未進行修繕施作，該處水管鏽蝕，周遭地板亦有損壞，導致系爭房屋滲漏水而受有損害。被告本應修繕系爭平台卻未為之，且於113年11月進行修繕C、D棟屋頂平台導致漏水，原告未受委任為被告管理事務，且因此無法安適居住，精神上亦受有損害。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第176條、第184條第1項前段、第2項、第195條第1項等規定，提起本件訴訟，請求被告將系爭平台修繕至不漏水狀態，並給付85萬5,3220元（其中20萬元為非財產上損害）等語，並聲明：㈠被告應將系爭平台漏水修繕至不漏水之狀態為止。㈡被告應給付原告85萬5,320元整，暨自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭大廈為公寓大廈管理條例公布施行前已取得建照執照之建物，故不受該條例第7條規定之拘束，共有人間已成立分管契約，約定系爭平台由頂樓所有人專用，多年來亦由渠等自行修繕並負擔費用，故被告並無修繕義務，亦不須負賠償之責或給付無因管理之費用；縱認被告應為修繕，本件屬於重大修繕，依照系爭大廈規約第3條約定，須先提案經區分所有權人會議通過才能進行；另因原告不讓他人進入或使用系爭平台，被告並未怠於修繕，亦無故意或過失，且原告擅自修繕失敗，不僅違反被告明示或可得推知之意思，亦難認有利於被告，其與有過失；又原告所提出估價單期間與常情有異，且包含非修繕漏水之室內裝修項目，已逾損害範圍，難認有必要；至於原告並未受有人格法益之侵害，情節亦非重大，不得請求非財產上損害。等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第220頁）：

系爭房屋位在系爭大廈B棟，所有權人為原告（本院卷一第189、191頁）。

五、得心證之理由：

㈠被告不負修繕系爭平台之義務

1.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有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用部分指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；公寓大廈屋頂之構造，不得為約定專用部分；本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制；約定專用部分之修繕、管理、維護，由約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；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。公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款、第7條第3款、第10條第1項、第2項前段、第55條第2項但書分別定有明文。次按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約（最高法院112年度台上字第1321號判決要旨可資參照）。

2.經查，公寓大廈管理條例於84年6月28日公布（同月30日施行），然系爭大廈則為77年5月20日建築完成，並於同年8月11日為第一次登記，有建物登記第二類謄本在卷可佐（見本院卷一第105-111頁），是以，系爭大廈於公寓大廈管理條例施行前已建築完成並辦畢登記，揆諸前開規定，系爭平台之使用，並不受公寓大廈管理條例第7條規定之限制一事，應無疑義，原告仍主張系爭平台依法屬於共用部分，不得約定為專用云云（見本院卷二第62頁），自非可採。

3.其次，證人即系爭大廈住戶蘇萬興於本院審理程序中證稱：伊於78年起至今都住在系爭大廈12樓，並使用D、E棟屋頂平台，當初買房子就選在12樓，因頂樓可以加蓋使用，單價也比11樓貴，購屋合約第7條第2項約定也有記載，頂樓住戶可管理使用屋頂平台，其他住戶不可干涉，伊管理D、E棟屋頂平台並設置花園建築，也不需經過管理委員會或其他住戶同意，之後開放給大家使用，並未鎖門，但仍由伊進行管理。

原告為伊隔壁鄰居，也使用系爭平台B棟，曾以私人用地為由拒絕他人使用等語（見本院卷一第310-316頁），證人即系爭大廈住戶黃梅子亦證稱：伊從77年系爭大廈預售完工就居住迄今，並未使用過系爭平台，經建商表示及購屋合約也註明屋頂是12樓住戶使用，其他住戶不能干涉，維修也是各棟頂樓住戶自行處理。而系爭平台A、B棟都是原告使用，先前一樓店家營業需要用水，伊當時擔任主任委員，詢問原告可否放置水塔在系爭平台一事，即遭原告拒絕；又系爭平台A、B棟有兩道鐵門，但並未上鎖，雖然可以打開鐵門，但若未經頂樓住戶允許，仍不能進入屋頂平台等語（見本院卷一第316-321頁）。此外，對照蘇萬興、訴外人簡惠貞、蘇賴月鳳與建商簽立之預定房地買賣契約書，其中第7條第2項關於屋頂歸屬一事已明白約定：「屋頂：屋頂突出物除樓梯間、機械室、水箱等共同分攤之公共使用部分外，其餘之部分歸頂層所有人依法管理使用」（見本院卷一第70、81、94頁）。是以，前開證人經隔離訊問後，就系爭大廈之屋頂平台係由頂樓住戶專用一節，所述內容均吻合一致，亦核與預定房地買賣契約書所載約定相符，足見系爭大廈於初始建成之際，已透過建商與各承購戶間約定屋頂平台由頂樓房屋所有權人專用，堪認被告抗辯共有人間已合意成立分管契約一事，應可採信。

4.至於原告雖以被告所提出之預定房地買賣契約書為系爭大廈D、E、F棟，而與B棟無涉云云（見本院卷二第63頁），惟除前開買賣契約書外，尚有證人證詞可供佐憑，且參照該契約書內容（見本院卷一第67-104頁），顯屬買賣預售屋之定型化契約，原告如欲主張與建商間另有不同約定，自應舉證以實其說；再者，預定房地買賣契約書已清楚約明屋頂除公共使用部分外，其餘均歸頂樓所有權人依法管理使用，詳如前述，原告仍一再以「屋頂突出物」與屋頂平台不同，故與約定專用無關云云（見本院卷二第63頁），自不可採；另被告固自承並未依規約第2條規定就約定專用部分之使用者造冊

保存（見本院卷一第322頁），然仍不足以反面推論約定專用一事並不存在，故原告執詞主張如前（見本院卷二第62頁），尚難認有據；又證人即系爭大廈管理委員會前屆主任委員劉權德雖證稱：伊住在D棟，屋頂平台是公共區域，伊從小到大在上面烤肉、放鞭炮、跨年等，未曾聽聞原告阻止任何住戶進出屋頂平台，又區分所有權人會議並未決議屋頂平台為頂樓住戶私人所有，蘇萬興在區分所有權人會議上提出文件展示對屋頂平台之權利，遭住戶反應屋頂平台是公共區域，不應該是個人所有等節（見本院卷一第507-508頁），惟屋頂平台構造上屬於共有部分，而非專有部分，僅依分管契約而約定為專用，詳如前述，故前開證詞顯然誤將屋頂平台之所有權與使用權限混為一談，已難採信，何況，根據蘇萬興、黃梅子之證述內容可知，系爭平台A、B棟雖設有鐵門但未上鎖，而蘇萬興復將約定專用之屋頂平台D、E棟開放供其他住戶使用，所述關於屋頂平台之使用現況，亦未與劉權德證詞相違，自不能僅以劉權德主觀上認定屋頂平台為公共區域，而改變其屬於約定專用部分之法律上性質，故原告執此主張系爭平台並非約定專用云云（見本院卷二第62-63頁），洵非足採；至於原告雖提出113年11月間被告主任委員之對話紀錄（見本院卷一第433頁），佐證被告確有義務修繕系爭平台云云（見本院卷二第66頁），然細繹前開內容，僅敘明被告信任及尊重專業廠商，且告知原告亦可提出相關建議，並未表明被告有修繕系爭平台之義務，更何況比對施工公告、被告會議記錄、被告與廠商間對話紀錄（見本院卷一第333-337、423、457頁），可知該次修繕僅限共用部分之頂樓管道間而已，並不涉及屋頂平台防水層，亦未挖埋或修繕該處地下管線，益徵原告所稱被告因此負有修繕系爭平台義務一事，顯屬誤解。

5.準此，系爭平台既經分管契約而約定為頂樓住戶之專用部分，自不屬於共用部分，故其修繕、管理、維護事宜，自應由約定專用部分之使用人為之，而非由被告負責，故原告主

張被告負有修繕系爭平台至不漏水之義務，並應賠償已支出之修繕費用及非財產上損害，自屬無據。

㈡原告不能證明因被告修繕導致系爭平台漏水

此外，原告復主張被告於113年11月間委任廠商進行頂樓修繕，因開挖屋頂平台及挖除其下管線而導致漏水云云（見本院卷二第65-66頁），惟對照起訴狀所載，原告係以111年間發現系爭房屋天花板漏水為由（見113年度北司調字第1167號卷第9頁），提起本件訴訟，其嗣後改稱如上，已非無疑；其次，系爭大廈於113年11月間修繕之範圍僅為頂樓管道間，並不包含屋頂平台防水層及該處地下管線，業如前述，證人劉權德雖證稱：該次有拔除水管、做防水層云云（見本院卷一第506-507頁），然與卷內各證據明顯齟齬不符，尚無從對原告為有利之認定。是以，原告雖主張因開挖屋頂平台及挖除下方管線而生有漏水，然被告所委任之廠商既無上揭行為，自不能認原告前開主張為真，暨其聲請鑑定開挖管線之行為是否造成漏水一事（見本院卷二第66頁），亦難認有調查之必要。

㈢從而，系爭平台既為約定專用部分，而非共用部分，被告依法不負有修繕義務，原告所支出修繕費用亦不能認係為被告管理事務，又被告於113年11月間委任廠商修繕時，並無開挖屋頂平台及挖除下方管線之行為，自不成立侵權行為，故原告依據公寓大廈管理條例、無因管理、侵權行為請求被告修繕及損害賠償，皆屬無據，自不能准許。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第176條、第184條第1項前段、第2項、第195條第1項等規定，請求被告修繕系爭平台至不漏水狀態，並賠償85萬5,320元及遲延利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決

如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第四庭　　法　官　劉育琳

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　林霈恩