

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第11190號

原告 蔡仙虹
被告 臺北市永吉C區管理委員會

法定代理人 劉佳旻

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 李秀娟律師

上列當事人間請求修復漏水事件，經本院於中華民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依財團法人台灣防水工程技術協進會民國112年2月6日鑑定報告書第59頁中關於門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號7樓房屋頂樓平台之漏水修繕工法及工項進行漏水修繕工程。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣456,765元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、被告之法定代理人原為高義德，嗣變更為劉佳旻，有臺北市政府都市發展局函(本院卷(一)第325頁)在卷可稽，其聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告為坐落永吉公寓大廈(下稱系爭社區)、門牌號碼臺北市○○區○○里00鄰○○街00巷0號7樓房屋(下稱原告房屋)之區分所有權人，被告則為系爭社區之管理委員會。系爭社區上方為公寓大廈頂樓平台(下稱系爭社區頂樓平台)，依法屬於系爭社區各住戶共同使用，原告並未加蓋或使用。系爭社區自建築完成迄今已逾38年，為一層七戶連續平面之共同屋頂平台(即系爭社區頂樓平台)，惟因經年累月雨淋日曬，復加年久失修，每逢下雨，雨水便滲漏至原告房屋及公共走廊上方樑，造成原告房屋室內天花板有壁癌產

01 生，公共走廊上方樑有滲水、發霉及油漆脫落之情形，嚴重
02 影響原告居住品質並損壞個人物品、傢俱及裝潢與同樓層住
03 戶的行走安全。

04 (二)依公寓大廈管理條例（下稱系爭條例）第3條第4款、第7條
05 第3款規定，系爭社區頂樓平台屬於系爭社區之共有部分，
06 不得約定為專用部分，此部分之修繕、管理、維護，依系爭
07 條例第10條第2項前段、第36條第2款規定，共有及共用部分
08 的清潔、維護、修繕應由被告為之。惟經原告前後多次向被告
09 反應其有維護修繕的權責，被告均拒絕修繕且拒絕召開區
10 分所有權人會議，並告知原告原告房屋的屋頂（下稱原告房
11 屋頂樓平台）防漏補助，已於98年7月24日由先前不知第幾
12 任的屋主盧林世美簽署切結書並領取新臺幣（下同）46,000
13 元，所以原告房屋頂樓平台的維護及修繕必須由原告自行處
14 理及負責。被告以此不合理的切結書為由，拒絕其應盡之維
15 護及修繕系爭社區頂樓平台責任，還以此推諉公共區域之維
16 護及修繕的責任給住戶，如今還反過來反咬住戶是自行修繕
17 造成漏水及未盡修繕完善之宜，實在是惡劣。

18 (三)被告推諉不知原告進行頂樓防水施工，然原告在110年2月22
19 日依被告規定，向原告申請裝潢契約書，繳交裝潢保證金2
20 0,000元（本院卷(一)第311頁），並張貼管委會蓋章核可公告
21 之「施工公告」（本院卷(一)第351-357頁）並進行頂樓之修
22 繕。嗣於同年7月26日經被告驗收施工無誤後，退還原告裝
23 潢保證金（本院卷(一)第313頁）。且根據原告110年2月23日
24 與頂樓防水施工單位line的對話截圖（本院卷(一)第449頁）
25 所示，被告除了知道原告的施工內容涵蓋屋頂防水工程之
26 外，還萬般刁難防水工程的進行。

27 (四)為此聲明請求被告應依社團法人台灣防水工程技術協進會
28 （下稱防水協進會）之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第
29 59頁將門牌號碼台北市○○區○○街00巷0號頂樓平台修復
30 至不漏水狀態（本院卷(一)第347頁）。願供擔保，請准宣告
31 假執行。

01 三、被告則以：

02 (一)依系爭鑑定報告第12頁記載之鑑定結果，原告房屋頂樓平台
03 雖有漏水情形，漏水原因為系爭社區頂樓平台防水層有破損
04 及失效，但系爭社區頂樓平台防水層之所以有破損及失效，
05 係因原告前修繕其所有原告房屋頂樓平台所導致。由系爭鑑
06 定報告足證原告房屋之漏水原因可歸責於原告，依公寓大廈
07 管理條例第10第2項但書之規定，就共用部分即原告房屋頂
08 樓平台、其所有房屋「公共區域走廊」天花板之修繕費用應
09 由原告自行負擔。至於其所有房屋「主臥室房間」天花板、
10 「次房間」天花板及「廚房」天花板屬專有部分，本應由原
11 告自己負擔修復費用，與被告無關。

12 (二)系爭社區頂樓平台依鑑定報告書所示共用部分之修繕費用預
13 估為新臺幣（下同）492,009元，顯超過10萬元，依內政部
14 台內營字第1030803180號令之公寓大廈規約範本第19條規
15 定，原告房屋頂樓平台之修繕應屬重大修繕，依公寓大廈管
16 理條例第10條第2項、第11條第1項之規定，須由區分所有權
17 人會議之決議為之，費用亦由公共基金支付或區分所有權人
18 按其共有部分之比例負擔之。基此，原告主張之漏水情節，
19 除係因原告修繕原告房屋頂樓平台所導致外，尚未經被告區
20 分所有權人會議決議通過有關原告房屋頂樓平台修繕，故原
21 告之主張尚欠合法依據。

22 (三)原告所臚列之公告，公告上方或下方皆有載明「永吉C區管
23 理委員會」或「永吉C區」，反觀原告所提出之施工公告，
24 均未載明「永吉C區管理委員會」或「永吉C區」，則原告以
25 此施工公告證明被告同意云云，稍嫌速斷。被告從未同意原
26 告修繕原告房屋頂樓平台，原告所提出之證據皆無法證明被
27 告有同意之。縱被告同意原告修繕系爭屋頂平台，依裝潢契
28 約書第6條之約定，原告本應就原告房屋頂樓平台有不得破
29 壞毀損之義務及復原之責任。被告既然拒絕支付補助款即有
30 拒絕原告自行修繕系爭屋頂平台之意。又被告管委會臨時會
31 議之結論為「沒有共識」，益徵兩造對原告得否自行修繕原

告房屋頂平台並無共識。

(四)依鈞院之公務電話記錄表（下稱系爭電話紀錄）可知系爭鑑定報告至多係證明原告房屋頂樓平台之所以漏水，係因原告將隔熱磚敲掉所導致，但系爭鑑定報告不足以證明原告房屋頂樓平台於110年間即已漏水，而原告房屋頂樓平台是否在110年以前就漏水，此屬有利於原告之情事，依民事訴訟法第277條之規定，應由原告負舉證責任。且對照系爭電話紀錄及被證5之照片，白色地板即屬「第37頁勘驗照片31、32中間白色部分為原告自行修繕，將隔熱磚敲掉另做防水。」（即原告房屋頂樓平台）；其他已乾燥之地板即屬「兩側黑色部分為原來的隔熱磚」（即系爭社區頂樓平台）。關此應可證明在原告自行修繕原告房屋頂樓平台之前，系爭社區頂樓平台並無積水及漏水之情事，益徵原告房屋於110年間並未漏水。

(五)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中段定有明文。又專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；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。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第3條第3、4款、第10條第1、2項定有明文。

(二)經本院委託防水協進會就原告房屋漏水之原因為鑑定，鑑定

結果為：「1. 原告蔡仙虹主張台北市○○區○○街00巷0000號及同址5號7樓（即原告房屋）如附件所示項目，有漏水之情形。2. 造成滲漏水之原因為（系爭頂樓平台）防水層有破損及失效，故有外來水或在使用水時，水源沿結構體滲入建築物裂縫中，並經（系爭5號7樓即原告房屋）房屋內的混凝土天花板滲出，故並造成明顯滲漏水現象。3. 係因原告蔡仙虹前修繕其所有台北市○○區○○街00巷0號7樓上方頂樓平台所導致，為（原告蔡仙虹前修繕工程）之施作範圍內。修復上開範圍至不漏水之費用為第39頁～第59頁。」等語，有系爭鑑定報告可憑。參諸系爭鑑定報告內容業經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，自堪採信。另系爭鑑定報告之鑑定人楊敏楠亦到庭具結鑑定陳述：依原告房屋的漏水狀況，就可以看得出來110年就有漏水（本院卷(二)第65頁第5-7行、第66頁第17-21行）；系爭社區頂樓平台防水層有效期之問題，也會因為通常日曬或地震導致失效，依現場狀況判斷系爭社區頂樓平台防水材質也已經過了效期（本院卷(二)第65頁第14-15行）。系爭社區頂樓平台防水失效直接導致系爭社區漏水，就算原告未施作原告房屋頂樓平台也會因為系爭社區頂樓平台防水工程失效而漏水（本院卷(二)第66頁第1-3行）等語，是原告房屋乃因系爭社區頂樓平台防水失效直接導致漏水等情，應可認定。被告辯稱原告房屋於110年間並未漏水云云，並無足採。

(三)又所謂共同部分，指性質上不許分割而獨立為區分所有客體之部分而言，系爭社區頂樓平台為系爭社區之屋頂，係建築物主要構造，為維持系爭社區安全及其外觀所必要的構造，其性質應屬系爭社區之共同使用部分。又依系爭社區住戶規約第14條第3項第2款、第4條第3款約定管理費、公共基金用途包含共用部分維護、重大修繕或改良（本院卷(一)第242-243頁）。故原告主張被告負責修繕、管理、維護系爭社區頂樓平台之責，於法應屬有據。

(四)再者，依系爭社區漏水之情形，與系爭社區頂樓平台防水失

01 效有關（即原告房屋頂樓平台以外之區域），就是直接導致
02 的原因，就算原告沒有施作原告房屋頂樓平台防水工程，系
03 爭社區頂樓平台直接下方的房屋也都會因為頂樓平台防水工
04 程失效而漏水等語，業據鑑定人楊敏楠到庭具結鑑定陳述明
05 確（本院卷(二)第65-66頁），足徵原告房屋及系爭社區漏水
06 乃肇因於系爭社區頂樓平台防水失效，與原告自行修繕原告
07 房屋頂樓平台之修繕工程並無關連。被告辯以係因原告修繕
08 原告房屋頂樓平台所導致云云，並無所據。又被告依法既應
09 負起修繕、管理、維護系爭社區頂樓平台之責，被告以未經
10 被告區分所有權人會議決議通過有關原告房屋頂樓平台修繕
11 云云，於法自屬無據。

12 五、綜上，原告請求被告應依系爭鑑定報告第59頁將原告房屋頂
13 樓平台修復至不漏水狀態為有理由，應予准許。

14 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
15 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
16 宣告假執行。並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權
17 宣告被告於執行標的物拍定、變賣前預供擔保，得免為假執
18 行。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
23 臺北簡易庭

24 法 官 黃莉莉

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
27 庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按
28 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
29 納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
31 書記官 黃慧怡

