

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第5647號

原告 江宜蓉

訴訟代理人 倪子修律師

被告 時代廣場大廈B棟管理委員會

法定代理人 孫境妍

訴訟代理人 葉兆中律師

複代理人 陳彥佐律師

被告 時代廣場大廈管理委員會

法定代理人 李健生

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告時代廣場大廈B棟管理委員會應給付原告新臺幣肆拾捌萬伍仟元，及自民國一百一十二年三月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣陸仟肆佰貳拾元由被告時代廣場大廈B棟管理委員會負擔。

本判決得假執行。但被告時代廣場大廈B棟管理委員會以新臺幣肆拾捌萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加為他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告原起訴聲明為：(一)被告時代廣場大廈B棟管理委員會應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號15樓之1建物(下稱系房屋)共用屋頂平台修繕至不漏水為止。(二)被告時代廣場大廈B棟管理委員會應給付原告新臺幣(下同)485,000元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
02 (三)願供擔保，請准宣告假執行，有起訴狀可稽（見本院卷1
03 第9頁），嗣於訴訟中追加被告時代廣場大廈管理委員會，
04 並變更聲明為：先位聲明：(一)被告時代廣場大廈B棟管理委
05 員會應給付原告485,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
07 告假執行。備位聲明：(一)被告時代廣場大廈管理委員會應給
08 付原告485,000元，及自追加被告暨準備書(一)狀繕本送達
09 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
10 保，請准宣告假執行，亦有追加被告暨準備書(一)狀可憑
11 (見本院1卷第95-97頁)，核原告所為，係追加及減縮應受判
12 決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。又被告時代廣場大
13 廈管理委員會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民
14 事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一
15 造辯論而為判決，合先敘明。

16 二、原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，為時代廣場大廈
17 (下稱系爭社區)B棟15樓頂樓之住戶，因被告時代廣場大廈
18 B棟管理委員會長期怠於管理、維護及修繕系爭房屋頂樓屋
19 頂平台(下稱系爭屋頂平台)，致系爭屋頂平台每逢下雨即發
20 生積水，因系爭屋頂平台地板裂損漏水滲漏至系爭房屋多處
21 天花板位置，並沿牆壁漏至牆壁之插座、踢腳板及地板，產
22 生水漬或滴漏至櫥櫃，原告於民國111年3、4月間發現上開
23 漏水情形後，即向被告時代廣場大廈B棟管理委員會反應並
24 請求修繕，然被告時代廣場大廈B棟管理委員會皆置之不
25 理，因系爭房屋漏水情形已嚴重影響原告之居住安全、衛
26 生、民生等問題，須立即進行修繕，故原告乃於112年1月底
27 至同年3月中先行僱工修繕系爭屋頂平台，此為被告時代廣
28 場大廈B棟管理委員會所明知並同意施工，原告並已支付40
29 1,000元予修繕廠商即保固久防水測漏工程有限公司(下稱保
30 固久公司)，又系爭房屋因上開漏水所受損害需支出修繕費
31 用84,000元，合計485,000元，因被告時代廣場大廈B棟管

理委員會怠於管理、維護及修繕，致系爭屋頂平台水至系爭房屋，自有過失，應負侵權行為損害賠償責任，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求被告時代廣場大廈B棟管理委員會賠償修繕費用485,000元；若認被告時代廣場大廈B棟管理委員會無訴訟法上之當事人能力，原告所受之前揭損害係被告時代廣場大廈管理委員會怠於管理、維護及修繕系爭屋頂平台所致，故原告得依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求被告時代廣場大廈管理委員會賠償修繕費用485,000元，為此提起本訴訟等語，並聲明：先位聲明：(一)被告時代廣場大廈B棟管理委員會應給付原告485,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告時代廣場大廈管理委員會應給付原告485,000元，及自追加被告暨準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告時代廣場大廈B棟管理委員會則以：系爭社區是由A、B、C三棟大樓組成，各棟均有設置獨立之管理委員會，以分別管理各棟之行政庶務，惟因A、B、C三棟大樓均座落在同一地號土地上，故僅有登記一個管理委員會即時代廣場大廈管理委員會，被告時代廣場大廈B棟管理委員會並未向臺北市建築管理工程處報備，不具備獨立之法人格，顯有當事人不適格之情形，且原告迄今未進行補正，應依民事訴訟法第249條第1項規定裁定駁回起訴；若鈞院認被告時代廣場大廈B棟管理委員會具備獨立之法人格，然本件漏水原因係因社區頂樓平台有15樓之3、15樓之4之區分所有權人違法興建之鐵皮屋所致，依照公寓大廈管理條例第10條第2項但書之規定，原告應向上開2位區分所有權人請求回復原狀之費用，原告向被告時代廣場大廈B棟管理委員會請求賠償相關修繕費用，自屬無據；又系爭屋頂平台之修繕費用高達401,000

元，屬於重大修繕，且因為社區諸多共用部分均有損壞情形，自應由區分所有權人會議決議修繕之順序及方式後，被告時代廣場大廈B棟管理委員會始有修繕義務，然原告從未請求被告時代廣場大廈B棟管理委員會修繕，被告時代廣場大廈B棟管理委員會亦不知悉原告自行僱工修繕，原告迄未提出曾經向被告時代廣場大廈B棟管理委員會請求修繕漏水遭到拒絕之證據，故原告未曾向被告時代廣場大廈B棟管理委員會請求修繕遭到拒絕，自無從自行僱工修繕後再向被告時代廣場大廈B棟管理委員會請求給付已經支出之修繕費用；另原告雖主張系爭房屋因為系爭屋頂平台漏水而受有損害，需支出修繕費用84,000元，惟原告僅有提出數張照片，亦未說明系爭房屋之具體損壞情形，原告並未舉證其所受損害與系爭屋頂平台之漏水間具有因果關係，且原告僅提出價單，亦無法證明其已經支付84,000元之修繕費用，自無由向被告時代廣場大廈B棟管理委員會請求損害賠償。縱原告之主張為有理由，其先行墊付之費用亦應該向被告時代廣場大廈管理委員會請求，始符合公寓大廈管理條例第10條第2項末段及規約之意旨，原告之主張顯無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(一)關於被告時代廣場大廈B棟管理委員會有為本件被告之當事人能力部分：

按管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第38條第1項定有明文。查被告時代廣場管理委員會固申請報備經臺北市政府於94年10月18日同意備查，有公寓大廈管理組織報備證明可稽(見本院卷1第194頁)，然依時代廣場大廈管理規約第5條「管理組織」約定：「一、為處理區分所有關係共用部分及約定共用部分所生事務，本大廈由區分所有權人選任區分所有權人為大廈管理委員並組成大廈管理委員會，對外代表本大廈，對內直接管理有關本大廈A、B、C三棟及地下室停車場共用部分或約定共用部分區分所有關係所生事務。

二、為處理A、B、C三棟及地下室停車場針對各該棟區分所有關係所生事務，本區分所有權人會議授權A、B、C三棟及地下室停車場各自選任各該棟區分所有權人為各該棟管理委員會委員，在本大廈管理委員會轄下單獨分別成立各該棟管理委員會（本規約中分別簡稱之為A棟管委會、B棟管委會、C棟管委會、地下室停車場管委會或統稱之為各棟管委會），上對本大廈管理委員會負責。本區分所有權人會議賦與各棟管委會全權處理各棟區分所有關係所生事務之權力。

三、大廈管理委員會與各棟管委會，在不違背第十四條規定之前題下，財務各自獨立。四、各棟管委會對各該棟區分所有權關係所生事務之管理應依區分所有權人會議決議、本規約、公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及政府相關法令辦理。五、各棟管委會會議針對各該棟區分所有權關係所生事務之決議視同本大廈管理委員會會議之決議，各該棟全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務。」（見本院卷1第222頁）；又被告時代廣場大廈B棟管理委員會於111年11月23日依法改選委員後，曾貼出公告由孫境妍擔任主任委員，並分別由其他住戶擔任副主任委員、財務委員、行政委員、環保委員、工務委員（見本院卷1第129頁），而原告每月繳交社區管理費係向被告時代廣場大廈B棟管理委員會繳交，亦有管理費明細表可憑（見本院卷第131-133頁），且目前被告時代廣場大廈B棟管理委員會有結餘3,281,405元，亦有112年4月份管理費收支明細表可參（見本院卷1第135頁），可見系爭社區之各棟委員會係由區分所有權人會議授權成立，由各棟之住戶所組成，有獨立運作之組織及財產，並設主任委員為代表人，以處理各棟社區事務。被告時代廣場大廈B棟管理委員會既係由區分所有權人會議授權成立以處理B棟社區事務，並有獨立運作之組織及財產，依法即有為本件被告之當事人能力，故被告時代廣場大廈B棟管理委員會辯稱原告列被告時代廣場大廈B棟管理委員會為本件被告，有當事人不適格之情形云云，殊無可採。

01 (二)關於請求賠償系爭屋頂平台之修繕費用部分：

02 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
03 有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3
04 條第4款定有明文，公寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建
05 築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客
06 體，應由全體住戶共同使用，自係大樓之共用部分。次按共
07 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
08 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
09 人按其共有之應有部分比例分擔之；共有及共用部分之清
10 潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務，公寓大廈
11 管理條例第10條第2項前段、第36條第2款亦有明文。復按共
12 用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所
13 有權人會議之決議為之；前項費用，由公共基金支付或由區
14 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，公寓大廈管理條
15 例第11條亦定有明文。惟修繕事務所謂之一般或重大者，屬
16 不確定之法律概念，自難僅以修繕範圍或金額定其標準，依
17 上開條文之立法目的，無非因一般修繕之情形，較常發生或
18 緊急，若僅小部分用戶因公共部分之一般修繕，即需由區分
19 所有權人會議決議後，始能修繕，將使管理委員會之功能蕩
20 然無存，且費時費事，有緩不濟急之虞。而重大修繕，因費
21 用較鉅，恐管理委員會巧立名目挪用，故需經由區分所有權
22 人會議之決議，以為公共基金之支出把關。況受滲、漏水影
23 響之住戶恆屬少數，倘區分所有權人會議無法理性討論而表
24 決時受多數操控，那公寓大廈住戶滲、漏水之現象豈不永無
25 修繕之日？是以類此影響日常生活而具有急迫性之滲、漏水
26 現象，在經費允許之情況下，自不宜逕由管理委員會認屬重
27 大修繕而將之推由區分所有權人會議決議。

28 2.原告主張支出修繕系爭屋頂平台漏水之修繕費用401,000
29 元，並提出工程報價單為證(見本院卷1第41頁)，又證人黃
30 冠庭結證稱：我之前有到民生東路5段170號15樓之1，(提
31 示本院卷第141頁)這張收據是我開立的，這就是維修頂樓

01 平台的費用，對頂樓平台進行漏水的修繕，是因為原告請我
02 來看一下漏水的問題，後續就是來報價，原告說天花板都有
03 漏水，我沒有進去民生東路5段170號15樓之1查看，是原告
04 告訴我哪個區塊在漏水，該處沒有管線經過，所以會漏水就
05 應該是屋頂平台造成的，所以我就直接去頂樓，去年11月左
06 右，我去查看頂樓平台時在下大雨，整個屋頂是積水的狀
07 態，約莫10公分。因為樓下不管如何漏水，都只有剩下防水
08 層漏水的問題，所以我就評估就只有屋頂漏水的狀況。修繕
09 方式我是將原本屋頂的表面都刨除，連同防水層都刨除，再
10 重新施作，我是以PU底漆打底，做兩道PU防水，再鋪設泡沫
11 水泥，PU的立面有30公分，牆面採用彈性水泥防水，也就是
12 說它是一個可以裝水的狀態，而牆面我彈性水泥漆到同女兒
13 牆一樣高。全部的工程就是地面及牆壁，我是針對民生東路
14 5段170號15樓之1全部的頂樓平台範圍進行施作，我要施工
15 時，管委會知道我要去頂樓施工，因為原告委託人是張先生
16 房仲，張先生與B棟管委會的人有認識，後續我要施工時，
17 我是通知B棟管理員（警衛）並且有張貼公告在電梯內，所
18 以整棟樓都知道我要施工，防水工程都已經完工了。我去屋
19 頂平台查看時，有發現除了民生東路5段170號15樓之1外，
20 其他的頂樓都有搭蓋違建，本件的漏水或頂樓積水是與違建
21 有關連，原因在於其他的屋頂排水，都被違建擋住了，所以
22 民生東路5段170號15樓之1只剩下一個排水孔，所以洩水不
23 足的情形下會積水，會積水不一定代表會漏水，如防水層有
24 破裂，就會造成漏水等語（見本院卷1第458-459頁）；另證人
25 羅名邑結證稱：（提示本院卷第45頁）這份估價單是我所製
26 作，這個房子需要做估價單上面的修繕，是因為屋頂有漏水
27 下來，天花板、木隔間都有水漬等損壞等語（見本院卷1第46
28 2頁），是依證人黃冠庭、羅名邑上開證述，系爭屋頂平台確
29 實有發生防水層漏水至系爭房屋造成天花板、木隔間都有水
30 漬等損壞的情事，依一般常情，該現象已足以影響原告居住
31 安全、衛生、民生等問題，須立即進行修繕，原告自得依公

01 寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告時代廣場大廈
02 B棟管理委員會負修繕之責，被告時代廣場大廈B棟管理委
03 員會既違反對系爭屋平台共用部分之修繕義務，致原告所有
04 系爭房屋發生漏水，顯已侵害原告之權利，原告主張被告時
05 代廣場大廈B棟管理委員會應負賠償責任，自無不合，故原
06 告請求被告時代廣場大廈B棟管理委員會賠償系爭屋頂平台
07 修繕費用401,000元，洵屬有據。

08 3.至被告時代廣場大廈B棟管理委員會辯稱系爭屋頂平台之修
09 繕費用高達401,000元，屬重大修繕，應經區分所有權人會
10 議會議決議修繕之順序及方式後，被告時代廣場大廈B棟管
11 理委員會始有修繕義務云云，然依時代廣場大廈管理規約
12 (下稱系爭規約)第13條約定：「前條第二項第三款共用部分
13 及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額超過10
14 0萬元者。」(見本院卷1第226頁)，原告僱工修繕系爭屋頂
15 平台漏水支出費用401,000元，已如前述，復參證人羅名邑
16 亦證述，其當時對屋頂的估價是50多萬元(見本院卷1第464-
17 465頁)，則原告主張支出系爭屋頂平台之修繕費用401,000
18 元，尚屬適當且屬必要費用；而系爭屋頂平台漏水之修繕費
19 用401,000元，並未逾系爭規約第13條約定之100萬元，應認
20 原告對系爭屋頂平台之修繕，應屬一般修繕，被告時代廣場
21 大廈B棟管理委員會辯稱系爭屋頂平台之修繕費用高達401,
22 000元，屬重大修繕，應經區分所有權人會議會議決議修繕
23 之順序及方式云云，自非可取。

24 (三)關於請求賠償系爭房屋之修繕費用部分：

- 25 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
26 應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求
27 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
28 第1項、第3項定有明文。
- 29 2.原告主張修繕系爭房屋上開損害，需支出修繕費用84,000
30 元，並提出房屋受損照片及估價單為證(見本院卷1第25-3
31 9、45頁)，又證人羅名邑證述：(提示本院卷第45頁)這份

01 估價單是我所製作，這個房子需要做估價單上面的修繕，是
02 因為屋頂有漏水下來，天花板、木隔間都有水漬等損壞，這
03 個工程我尚未施作，因為天花板有含水，容易會有白蟻等狀
04 況，所以建議是全部更新，該處總共兩間房間，一間是主臥
05 室、一間是客房，沒有全室油漆，只有漆兩間房間，而沒有
06 單就更換的部分油漆，是為了避免色差，所以兩間房間進行
07 全室的油漆，因為漏水太嚴重，怕天花板會含水掉落，所以
08 我有先挖一個洞卸水，從開洞看上去，有看到一些鋼筋外漏
09 的情形，所以有做這部分的初估費用，因為只有看到局部的
10 鋼筋，這部分的費用尚未確定，如要處理的話，先除銹再補
11 土等語(見本院卷1第462-463頁)，是依證人羅名邑上開證
12 述，原告請求之修繕費用係屬必要費用，原告目前雖尚未施
13 作，然應僅是遞延其修繕期間，嗣後應仍會進行修繕，系爭
14 房屋既因系爭屋頂平台漏水而受有損害，並經估價修復費
15 用，原告自得請求所受損害之修繕必要費用，是原告請求被
16 告賠償系爭房屋之修繕費用84,000元，亦洵屬有據。

17 (四)從而，原告得請求被告賠償485,000元(計算式：401000+84
18 000=485000)。

19 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
20 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
21 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
22 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
23 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
24 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
25 與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、
26 第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確
27 定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責
28 任。準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112
29 年3月30日(見本院卷第57頁)起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息，核無不合，併予准許。

31 五、綜上所述，原告先位聲明請求被告時代廣場大廈B棟管理委

員會給付485,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，則原告備位聲明請求被告時代廣場大廈管理委員會給付485,000元，及自追加被告暨準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，即毋庸加以審酌，附此敘明。

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告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 112 年 8 月 8 日
臺北簡易庭 法官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	5,290元	
第一審證人旅費	1,130元	
合 計	6,420元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 8 月 8 日
書記官 馬正道