

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第707號

原告 謝碧珠

被告 摩登公寓大廈管理委員會

法定代理人 林千惠

訴訟代理人 黃奕棋

上列當事人間外牆龜裂等事件，本院於民國112年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣158,900元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,210元，其中新臺幣1,681元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣158,900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。本件原告起訴時原聲明：「(一)被告應修繕臺北市○○區○○○路0段000號9樓外牆龜裂問題。(二)被告應負責處理原告8樓壁癌問題至恢復牆壁原狀。(三)被告應給付原告新臺幣（下同）60,900元。(四)聲明第1、2項，由原告委請駿瑩工程實業有限公司進行處理，費用189,000元由被告負擔。(五)被告應返還原告先前處理窗框費用8,000元。(六)被告應支付原告精神慰撫金50,000元。」，嗣原告於民國112年9月11日言詞辯論日撤回訴之聲明第1、2項，並聲明第4項變更為請求被告給付90,000元（見本院卷第460、474頁），原告前開所為撤回，核與上開規定相符，應予准

01 許，合先敘明。

02 二、原告主張略以：伊所有坐落臺北市○○區○○路0段000號
03 8樓房屋（下稱系爭8樓房屋），面向復興南路之牆面主樑柱
04 及窗戶上方樑柱，自數年前即深受漏水之苦，連續下雨即開
05 始大量滲水。被告摩登公寓大廈管理委員會（下稱被告管委
06 會）之財務委員訴外人黃奕棋要求伊先處理窗框並稱願意支
07 付該筆費用，然牆面依舊漏水，被告復表示如經鑑定原告之
08 漏水是外牆龜裂所致，被告願付責鑑定費用及修繕，伊乃
09 委請訴外人駿瑩工程實業有限公司（下稱駿瑩公司）進行檢
10 測鑑定，嗣經駿瑩公司於111年10月7日履勘後鑑定結論為：
11 系爭8樓房屋內發生漏水壁癌與9樓外牆結構、防水有直接關
12 聯。系爭外牆既為區分所有權人全體共有共用範圍，應由管
13 委會負責清潔維護及修繕，原告雖不住在系爭8樓房屋內，
14 但屋內漏水造成現住戶生活極大困擾，自受有精神痛苦，惟
15 被告卻拒不給付，為此依民法第184條第1項前段、第2項、
16 第213條至第215條、第195條及公寓大廈管理條例第36條第2
17 款提起本訴等語。並聲明：如變更後聲明所示。

18 三、被告則以：摩登公寓大廈（下稱系爭大廈）於77年4月間取
19 得使用執照，為維護建築物結構外牆磁磚安全，每隔3至4年
20 均有委請廠商檢修，111年4月20日簽約應於112年4月完成檢
21 修，系爭9樓、8樓外牆磁磚完好未有破損或外牆結構發生裂
22 隙等情事，且鑑定報告亦未明確提出牆壁漏水或龜裂之處事
23 證；原告雖於110年3月反映牆壁發生壁癌，惟系爭大廈9樓
24 房屋自105年起無人居住，108年2月由臺北市榮民服務處貼
25 封條代為保管斷水斷電，迄今仍為空屋，又其他住戶均未反
26 映牆壁壁癌問題，而該住戶於前一年拆除窗框裝潢重新修
27 繕，不到6個月發生窗戶內結構牆壁嚴重壁癌，然8樓重新裝
28 潢後窗框周圍不平整，且系爭8樓房屋壁癌滲水係連續大雨
29 後才發生，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，本件歸
30 責事由不在被告，共用部分修繕維護應由區分所有權人按共
31 有之應有部分比例分擔等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁

01 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 四、本院之判斷：

03 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任，民法第184條第1項前段定有明文。又負損害賠償責任
05 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
06 生前之原狀；債權人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，
07 以代回復原狀，同法第213條第1項、第3項亦有明定。次按
08 公寓大廈之共用部分，係指專有部分以外之其他部分及不屬
09 專有之附屬建築物，而供共同使用者；且共用部分、約定共
10 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
11 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
12 有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條
13 第2項前段業已明定。

14 (二)經查，原告主張系爭8樓房屋牆面樑柱外為系爭大廈之外
15 牆，因外牆裂縫滲水導致屋內牆壁滲水並產生壁癌等情，業
16 據提出系爭鑑定報告、房屋平面圖、駿瑩公司報價單、系爭
17 大廈外牆磁磚巡補工程照片、壁癌工程收據等件（見本院卷
18 第21至163頁、第243至291頁、第375至383頁）為證，核與
19 系爭鑑定報告上載結論所載略以：「...如照片圖示A之紅框
20 處為291號8樓客廳窗框下方及左側之牆面，前有滲漏水現
21 象，該滲漏水導致該處牆面損壞產生嚴重壁癌、油漆脫落。
22 本次履勘，檢測鑑定，觀察地（參考如照片圖示A處）漏水
23 之關聯性：如照片圖示A之紅框處為291號8樓客廳窗框下方
24 及左側之牆面。結論：與291號9樓外牆之結構、防水有直接
25 之關聯性。」等語相符，並經證人即駿瑩公司負責人林志憲
26 到庭證述屬實（見本院卷第468至470頁），確認「源頭是8
27 樓、9樓的外牆。」、「漏水源為外牆」等語（見本院卷第4
28 69、470頁）明確，復經另證人即主要業務皆為抓漏、防漏
29 跟補牆之證人即歐鑫工程有限公司負責人歐介岩亦到庭證
30 稱：「9樓也有處理同一位置的漏水的地方。8樓就是窗
31 框左上角，....那邊都是壁癌，就打除，在做二層防漏，防

01 漏做完就補水泥灌回去。」，「我是處理窗框內外牆都有
02 做。」、「（9樓到8樓之間的牆壁是否有處理？）有。是外
03 面，就是做隔絕處理，我懷疑外面滲水進來，所以塗了一層
04 防漏，就是8樓上沿，就是9樓下沿。」等語無訛，前開證人
05 證詞核與系爭鑑定報告、房屋平面圖與照片等件相符，自為
06 可取，是認原告前開之主張，信屬有據，堪可採信。

07 (三)被告雖以前詞置辯，並提出外牆磁磚巡檢維護工程承攬契約
08 暨估價單、外牆照片、室內牆壁壁癌滲水處照片、系爭大廈
09 9樓房屋封條、使用執照影本及竣工平面圖影本、臺北市政
10 府都市發展局函、系爭大廈區分所有權人會議紀錄、外牆安
11 全檢查紀錄等件（見本院卷第185至219頁、第395至405頁、
12 第429至442頁）為據，惟系爭8樓房屋確因外牆裂縫滲水導
13 致屋內牆壁滲水產生壁癌之事實，業經本院認定如前，且被
14 告所提前開書證，充其量僅足以證明被告管委會確曾委請廠
15 商就系爭大廈之外牆磁磚是否破損脫落進行檢修，然其並非
16 針對外牆是否漏水進行檢測，而外牆磁磚無明顯脫落破損，
17 亦不表示毫無裂縫，況被告亦未舉證檢測後有無何等足以達
18 防止滲漏水效果之施工，是此檢測暨其合約書、照片等件即
19 即不足以推翻系爭鑑定報告及前開證人之證詞，礙難憑取。
20 又被告抗辯系爭8樓房屋漏水可能係因原告更換窗框導致云
21 云，惟未舉證以實其說，已難憑取；且參之證人歐介岩前開
22 證詞，可知系爭8、9樓房屋同一位置，皆有滲漏水之問題，
23 然被告自承系爭9樓自105年起為空屋到現在，並無人居住，
24 自無所謂更換窗框導致漏水之可能，再衡諸漏水處部分係自
25 樑柱漏水，窗框並非位於樑柱之上，實難認二者之間具有關
26 聯性，況另證人林志憲亦證稱；「現場漏水源為外牆，不是
27 直接樓上，跟室內有無居住無涉。」等語（見本院卷第470
28 頁），是被告僅以其餘住戶窗框密實且未有漏水情事，遽以
29 推論系爭8樓房屋漏水係更換窗框導致，核與前揭事證有
30 違，自屬無據，並無可取。

31 (四)承前所述，系爭8樓房屋漏水既係因大樓外牆滲漏所致，依

前開說明，自堪認被告未盡維護修繕之責，且二者間有因果關係。被告雖抗辯外牆應由原告自行負擔修繕費用，惟按專有部分：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（此觀公寓大廈管理條例第10條第3條第3、4款規定自明）。審酌公寓大廈之外牆，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造，本質上屬公寓大廈專有部分以外之其他部分，且被告亦未舉證系爭8、9樓房屋外牆為約定專用部分，自應認定為公寓大廈之共用部分，準此，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，自應由被告管委會負責修繕；又被告疏於維護、修繕，致使原告受有損害，則原告在自行僱工修繕後，依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，請求被告應賠償其支付之修繕費用，自屬有據。被告被告抗辯外牆應由原告自行負擔修繕費用云云，並無可取。

(五)茲就原告求之金額，審酌如下：

1. 鑑定費用60,900元

原告主張其因本件事故支出鑑定費用60,900元，業據其提出系爭鑑定報告暨報價單（見本院卷第161、163頁）為證，姑不論此部分支出係為證明損害發生原因所支出之必要費用，且被告亦直承如經鑑定原告之漏水是外牆龜裂所致，被告願付責鑑定費用及修繕（見本院卷第474頁），是原告此部分請求，自屬有據。

2. 修復漏水所需費用90,000元及窗框修繕8,000元

系爭8樓房屋漏水所受損害業如前述，而原告請求僱工就此部分修繕之費用90,000元及窗框修繕8,000元，亦據提出與其所述相符之收據（見本院卷第383頁），復經證人歐介岩到庭證述屬實（見本院卷第471、472頁），是原告此部分請求，信屬可取。

01 3. 精神慰撫金

02 第按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
03 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
04 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
05 條第1項前段固有明定。惟原告自承其並未居住其內，復未
06 陳明並舉證系爭8樓房屋漏水對其有何侵害且情節重大之事
07 實，是原告請求非財產上損害賠償，即屬乏據，礙難准許。

08 4. 據上，原告請求之金額計為158,900元（計算式：60,900元
09 +90,000元+8,000元=158,900元）。

10 五、從而，原告依上開法律關係，請求被告給付158,900元，為
11 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
12 回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
14 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

15 七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應
16 依職權宣告假執行；依被告之聲請，併宣告被告如預供擔
17 保，得免為假執行。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟
19 費用額為2,210元（第一審裁判費），其中1,681元由被告負
20 擔，餘由原告負擔。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 30 日
22 臺北簡易庭 法 官 林振芳

23 上列正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
25 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 10 月 30 日
28 書記官 蔡凱如

29 備註：本件原告起訴雖繳納裁判費3,310元，但原告減縮應受判
30 決事項之聲明後，訴訟標的金額為208,900元，僅應繳納裁判費
31 2,210元，逾此範圍之金額即因原告減縮聲明而撤回部分之裁判

01 費，應由原告自行負擔。