

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第14040號

原告 向多瀚

被告 張幼賢

訴訟代理人 林淑惠律師

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

被告應給付原告新臺幣47,250元，及自民國112年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔22%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣47,250元為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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，且依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告訴之聲明原為：1. 被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 專業技師鑑定費及簡易裝修許可（可能需要）依法請貴庭裁定負擔（本院卷第9頁）。嗣於民國114年2月12日言詞辯論時變更聲明為：被告應給付原告210,360元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第191頁）。核其所為，屬於一部擴張、一部減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應為所許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告及被告分別為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號7樓、8樓房屋（下稱7樓、8樓房屋）所有權人。於

01 90至100年間，因8樓房屋發生漏水，導致7樓房屋共用衛浴
02 及相鄰之客廳、主臥室天花板遭破壞，陸續發生混凝土崩
03 落、鋼筋鏽蝕外露之情形，並於112年1月28日因大塊混凝土
04 崩落，砸毀浴室之木質天花板及抽風扇，客廳及玄關牆面亦
05 因漏水引發壁癌。原告為修繕上開損害，預計須支出樓板鋼
06 筋、混凝土修復費用157,500元、浴室木質天花板及抽風機
07 拆除重製費用40,110元、壁癌油漆工程費用5,250元，並須
08 向管委會繳納裝修工程環境維護費7,500元。爰依公寓大廈
09 管理條例第12條但書規定，請求被告給付上開費用。退而言
10 之，縱認上開損害非可歸責於被告，被告仍應依同條前段規
11 定，負擔上開費用之半數。聲明：如上開變更後聲明所示。

12 二、被告則以：被告所有之8樓房屋地板並無漏水現象，原告主
13 張7樓房屋天花板混凝土剝落及鋼筋鏽蝕之現象係8樓房屋漏
14 水所致，並非屬實。發生上述剝落、鏽蝕之位置係在7樓房
15 屋室內，應由原告自行負責。退而言之，縱認本件有公寓大
16 廈管理條例第12條前段規定之適用，被告應負擔之範圍亦僅
17 限於樓地板之修繕費用，其他項目則不屬之。且原告預估之
18 修繕費用內容真偽不明，亦未盡其舉證之責。另原告對自己
19 之房屋有管理之義務，其早在20餘年前即發現有混凝土剝落
20 現象，卻遲未尋求處理，任由損害擴大，應負擔較高之責任
21 等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 (一)按專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由
24 該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，但
25 修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分
26 所有權人負擔，公寓大廈管理條例第12條定有明文。是關於
27 公寓大廈樓地板之維修，除係因可歸責於特定區分所有權人
28 之事由所致者外，不論樓地板或其內管線係何一區分所有權
29 人所設置，均以由樓地板相隔之區分所有權人雙方共同負擔
30 為原則。經查，原、被告分別為7樓、8樓房屋之所有權人，
31 兩屋相隔之樓地板在7樓一側、公共衛浴及相鄰客廳、主臥

01 室上方天花板之位置發生混凝土崩落、鋼筋鏽蝕外露之現
02 象，有原告所提現況照片可參，且為兩造所不爭執，此情堪
03 以認定。而關於7樓房屋之上開損壞狀況，原告主張係因8樓
04 房屋於多年前發生漏水，滲漏至樓地板內所致，並聲請由社
05 團法人台灣防水工程技術協進會就「8樓房屋是否於90至100
06 年間發生漏水、是否因此導致7樓房屋之混凝土脫落」等事
07 項實施鑑定；然該會經現場初勘後，覆稱其僅能就房屋現況
08 有無漏水為鑑定，無法鑑定過去漏水現象，有該會113年4月
09 10日覆函可稽（本院卷第125頁）。8樓房屋現無漏水現象，
10 既為兩造所不爭執，原告復已表明無意再就混凝土脫落及鋼
11 筋鏽蝕之原因另行鑑定，即無從認定7樓房屋之受損有何可
12 歸責於被告之事由。然依其餘事證，亦無從認上開混凝土崩
13 落、鋼筋鏽蝕之發生係因可歸責於原告之事由所致，依首揭
14 規定，即應由兩造共同負擔維修費用。

15 （二）關於7樓房屋混凝土天花板之修繕，經原告委請訴外人承鴻
16 興股份有限公司勘查，建議實施鋼筋外露無收縮修復工程，
17 預估費用為157,500元，有報價單附卷可參（本院卷第53
18 頁）。被告固辯稱該報價單之真偽及內容不明，且原告未於
19 14日之有效期限內用印回傳，報價已經失效等語；但上開報
20 價單業經蓋用承鴻興股份有限公司及其法定代理人之印鑑，
21 足認係該公司所製作；其上所列「劣質及鬆脫混凝土打除、
22 鋼筋除鏽後鏽轉換劑塗布、無收縮沙漿修補順平完成面」之
23 施工內容，亦與上開現況照片所示7樓房屋天花板大範圍混
24 凝土崩落、鋼筋外露鏽蝕之狀況相當，難認有何過當；至於
25 原告是否於報價單所載期限內簽章回傳，僅涉及其是否依要
26 約之期限為承諾，而與該公司成立契約之問題，對於修繕方
27 法及費用之可信性尚無影響，是修繕費用應得以此認定。惟
28 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
29 金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。依原告所
30 陳，7樓房屋於90至100年間即已發生天花板混凝土崩落之事
31 故，其後亦陸續發生崩落狀況，迄於112年1月28日發生嚴重

崩落，砸毀木質天花板為止，原告為所有權人且實際居住在內，卻於上述10至20餘年間，遲不釐清損害發生之原因及尋求修復，任令損害長期擴大。是7樓房屋天花板崩落、鏽蝕之發生雖屬不可歸責於兩造，然原告對於損害之擴大應有過失。審酌此情，本件應由被告負擔修繕費用總額之30%，原告自行負擔70%，較為合理。原告得請求被告給付之金額應為47,250元（計算式： $157,500 \times 30\% = 47,250$ ），逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

（三）原告固又請求被告給付浴室木質天花板及抽風機拆除重製費用40,110元、客廳及玄關牆面壁癌油漆工程費用5,250元，惟公寓大廈管理條例第12條所定之費用負擔，其範圍僅限於共同壁、樓地板或其內管線之維修費用，逾此部分則不屬之。原告主張之上開費用，前者屬於房屋之木作裝潢及附屬設備，後者亦非就7、8樓房屋相隔之樓地板施作，均無從依上開規定向被告請求。至於原告主張因裝修工程，須向管委會繳納施工25日之環境清潔及電梯維護費7,500元部分，已自陳施工日數係其自行概估，未經施工業者進行評估，此等費用是否發生及其金額即無法確定，亦無從准許。

（四）另給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告對被告之維修費用分擔請求權屬未定給付期限之金錢債權，故其就上開47,250元，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月21日（本院卷第67頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第12條前段規定，請求被告如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之

請求則無理由，應予駁回。

五、本判決第1項係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

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 114 年 2 月 27 日
書記官 馬正道