

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第5965號

原告 郭文森
被告 萬象大廈管理委員會

法定代理人 吳立人

上列當事人間請求返還墊款等事件，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣96,000元，及自民國114年6月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,670元，其中新臺幣1,415元及自本判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣96,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告為門牌號碼臺北市○○街00號11樓之7房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋位於被告管理之萬象大廈（下稱系爭大樓），因系爭大樓頂樓平台年久失修，使雨水自頂樓防水層裂縫與孔隙滲入系爭房屋內，致系爭房屋屋頂混凝土剝落、鋼筋裸露。原告曾促請被告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定進行管理維護，惟被告置之不理。原告不得以委請訴外人黃水塗、迪鑫企業股份有限公司進行頂樓防水工程，支出必要修復費用新臺幣（下同）92,000元。而系爭房屋因漏水受損，支出必要修復費用89,000元，爰依無因管理與侵權行為之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告181,000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、被告則以：系爭大樓於101年度區分所有權人第二次會議，

01 因屋頂防水層多有損壞，決議11樓住戶室內漏水在500,000
02 元以內由管理處與住戶協調，由被告負擔60%，住戶負擔4
03 0%，授權第25屆管委會處理，原告於104年間自行進行頂樓
04 防水工程，並已向被告申請補助款。原告於114年2月26日被
05 告會議時亦曾列席表明天花板多次修復仍未杜絕漏水，希望
06 被告能與防漏公司簽約發包施工等語，經被告請原告先行發
07 包施作，完工後再送交被告討論，惟原告迄未向被告申請補
08 助。是被告係依區分所有權人會議決議行政，並無怠惰之處
09 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、得心證之理由：

11 (一)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
12 有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3
13 條第4款定有明文。公寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建
14 築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客
15 體，應由全體住戶共同使用，自係公寓大廈之共用部分。次
16 按共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理
17 委員會之職務；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
18 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
19 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
20 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
21 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
22 約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第36條第2
23 款、第10條第2項亦有明文。又依萬象大廈區分所有權人規
24 約（下稱系爭規約）第8條第1項第2款、第16條、第19條、
25 第20條規定，屋頂平台、屋頂突出物屬共用部分，為全體區
26 分所分權人所共有，應供全體區分所有權人及住戶共同使
27 用；區分所有權人需繳納管理費、特別修繕費等，管理費得
28 使用於共用部分之經常性管理費用；大會應積存特別修繕費
29 作為修繕預備金，用於其他有關公用部分之管理所需修繕經
30 費，有系爭規約在卷可稽（卷第171-177頁），而原告之系
31 爭房屋位於系爭大樓之頂樓，為兩造所不爭，是依上開規定

01 及規約，系爭房屋屋頂平台屬系爭大樓共用部分，如發生滲
02 漏水現象且非可歸責於系爭房屋區分所有權人或住戶者，被
03 告即負有修繕義務。

04 (二)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
05 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管
06 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
07 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
08 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
09 清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176
10 條第1項分別定有明文。經查：

11 1、原告因系爭大樓屋頂平台遇雨滲漏水，致系爭房屋受損而於
12 113年9月30日以存證信函向被告請求修繕，並提出住戶意見
13 表、迪鑫企業股份有限公司（下稱迪鑫公司）估價單列席被
14 告於114年2月26日之第34屆管理委員會第3次會議討論，經
15 被告回覆：「請住戶先行發包施作，待完成後送交委員會再
16 行討論」等語，嗣原告於同年3月5日委由迪鑫公司修繕，支
17 出修繕費70,000元等情，有原告提出之系爭房屋漏水照片、
18 影片、存證信函及回執、住戶意見表、估價單、合約書、免
19 用統一發票收據、完工照片等件為證（卷第16-45頁、53-57
20 頁），並有被告提出之114年2月26日管委會會議紀錄影本可
21 佐（卷第149-151頁），足見原告委請迪鑫公司修繕系爭房
22 屋屋頂平台漏水一事，係經被告同意後為之，且此係為系爭
23 大樓共用部分之屋頂平台修繕，有利於系爭大樓，且不違反
24 被告明示或可得推知之意思，原告自得依無因管理之法律關
25 係，請求被告償還其就系爭房屋屋頂平台委請迪鑫公司修繕
26 所支出之修繕費用70,000元。

27 2、原告另主張其於113年10月9日委請第三人黃水塗為屋頂平台
28 防水維修工程，支出42,000元，因仍有漏水，黃水塗返還2
29 0,000元，依無因管理之法律關係請求被告給付22,000元部
30 分，雖有原告提出之其與黃水塗間合約書、施工後照片可佐
31 （卷第47-52頁），然此部分支出，非經原告提出估價單交

01 由被告討論，且該施工亦無達成修復漏水完成之目的，施工
02 後仍有漏水，自難認屬修繕屋頂平台漏水之有益且必要費
03 用，揆諸前揭規定，其請求被告償還，應屬無據。

04 3、又依上開公寓大廈管理條例第10條第2項之規定及系爭規約
05 之約定，公寓大廈共用部分之修繕應由管委會為之，共用部
06 分之修繕費用原則上由系爭大樓區分所有權人繳納之管理費
07 及特別修繕費支付，倘係因可歸責於個別區分所有權人或住
08 戶之事由所致時，始例外由該區分所有權人或住戶負擔修繕
09 費用，區分所有權人會議或規約雖得另為決議或規定，但依
10 公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，仍以該區分所有
11 權人或住戶有可歸責之事由為必要，並僅得於可歸責之範圍
12 內令其負擔，不得任以多數表決方式，要求個別區分所有權
13 人或住戶負擔逾可歸責範圍之費用。被告雖辯稱依系爭大樓
14 101年間之區分所有權人第二次會議，有決議11樓住戶之屋
15 頂平台修繕，由被告負擔60%，住戶負擔40%，且補助僅一
16 次，原告已於104年領取，須待第一次全面補助作業完成
17 後，後續待開放第二次維修補助申請等語，然此部分，顯與
18 公寓大廈管理條例第10條第2項之規定不符，且被告亦未能
19 舉證原告就頂樓平台之漏水有何可歸責於己之事由，自不得
20 要求原告須自行負擔部分之修繕費用。況系爭大樓屋頂平台
21 係全體區分所有權人均得使用，關於屋頂平台之修繕，在不
22 可歸責於頂樓住戶之情形下，將修繕費用部分歸由頂樓住戶
23 自行負擔，亦悖離按應有部分比例負擔之原則。再者，頂樓
24 屋頂平台漏水修繕後，因時間經過而老化，或因長期風吹、
25 日曬、雨淋及地震等因素而再發生漏水情形，亦非罕見，非
26 僅1次修繕即可確保永不漏水，可能時隔數年即需花費修補
27 甚至重新施作，如令頂樓住戶個別持續部分負擔系爭大樓屋
28 頂平台之維修費用，有違公平法理，是被告上開所辯，自非
29 可採。

30 (三)次按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定

01 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得
02 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第18
03 4條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。又回
04 復原狀費用既以必要者為限，則修理材料以新品換舊品者，
05 即應計算折舊。原告主張系爭房屋多處因頂樓平台漏水損壞
06 等情，業據提出影片檔案、照片、估價單、收據、保固書等
07 件為證（卷第23-33、59-63頁），堪認原告主張系爭房屋因
08 頂樓平台漏水致系爭房屋頂板及天花板等損壞等情為真實，
09 而系爭房屋之屋頂平台既屬系爭大樓之共用部分，其維護及
10 修繕，均係被告之職務，已如前述，惟因被告未盡修繕屋頂
11 平台之義務，致原告所有之系爭房屋受有上開損害，兩者間
12 存有相當因果關係，被告應就原告所受損害，負侵權行為賠
13 償責任。又參諸估價單及收據內容，其中天花板拆除費用8,
14 000元、垃圾清運11,000元，應屬工資，無折舊。而其餘受
15 損部分大都為屋頂水泥、木作天花板，依行政院所頒「固定
16 資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規定，可知上
17 開受損之天花板設備相當於「房屋附屬設備」中之「其他設
18 備」，其耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之20
19 6，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得超過
20 該資產成本原額之10分之9之計算方法，參之原告陳稱其於9
21 8年、99年間購買系爭房屋後沒有動過天花板等語（卷第222
22 頁），則計至114年3月間修復屋頂平台不再滲漏水時，系爭
23 天花板設備已使用逾10年，故就收據上關於鋼筋外露環氧樹
24 脂補強、木作天花板修復、天花板披土、油漆等費用共70,0
25 00元部分，扣除折舊後之費用即為7,000元（計算式： $70,000 \times 1/10 = 7,000$ ），
26 加計上開拆除、清運等費用共計26,000
27 元（計算式： $7,000 + 8,000 + 11,000 = 26,000$ ），屬回復原
28 狀之必要費用，原告就此部分之請求，為有理由，應予准
29 許，逾此範圍，尚屬無據。

30 四、綜上，原告依無因管理、侵權行為之法律關係，請求被告給
31 付原告96,000元（計算式： $70,000 + 26,000 = 96,000$ ），及

01 自起訴狀繕本送達翌日即114年6月5日（卷第69頁）起至清
02 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。
03 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。並依職權宣告原告
04 勝訴部分得假執行，及被告得供擔保免為假執行。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
06 擊防禦方法，經本院審酌後，認與判斷結果無影響，均毋庸
07 再予一一審酌，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

09 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

11 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

12 以上為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
14 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
15 上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日

17 書記官 黃馨慧

18 計 算 書：

19

項 目	金額	備 註
第一審裁判費	2,670元	原告部分勝訴，訴訟費用其中1,415
合 計	2,670元	元由被告負擔，餘由原告負擔。