臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第371號

上　訴　人　簡逸民

被 上訴 人　明皇大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李勁生

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國113年10月11日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2597號判決提起上訴，並為訴之變更，本院於115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審（含變更）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人在原審依民法第184條第1項前段規定，先位請求確認被上訴人所管理之臺北市○○區○○街00巷00號明皇大廈（下稱系爭大廈）樓頂平臺有積水及漏水情事、備位請求確認被上訴人所管理之系爭大廈樓頂平臺有經過新近加添鋪設防水措施情事，並請求被上訴人賠償新臺幣（下同）68萬0800元本息（見北司補字卷第11-12頁、原審卷第169頁），經原審判決駁回，上訴人提起上訴後，本院囑託臺北市土木技師公會鑑定上訴人所有臺北市○○區○○街00巷00號10樓之21（下稱系爭房屋）上方之樓頂平臺及系爭房屋漏水、受損情形，上訴人依鑑定結果，將上開確認之訴變更聲明請求被上訴人依民國114年11月17日臺北市土木技師公會北土技字第1142005360號鑑定報告（下稱鑑定報告）附件九「修復數量及費用計算」第一點「防水層修復費用」方式進行系爭房屋之樓頂平臺防水工程（見本院卷第319、331-332頁、外放鑑定報告1冊），核係基於其主張系爭房屋樓頂平臺滲漏至屋內致生損害之同一基礎事實，依民事訴訟法第446條第1項但書及同法第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊於數年前發現伊所有之系爭房屋上方樓頂平

臺滲漏至屋內，樓頂平臺為區分所有建物之共有共用部分，伊多次請求被上訴人修繕，被上訴人置之不理，致漏水日益嚴重，嗣系爭房屋之承租人以漏水不堪居住為由，於108年7月間與伊合意終止租約，伊因系爭房屋漏水所受損害經鑑定修復費用為16萬1900元，及自108年7月起至言詞辯論終結時77個月無法使用出租而受有相當於每月租金1萬5000元之損害，合計超過68萬0400元。爰依民法第184條第1項前段規定請求回復原狀及金錢賠償，即請求被上訴人依鑑定報告附件九第一點方式進行系爭房屋上方樓頂平臺之防水工程（面積18平方公尺），並給付伊68萬0400元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息（其餘未繫屬於本院者，不予贅述）。

三、被上訴人則以：上訴人違反系爭大廈住戶規約第4條、第23條規定，將系爭房屋格局結構變更、陽台外推、加蓋鐵皮屋造成漏水。又系爭大廈超過190戶，頂樓22戶，諸多公共設施老舊，公共基金拮据，伊無力維修，基於整體經費考量及公平原則，101年區分所有權人會議決議由頂樓住戶自行修繕屋頂漏水，憑完工照片申請公共基金補助每戶5千元，111年區分所有權人會議決議補助年限為5年，其他頂樓住戶已依決議陸續修繕並領取補助5千元，唯上訴人長期不修繕，造成漏水損害，非伊之責等語，資為抗辯。

四、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴並為訴之變更，其上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人68萬0400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；變更聲明：被上訴人應依鑑定報告附件九第一點方式進行系爭房屋上方樓頂平臺防水工程。被上訴人則答辯聲明：上訴及變更之訴均駁回。

五、兩造不爭執上訴人為系爭房屋之所有權人，被上訴人為系爭大廈管理委員會，被上訴人就系爭大廈樓頂平臺負有管理、修繕、維護之責等情（見本院卷第125-126頁），堪認此部

分事實為真實。又本院囑託臺北市土木技師公會就系爭房屋上方樓頂平臺進行積蓄水試驗後，以儀器檢測系爭房屋客廳、浴廁之屋頂板含水率有上升現象，研判有漏水，最初發生時間無法判斷，會勘當時未發現平臺有積水或排水不良、地上物阻礙排水之情形，研判漏水主因為屋頂防水層失效，至於系爭房屋陽台外推、增設外牆並在陽台上方加蓋鐵皮屋頂部分，雖影響頂樓板之載重，但增加承擔重量約112Kgf，小於建築技術規則要求最小活載量，應不至於造成系爭房屋頂板損壞等情，有鑑定報告可參（見外放證物1冊），堪認系爭大廈共有部分之樓頂平臺防水層失效致滲漏水至系爭房屋客廳、浴廁之屋頂板，漏水原因並非被上訴人疏於清理樓頂平臺積水、排水不良或上訴人陽台外推、增設外牆及加蓋鐵皮屋所致。

六、按侵權行為之損害賠償責任，係以不法侵害他人權益為核心，而公寓大廈成立管理委員會，其事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，此觀公寓大廈管理條例第29條第2項規定自明。又按共用部分、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10條第2項定有明文。故如公寓大廈之共用部分具有非可歸責於區分所有權人或住戶之原因致有修繕必要時，依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，管理委員會就共用部分負有修繕責任，該區分所有權人固得請求管理委員會修繕之，費用由區分所有權人按應有部分比例分擔之，惟如係可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，應由該區分所有權人或住戶負擔，且其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，應從其規定。準此，公寓大廈管理委員會依區分所有權人會議決議執行共有部分之修繕事務，即難認為不法。查：

㈠系爭大廈103年以前之會議紀錄及相關資料雖未留存，但106年12月17日區分所有權人會議決議：「本大樓老舊多處公設都需維修，頂樓漏水目前管委會無力維修，前區權會已決議頂樓維修每戶補助新台幣伍千元，待有錢時再維修」，被上訴人103年7月27日會議亦有關頂樓住戶修繕漏水可申請補助5千元之決議，嗣111年1月16日區分所有權人會議再決議申請補助5千元之年限縮短為5年，而自106年起，頂樓住戶有14戶曾進行樓頂平臺防水修繕工程並申請補助5千元等情，業據被上訴人提出上開會議紀錄及頂樓住戶申請補助之支出證明單（請款單）、施工前、施工後照片、收款收據為證（見本院卷第257-261、337-343頁；本院卷第119頁之被上訴人所提頂樓維修工程補助費明細表），堪認最晚103年區分所有權人會議即已就樓頂平臺防水修繕方式另有決議，被上訴人依公寓大廈管理條例第29條第2項及第10條第2項後段規定，即應從上開決議執行，由住戶自行修繕，再依住戶申請補助每戶5千元。

㈡上訴人雖主張：106年區分所有權人會議決議違反公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應屬無效，伊在會議當場表示異議，111年區分所有權人會議召集通知沒有合法送達伊，但伊當時不想鬧大，沒有提出訴訟云云，惟關於111年區分所有權人會議召集程序違法部分，上訴人並未舉證以實，自難逕信。又關於106年決議無效部分，按公寓大廈區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區權人之權益發生衝突時，是否係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之決議，而以損害少數區權人為主要目的，法院固得加以審查，惟應斟酌公寓大廈全體住戶因該決議所能取得之利益，與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量定之，尚不能單憑該決議對少數區權人之權益有所減損，即認係藉由多數決方式，損害少數區權人為主要目的，而屬權利濫用（最高法院113年度台上字第2031號判決意旨參照）。爰衡酌：1.被上訴人於92年成立之初，即因蓄水

池、電梯老舊待修及住戶積欠管理費多達上百餘萬元，致財務拮据，此有臺北市建築管理工程處函覆92年12月21日區分所有權人會議紀錄可稽（見本院卷第168-169頁），於106年間又有公共水管、糞管破裂須維修及欠繳管理費等問題，亦有106年12月17日區分所有權人會議紀錄為憑（見本院卷第259頁），系爭大廈於68年間建造完成，多達191戶（見原審卷第27頁之建物登記謄本、本院卷第216-221頁之區分所有權人名冊），住戶眾多，庶務繁雜，經費拮据，自應依輕重緩急逐項辦理；2.關於樓頂平臺防水層因年久失效部分，其他頂樓各戶陸續依區分所有權人會議決議在樓頂平臺施作防水塗料並申請補助5千元，上訴人則迄未處理，其於前案起訴時，提出103年4月24日估價單記載系爭房屋樓頂平臺及系爭房屋修繕費合計僅9萬4500元，嗣撤回起訴（見本院調取原法院107年度北簡字第14887號卷第32、34頁、108年2月13日言詞辯論筆錄第2頁），上訴人自承：前案起訴時，漏水情形不明顯，伊未進行修繕，後來漏水越來越嚴重等語（見本院卷第308頁），可見系爭房屋於103年間漏水情形尚非明顯，倘上訴人即時依區分所有權人會議決議自行修繕並申請補助，應可防免損害發生及擴大等情，則最晚103年區分所有權人會議已決議由頂樓各戶區分所有權人自行修繕屋頂漏水並申請補助，業經多數頂樓住戶認同並依此執行，對於頂樓區分所有權人所受損失應屬合理範圍，而公共基金得用於與全體住戶攸關之水管、糞管、電梯等維修更新項目，因此全體住戶所得利益較大，自難認上開決議以損害少數區分所有權人為主要目的而有權利濫用之情事。

㈢從而，被上訴人依合法有效之區分所有權人會議決議執行事務，其未自行修繕漏水，而請上訴人自行修繕後核給補助，難認不法，即不構成侵權行為。上訴人主張被上訴人怠於修繕，依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人進行系爭房屋上方樓頂平臺防水工程，並賠償系爭房屋漏水修復費用及租金損害，均難認有據。

七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付68萬0400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，尚非有據，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。又上訴人在本院為訴之變更，依同上規定，請求被上訴人依鑑定報告附件九第一點方式進行系爭房屋上方樓頂平臺防水工程，亦無理由。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　28　　日

民事第一庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　曾明玉

法　官　林晏如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　28　　日

書記官　簡維萍