

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1572號

原告 鼎盛天下社區管理委員會

法定代理人 張堉勝

訴訟代理人 楊肅欣律師

被告 瑞鉉開發有限公司

法定代理人 林芳吉

訴訟代理人 宋英華律師

複代理人 葉育泓律師

上列當事人間請求給付修繕費用事件，於民國112年7月26日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。本件原告之法定代理人於訴訟中由於祐民變更為張堉勝，並經具狀承受訴訟，有民事聲明狀及桃園市桃園區公所備查函、鼎盛天下社區區分所有權人會議在卷可參（見本院卷二第61至67頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國109年2月28日以買賣為原因，於109年4月7日移轉登記取得門牌號碼桃園市○○區○○○街0號1樓之房屋及其坐落基地之所有權，為鼎盛天下社區（下稱系

爭社區)區分所有權人，嗣於110年9月3日以買賣為原因，於110年10月1日將所有權移轉登寄予訴外人劉俊廷，被告於遷入社區後，本應遵守社區規約，對於社區共有部分之公共設施，應依其設置目的妥善運用，竟於110年中，於屬於社區共有部分之1樓中庭後花園花圃全數剷除破壞殆盡，將社區中庭後花園清空，並搭置鐵架，作為放置所營材料之處所，嚴重破壞社區美化之公共空間，自此遇水即有滲漏水之現象，侵害系爭社區全體區分所有權人之權益，且可歸責於被告，而該中庭花圃回復至竣工時之狀態，經估算須新臺幣(下同)152萬元，經原告委請訴外人豐川國際企業有限公司修繕，原告共計支付1,254,120元，該修繕費用應由被告負擔，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告152萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)如為原告勝訴之判決，請准原告供擔保宣告假執行。

二、被告則以：原告與系爭社區之建商合勤建設股份有限公司(下稱合勤公司)就系爭社區之公設部分仍有爭執而尚未點交，原告主張1樓中庭空間屬於共有部分，為社區公設之一，則在系爭社區公設部分為點交予原告管理、使用前，原告就系爭社區1樓中庭空間應無任何權利可言，原告請求被告給付修繕費用，於法無據。又被告於109年前往系爭社區1樓中庭時觀看時，未發現花台，該區域雜草叢生，蚊蟲肆虐，被告向代銷人員楊美麗反映上開問題，楊美麗希望被告盡快點交，否則將來可能無法過戶，並承諾會請人移除雜草，被告點交後，里長前來提及1樓中庭空間雜草叢生，蚊蟲肆虐，當時已發生登革熱疫情，請被告盡快處理，被告將之轉告楊美麗，由楊美麗代為清除中庭空間之雜草，將泥土堆在一旁，被告否認有破壞1樓中庭空間之事實，亦未破壞該處防水層，原告亦未就此舉證，原告請求被告支付修繕費用，應屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及

01 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
02 免為假執行。

03 三、原告主張被告於109年4月7日以買賣為原因，移轉登記取得
04 門牌號碼桃園市○○區○○○街0號1樓之房屋及其坐落基地
05 之所有權，而成為系爭社區區分所有權人一節，為被告所不
06 爭執，且有桃園區國聖段6366建號建物登記第二類謄本在卷
07 可稽（見本院卷一第9至11頁），被告嗣雖將上開房地移轉
08 予第三人，惟於所有系爭房地之期間，曾在系爭社區1樓中
09 庭空間搭蓋鋼構物等情，為兩造所不爭執，是上開事實應堪
10 信為真。

11 四、本院得心證之理由

12 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
14 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
15 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
16 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
17 告之請求。最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參
18 照。

19 (二)原告主張於所有系爭房地之期間內，擅自破壞系爭社區1
20 樓中庭後花園，復在該處搭蓋鋼構物，導致該處防水層損
21 壞導致滲漏水，請求被告給付原告因修繕該處所支出之費
22 用等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者
23 為：1、破壞系爭社區1樓中庭後花園者，是否為被告？
24 2、被告在系爭社區1樓中庭空間搭蓋鋼構物，是否破壞防
25 水層？

26 (三)經查，原告主張被告破壞系爭社區1樓中庭後花園一節，
27 雖提出該處施工照片、竣工照片及合勤公司寄送予原告之
28 存證信函為據（見本院卷一第17至25頁），然自上開照片
29 中無從得悉原告所主張剷除花園者，是否即為被告，又觀
30 諸合勤公司所寄送之存證信函所載：「依已請領之使用執
31 照，我司就社區後花園及一樓公設部分已完工。又據悉前

述公共設施遭社區一樓住戶使用不當致有損壞情形，為一樓所有權人使用不當導致，並非我司保固範圍、、、」等語，依該存證信函所載，合勤公司究係從何得知破壞該花園之人為社區一樓住戶，實非無疑。且證人即合勤公司之法定代理人李柏憲到庭證稱：該花園係由誰損壞的，我們不清楚，指示我們有告知管委會，這件事主要是要釐清我們與管委會的責任等語（見本院卷一第366頁）。是原告所執上開證據資料，尚難認定破壞1樓中庭後花園者即係被告。

（四）次查，原告復主張被告在系爭社區1樓中庭空間搭蓋鋼構物，破壞該處防水層，導致系爭社區滲漏水等情，惟經被告所否認，證人李柏憲雖於本院證稱：照毀損現況照片設立鋼構物，就會破壞到原本的防水工程，有可能導致地下室車道漏水等語（見本院卷一第369頁），然經質之搭建鋼構物如何破壞防水工程，其證稱：如果有打膨脹螺絲就會把防水層破壞掉，我從照片看不出有沒有打膨脹螺絲等語（見本院卷一第370頁）。惟經本院函詢受被告委託施作前揭鋼構物之洪章藝關於施作之過程、工法等情，其具狀陳稱：伊前往系爭社區1樓搭建鋼構物，搭建前土地上無任何草皮或植被，伊不清楚之前是否有草皮或植被；因社區有一位綽號「豪哥」之委員要求業主不能在地面上打洞，所以當時在地上放了一根長條狀的鋼材，接著將另一根鋼材當作柱子放置在地面上的鋼材上，再把它鎖起來，所以地面上沒有用到任何釘子或破壞性的材料，另外一邊也是立了一根鋼材當作柱子，但是把另一邊的鋼材弄進去泥土裡面，如果全部蓋起來的話，它上面的鋼骨材料會連在一起，縱使沒有在地面上打釘子固定也不會倒掉或不穩，後來才把材料運到現場一、兩天左右，就因為管委會向主管機關舉報，所以無法繼續搭蓋，當時才把鋼材立起來，都還沒完整固定，材料就放在現場，後續因為材料是業主買的，業主後來賣房子就把材料處理掉了等語（見本

院卷二第193頁），據此可知，當時洪章藝搭建鋼構物時，並未使用釘子或破壞性材料，縱使1樓中庭空間下方防水層有破損，是否為搭建鋼構物所造成，實非無疑，而原告就此未再提出其他證據資料以實其說，自難對被告為不利之認定。

五、綜上所述，原告未能舉證證明被告有何破壞系爭社區1樓中庭後花園或造成該空間下方防水層受損之行為，原告主張依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，提起本件訴訟，訴請如其訴之聲明第1項所示內容，為無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 11 日

民事第四庭 審判長法官 林常智

法官 陳容蓉

法官 陳昭仁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 11 日

書記官 陳佩伶