

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第73號

原告 李彥璋

被告 陳美珠

訴訟代理人 陳炯燦

被告 張湛

詹峻岳

陳梅枝

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國111年4月15日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應各給付原告新臺幣10,369元，及均自民國111年3月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項所命給付，得假執行；但被告如各以新臺幣10,369元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時聲明：(一)被告應各給付原告新臺幣（下同）20,642元，及自民國109年9月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)訂定公用區域修

繕費用負擔及公用區域使用同意項目約定書；(三)願供擔保，請准宣告假執行（壢司簡調卷5頁）。嗣於111年4月15日言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告應各給付原告10,369元，及自110年1月29日民事追加訴之聲明狀繕本及111年1月7日言詞辯論筆錄影本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷439頁）。核原告聲明之變更，係基於同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

二、被告張湛經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造為門牌號碼桃園市○○區○○路00巷000號、355之1號（下逕稱門牌號碼）大樓（下稱系爭大樓）之各樓區分所有權人，其所有房屋分別如附表編號9至10、12至14所示，系爭大樓樓頂平臺（下稱系爭樓頂平臺）位於355之1號正上方處，因年久失修、底板龜裂造成滲漏水（下稱系爭瑕疵），致原告所有如附表編號14之房屋（下稱系爭房屋）天花板嚴重漏水，系爭大樓未設置管理負責人或管理委員會，經原告尋求其他住戶共同協助修繕未果後，遂於106年7月間自行委請廠商施作屋頂防水隔溫工程，支出工程費用6萬元，三年後因防水材料因年限及踩踏等因素，系爭房屋之天花板又開始有漏水現象，原告再於109年7月間自行購買防水材料12,060元，然因系爭漏水瑕疵仍未改善，原告復於109年9月另請廠商修繕施工支出73,101元，合計145,161元【計算式：6萬元+12,060元+73,101元=145,161元】。系爭瑕疵係位於系爭大樓正上方，為附表所示14戶共用部分，依公寓大廈管理條例第10條規定，上開修繕費用應由系爭大樓各樓區分所有權人分擔，即被告應各負擔10,369元【計算式：145,161元÷14戶=10,369元，元以下四捨五入】。原告已多次向被告請求給付分擔費用，惟未獲置理。

爰依民法第179條規定及無因管理之法律關係，請求擇一為原告有利判決等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：

（一）被告詹峻岳、陳梅枝：原告主張之系爭瑕疵係位於系爭大樓所共同使用之系爭樓頂平臺，若有修繕必要固應由住戶共同協商後決議修繕，但原告未經全體住戶同意，擅自決定修繕，且無法證明系爭瑕疵確已按估價單施工，另系爭瑕疵亦可能是可歸責原告所致，故原告向被告請求上開修繕費用，實無理由等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告陳美珠：原告請求費用不合理，如果減少金額可以考慮給付原告，請依法判決，並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告張湛未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告主張兩造分別為如附表編號9至10、12至14所示之區分所有權人，系爭瑕疵位於系爭大樓之系爭樓頂平臺等情，有樓頂平臺照片、355之1號2樓、3樓、5樓、6樓、7樓房屋稅籍證明書、355號及355之1號建物登記謄本及其坐落土地登記謄本（壠司簡調卷12至16頁、25至29頁；本院卷31至37頁、41頁、47頁、101至129頁、211至269頁、275至365頁）為憑，且為被告所不爭執，堪信屬實。至原告主張其因系爭瑕疵支出前揭修繕費用，應由系爭大樓全體住戶共同分擔等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為原告請求被告分擔其所支出本件修繕費用有無理由？

四、得心證之理由：

（一）按共用部分係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；公寓大廈共用部分、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

01 於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
02 或住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
03 者，從其規定，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第
04 2項分別定有明文。而「樓頂平臺」是指屋頂構造上方之
05 平臺空間而言（內政部營建署90營署建管字第018833號函
06 參照），其性質上為全體住戶共同使用部分屬建築物之共
07 同部分，依上開規定修繕系爭樓頂平臺之費用，自應由共
08 有系爭大樓之區分所有權人依應有部分比例分擔之。經
09 查，系爭大樓為一棟7層樓建物共有14間住戶，且建築構
10 造上共有系爭樓頂平臺，其區分所有權人分別如附表所有
11 權人欄位所示，有房屋稅籍證明書、109年度地價稅課稅
12 明細表、土地及建物登記簿謄本、系爭大樓1樓大門及門
13 牌號碼照片附卷可稽（壙司簡調卷24至29頁；本院卷31至
14 41頁、47頁），且為兩造所不爭執，則依前揭所述系爭樓
15 頂平臺之修繕費用，即應由附表所示所有權人共同分擔。

16 （二）次按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還
17 其利益，民法第179條前段定有明文。經查，原告主張其
18 共支出145,161元修繕系爭瑕疵等情，業據其提出永峻工
19 程有限公司（下稱永峻公司）估價單、原告永豐銀行帳戶
20 往來明細、系爭樓頂平臺及系爭瑕疵照片、轉帳明細、榮
21 俊建材有限公司出貨單、施工照片、永峻公司請款單及保
22 固書、帳戶往來明細、發票等件為憑（壙司簡調卷10至18
23 頁；本院卷43頁、199至207頁），而審酌永峻公司估價單
24 所列之修繕項目施工項目及範圍分別為「屋頂防水隔溫工
25 程」及「屋頂地坪與管道間」；榮俊建材有限公司出貨單
26 所列品名規格為「隔溫中塗」及「抗污面塗」；永峻公司
27 請款單記載施工「項目屋頂地坪防水隔熱工程」（壙司簡
28 調卷10、17頁；本院卷201頁），可見其施工項目確實是
29 樓頂防水相關工程，又永峻公司估價單及出貨單所載施工
30 地點為355之1號7樓，且有系爭樓頂平臺施工照片為憑，
31 堪認原告所支出前揭金額，係修繕系爭瑕疵所支出費用。

而系爭樓頂平臺之修繕費用應由附表所示所有權人共同分擔，業經認定如前，則原告超出其應分擔額為被告支出之修繕費用部分，就被告而言即屬無法律上原因而受有免支出修繕費用之利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還此不當得利之金額。又兩造對於原告所支出前揭金額，若確屬修繕系爭樓頂平臺之費用，其分擔額應由負分擔額之住戶平均分擔乙節，並不爭執，據上，原告依民法第179條前段規定，請求被告給付10,369元【計算式：145,161元÷14戶＝10,369元，元以下四捨五入】，即屬有據。至被告雖抗辯系爭瑕疵可能係可歸責原告所致，然就此有利於己並未舉證以實其說，核其抗辯即難認可採。又原告另依無因管理法律關係請求本院擇一為勝訴判決，因原告上開部分請求已有理由，即無庸再予審究，附此敘明。

五、未按給付無確定期限者，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告依民法第179條前段請求被告給付應分擔之修繕費用，核屬無確定期限之給付，而原告110年1月29日民事追加訴之聲明狀繕本及111年1月7日言詞辯論筆錄影本，分別於111年3月8日送達被告陳美珠、詹峻岳及陳梅枝；111年3月10日寄存送達被告張湛（經10日即111年3月20日發生送達效力）有送達證書附卷可稽（本院卷403頁、409頁、411頁、413頁），則依前揭規定，原告請求被告均自上開書狀繕本及言詞辯論筆錄影本送達最後一位被告翌日即111年3月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，即屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第179條前段規定，請求被告各給付如主文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。又本件原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告得假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
民事第二庭 法 官 林其玄

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 111 年 5 月 30 日
書記官 陳佩伶

附表（桃園市○○區○○路00巷000號及355-1號）

編號	門牌號碼	所有權人	卷頁
1	355號1樓	徐羽彤	P295-297
2	355號2樓	徐羽彤	P299-301
3	355號3樓	周振慰	P303-305
4	355號4樓	許彩婁	P307
5	355號5樓	林秋美	P309
6	355號6樓	許豐源	P311-313
7	355號7樓	吳秀容	P315-317
8	355-1號1樓	葉惠瓊	P275
9	355-1號2樓	陳美珠（被告）	P277-279

(續上頁)

01

10	355-1號3樓	張湛（被告）	P281
11	355-1號4樓	林昭賢	P283-285
12	355-1號5樓	詹峻岳（被告）	P287
13	355-1號6樓	陳梅枝（被告）	P289
14	355-1號7樓	李彥璋（原告）	P291-293