

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1031號

原告 林丹紅

訴訟代理人 李宜陽

被告 揚州花都社區管理委員會

法定代理人 池招慧

訴訟代理人 左自奎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年10月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000巷00○0號8樓房
屋上方之頂樓平台修繕至不再漏水狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾參萬元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣參佰肆拾萬元為原告預供擔保，得
免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國111年3月4日向訴外人王菽彙購買門牌號碼桃園
市○○區○○○路000巷0000號8樓之房屋（下稱系爭房
屋），系爭房屋為最高樓層，其上方之頂樓平台則為社區共
用部分，然因被告怠於維修社區大樓之頂樓平台，致系爭房
屋之頂樓平台防水層失效且排水不良，並因而滲漏水至下方
之系爭房屋，且因滲漏水致系爭房屋之天花板嚴重發霉、木
地板泡水腐爛變形、牆壁漆面脫落、水泥牆產生壁癌及燈具
線路毀損，評估維修費用合計為新臺幣（下同）586,110
元；又系爭房屋因上開漏水問題致原告無法居住，亦無法依

01 原先預定之計畫，將系爭房屋以每月12,000元之金額出租予
02 他人，迄起訴前已受有3個月總計36,000元租金之損失。為
03 此，爰依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第2項、
04 第213條第1項、第3項之規定，提起本件訴訟等語。並聲
05 明：

06 (一)被告應將系爭房屋之上方頂樓修繕至不漏水狀態，修繕之費
07 用由被告負擔。

08 (二)被告應給付原告622,110元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止，按年息5%計算之利息。

10 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)系爭房屋之頂樓平台，乃係系爭房屋先前之區分所有權人私
13 自搭建違章建築鐵皮屋1棟（約97平方公尺），並自屋內天
14 花板打通至頂樓地板長約226公分、寬約92公分之缺口，用
15 以該違章建築上、下樓通行之用，因此嚴重破壞系爭房屋之
16 頂樓平台結構。因該違章建築迭遭他人檢舉，桃園市政府建
17 築管理處遂於108年6月5日拆除該違章建築，該系爭房屋之
18 前所有權人即訴外人饒竹梅，於違章建築拆除後，亦自行雇
19 工修繕拆除違章建築之損害，並將上開打通頂樓平台之長約
20 226公分、寬約92公分之缺口封閉，惟因施工品質不良，致
21 系爭房屋之頂樓平台有滲水乙事，然系爭房屋之頂樓平台既
22 係因饒竹梅之修繕不實而生漏水問題，依社區住戶規約之約
23 定，自應由區分所有權人自行負擔修復。再查，被告本已循
24 例委請防水工程承包商「固勇有限公司」勘查系爭房屋之頂
25 樓平台，並簽立施工同意書，僅係因天候下雨潮濕，承包商
26 需安排工期，被告並未停止對系爭社區頂樓平台之管理、修
27 繕之責。

28 (二)至於原告主張受有裝潢受潮而須支付586,110元之修繕費，
29 以及無法出租系爭房屋之租金損害36,000元，然此部分僅係
30 原告之自行估價，難認與被告具有關聯，且此等損害亦不可
31 歸責於被告等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)

01 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、本院得心證之理由

03 原告主張被告就系爭房屋之頂樓平台違反公寓大廈管理條例
04 第10條第2項之規定，爰主張依民法第767條第1項規定，被
05 告應將系爭房屋之頂樓平台修繕至不漏水之狀態，並依同法
06 第184條第1項前段、第2項及第213條第1項、第3項之規定，
07 請求被告賠償總計622,110元，被告則以前詞置辯，是本件
08 之爭點厥為：(一)被告就系爭房屋之頂樓平台是否違反公寓大
09 廈管理條例第10條第2項之修繕義務？原告得否依民法第767
10 條第1項之規定，請求被告將系爭房屋之頂樓平台修繕至不
11 漏水之狀態？(二)原告依民法第184條第1項前段、第2項及同
12 法第213條第1項、第3項之規定，請求被告賠償總計622,110
13 元，有無理由？

14 (一)被告就系爭房屋之頂樓平台是否違反公寓大廈管理條例第10
15 條第2項之修繕義務？

16 1. 按專有部分指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且
17 為區分所有之標的者；共用部分指公寓大廈專有部分以外之
18 其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；共用
19 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
20 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
21 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
22 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
23 負擔；其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其
24 規定，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款，第10條第2項
25 分別定有明文。

26 2. 經查，系爭房屋之頂樓平台，自其功能與外觀而言，實為建
27 築物中不具獨立性之一部，應屬共同部分，有現場照片4張
28 在卷可佐（本院卷第91-93頁），復無證據顯示該頂樓平台
29 為專有部分，依上開規定，自應認屬共用部分；再者，系爭
30 房屋之內部漏水是否係因上開頂樓平台防水失效所造成，雖
31 因原告不願聲請鑑定而未經鑑定人就此部分為鑑定，然證人

01 即系爭房屋之前所有權人饒竹梅於本院結證：伊於104年2月
02 17日至109年1月22日所有系爭房屋，所有之期間，系爭房屋
03 之屋頂上方有鐵皮之違章建築，伊出售系爭房屋前1年拆除
04 該違章建築，拆除後有回復原狀，也有做頂樓防水工程；室
05 內本來就有裝潢，因為天花板有漏水痕跡，所以請師傅在天花
06 板做裝潢，頂樓也有做防水之工程；伊購買系爭房屋時，
07 並不知悉有漏水，知道屋頂有違建，違建還在時，沒有漏水
08 之情況，拆除違建之後，才有漏水之情形，施作防水工程
09 後，就不清楚房子有無漏水之情形等語（本院卷第171-174
10 頁），據饒竹梅上開之證述內容，其自104年間至109年間所
11 有系爭房屋，且該房屋原先並未有漏水之情形，直至拆除系
12 爭房屋位在頂樓平台之違章建築後，始有漏水之現象，衡酌
13 饒竹梅已非系爭房屋之所有權人，與兩造間實已無利害衝突
14 之情形，雖頂樓平台之防水失效究係因拆除頂樓平台搭建之
15 違章建築致頂樓平台之結構破壞，抑或係單純房屋老舊所造
16 成，並非無疑，然觀諸饒竹梅之證詞，系爭房屋於拆除搭建
17 頂樓平台之違章建築前，皆未有漏水之情形，且該違章建築
18 與系爭房屋之室內尚有樓梯相通（本院卷第172頁），則拆
19 除該違章建築後，致系爭房屋之頂樓平台結構破壞，因而造
20 成系爭房屋之漏水情形，尚與一般客觀日常生活經驗相符，
21 故，系爭房屋之漏水原因係拆除原先頂樓平台之違章建築致
22 頂樓防水之結構遭破壞乙情，應堪認定。

- 23 3. 惟被告雖辯稱系爭房屋之漏水情形，係因系爭房屋之前屋主
24 在頂樓平台搭建違章建築，嗣經桃園市政府拆除大隊拆除，
25 嚴重破壞系爭頂樓平台結構，且未修繕完善所造成，此既係
26 因系爭房屋之前屋主修繕不實而肇生系爭房屋頂樓地板滲水
27 之瑕疵，此應係可歸責於區分所有權人之事實，自應由區分
28 所有權人自行負擔修復之責云云，然原告係於111年3月4日
29 向訴外人王菽彙購買系爭房屋，有不動產買賣契約書1份在
30 卷可佐（本院卷第13-21頁），而搭建於頂樓平台之違章建
31 築則係於108年6月5日拆除，有桃園市政府建築管理處通知1

份相佐（本院卷第95頁），顯然原告購買系爭房屋時，系爭房屋之頂樓平台即已無搭建違章建築，且觀諸原告與王菽彙交易系爭房屋之不動產說明書現況調查表亦僅記載「因位於頂樓有漏水，價金折讓不保固」（本院卷第197頁），而頂樓漏水之原因本有多樣，實無法遽指原告購買系爭房屋時，即知悉系爭房屋之漏水係因頂樓平台拆除違章建築後，致系爭房屋之頂樓平台結構遭破壞所致，而被告既係社區之管理委員會，依首揭法律規定，即負有修繕共用部分之義務，原告既非上開違章建築之搭建人，購買系爭房屋時亦已無該違章建築，又無事證足認原告於購屋時即知悉上開漏水原因，自不應由原告擔負修繕共用部分即頂樓平台之義務，且系爭房屋之漏水原因，縱係因前屋主拆除頂樓平台所搭建之違章建築所致，亦僅係公寓大廈之區分所有權人對外向系爭房屋之前所有權人主張權利，而依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護本應由委員會負責，則區分所有權人自得就共用部分請求管理委員會修繕、管理、維護，是以，被告抗辯應由原告自行修繕云云，洵非可採。

(二)原告得否依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋之頂樓平台修繕至不漏水之狀態？

1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項中段定有明文。查原告所有之系爭房屋漏水情形係源於頂樓平台等節，業如前述，已侵害原告之所有權，原告自得請求除去之，是以，原告請求被告將系爭房屋之上方頂樓修繕至不漏水之狀態為止，衡屬有據。至於被告雖提出揚州花都111年社區修繕進度表（本院卷第221-223頁），並表示被告社區已安排期程修繕系爭房屋之頂樓平台等語，惟迄本案言詞辯論終結前，系爭房屋之頂樓平台尚未修繕至不漏水之狀態完畢，故，原告此部分之請求仍有理由。
2. 至於原告此部分之聲明尚主張「修繕之費用由被告負擔」，然「回復原狀」獲勝訴判決確定；於強制執行時，係屬於

「行為請求權」之執行，此種行為並非他人不能代為履行。
（最高法院70年度台上字第1608號判決要旨參照）。據此，
命為代替行為之強制執行，執行法院除得對債務人發命自動
履行之執行命令外，若債務人不為該一定行為時，執行法院
得以債務人之費用，命第三人代為履行，此觀之強制執行法
第127條第1項規定甚明，此規定解釋上，得由債權人聲請由
其或僱請第三人代為履行。抗告人若認債務人委請之水電
工，無法完成本件修復工程，自可依法向原法院聲請由其或
僱請第三人代為修復，或向原法院陳報其所謂學有專精而可
協助修復之第三人代為履行（臺灣高等法院85年度抗字第25
1號裁定要旨參照）。易言之，依執行名義，債務人應為一
定行為而不為者，執行法院得以債務人之費用，命第三人代
為履行。強制執行法第127條第1項定有明文。原告訴請被告
將系爭房屋上方之頂樓平台修繕至不再漏水狀態，核其性質
係可代替行為之請求權，若經判決原告勝訴確定，而被告拒
不履行時，原告自得依前開強制執行法之規定聲請代為履
行，是原告此部分同時請求修繕之費用由被告負擔，應認欠
缺保護必要之要件，為無理由，應予駁回。

(三)原告得否依民法第184條第1項前段、第2項及同法第213條第
1項、第3項之規定，請求被告賠償總計622,110元？

1. 就系爭房屋之室內漏水修復費用586,110元部分

(1)按民法第184條第2項規定所謂保護他人之法律，係指保護他
人為目的之法律，亦即一般防止危害他人權益或禁止侵害他
人權益之法律而言（最高法院77年度台上字第1582號、98年
度台上字第1333號裁判意旨參照）。而共用部分、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應有部分
比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項亦有明文，顯
為增進共同利益，確保良好生活環境之規定，自屬民法第18
4條第2項所稱保護他人之法律。

(2)然按證人饒竹梅於本院辯論期日結證：室內本來就有裝潢，

01 因天花板有漏水痕跡，所以請師傅在天花板施作裝潢，頂樓
02 也有做防水之工程，樓梯敲掉後，原來屋頂的洞有請水泥工
03 補回去，也有做防水之工程等語（本院卷第172-173頁），
04 又按證人王菽彙於本院辯論期日結證：因為屋內有漏水，牆
05 壁、天花板都會滴水，伊買的時候不知道房子有漏水，也不
06 知道房子有違建，因為管委會沒有幫伊處理過，伊沒有再去
07 找管委會，所以請饒竹梅處理，後來是伊自己另外請工班處
08 理等語（本院卷第174-177頁），據系爭房屋先前之所有權
09 人即饒竹梅、王菽彙之證詞，系爭房屋因室內漏水之緣故，
10 前後均有找師傅維修室內裝潢，則原告所提出翔信水電工程
11 行估價單所示各項須修理之項目（本院卷第211頁），是否
12 均係因被告社區未修繕系爭房屋之頂樓平台所致，抑或與系
13 爭房屋內部裝修有關，原告雖提出現場照片及上開估價單，
14 均仍難以證明系爭房屋之上開損害，確皆與被告社區未修繕
15 系爭房屋之頂樓平台確具有相當因果關係，難令被告負損害
16 賠償責任。

17 2. 租金損失36,000元部分

18 原告雖主張因上開漏水情形尚生租金損失36,000元，並提出
19 王菽彙前與他承租人之房屋租賃契約書相佐（本院卷第39-4
20 5頁），然原告就此部分並未提出其與承租人間收繳租金之
21 單據或金流之證明，自難僅憑上開租賃契約書，即認原告確
22 實受有租金收入減少之損失，原告請求被告賠償此部分之損
23 害，即非有據。

24 3. 綜上，原告請求被告上開金錢賠償部分，均無理由，皆應予 25 駁回。

26 四、綜上所述，原告求為判決如主文第1項所示，為有理由，應
27 予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

28 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
29 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

30 六、本判決原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及
31 免為假執行（按原告起訴請求修繕系爭房屋致不漏水之目

01 的，係為保存自己房屋之價值，故訴訟標的價額利益不會超
02 過其房屋價值，原告購買系爭房屋之價值依不動產買賣契約
03 書為3,400,000元，本院卷第13頁），核無不合，爰酌定相
04 當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲
05 請則失所依據，應予駁回。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
08 民事第三庭 法 官 潘曉萱

09 正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
13 書記官 李韋樺