

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第711號

原告 薛宏府  
被告 紫金園公寓大廈管理委員會

法定代理人 胡淑芬

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣137,000元，及其中新臺幣64,000元自民國113年2月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段○○○段0000○號建物即門牌號碼桃園市○○區○○街0號13樓之1號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，亦為系爭房屋所在紫金園公寓大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。系爭房屋之夾層上方屋頂平台區域（下稱系爭A區域）因防水不良，致系爭房屋漏水造成室內裝潢受損，原告先後於民國105年5月間及112年11月間，僱工施作防水及屋內裝潢等工程，各支出新臺幣（下同）64,000元及73,000元，共137,000元。而依系爭社區規約第5條第7項約定，系爭A區域非屬約定專用部分，屬系爭社區之共用部分，依法應由被告負相關修繕、管理及維護之責，故原告自得請求被告返還上開修繕費用。為此，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告137,000元，及其中64,000元自113年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告則以：系爭社區規約第5條第7項已約定頂樓夾層戶外露

01 台及部分後陽台非屬公共設備放置區域部分為專用區域，供  
02 頂樓夾層住戶專用，並由各該住戶負擔維護管理費用，故系  
03 爭A區域為原告之約定專用區域，依約應由原告負維護管理  
04 之責，是原告訴請被告給付其所支出之系爭A區域修繕費  
05 用，顯無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
08 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
09 179條定有明文。又公寓大廈之共用部分，指專有部分以外  
10 之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約  
11 定專用部分，指公寓大廈共用部分經約定供特定人區分所有  
12 權人使用者；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維  
13 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支  
14 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓  
15 大廈管理條例第3條第4、5款、第10條第2項前段亦分別有明  
16 文規定。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉  
17 證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又各當事人  
18 就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有  
19 適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證  
20 (最高法院19年上字第2345號判例意旨參照)。而認定事實  
21 所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必  
22 其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，  
23 但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後  
24 可，不能以臆測為根據，而就待證事實為推定之判斷(最高  
25 法院106年度台上字第1672號裁判意旨參照)。

26 (二)本件原告主張其為系爭房屋之所有權人，亦為系爭社區之區  
27 分所有權人，其所有之系爭房屋夾層上方屋頂平台區域即系  
28 爭A區域因防水不良，致系爭房屋漏水造成室內裝潢受損，  
29 原告先後於105年5月間及112年11月間，僱工施作防水及屋  
30 內裝潢等工程，各支出64,000元及73,000元，共137,000元  
31 等情，業據提出與所述相符之漏水照片、估價單、建物登記

01 謄本等件在卷為證（見本院卷第7至10、16、17頁），並為  
02 被告於本院審理中所不爭執（見本院卷第147頁），應堪認  
03 定無訛。至原告復主張系爭A區域屬系爭社區之共用部分，  
04 應由被告負修繕、管理及維護之責，故其得向被告請求給付  
05 前開代墊之修繕費用137,000元等語，則為被告所否認，並  
06 辯以：系爭A區域屬約定專用部分，應由原告負修繕、管理  
07 及維護之責等語。經查，觀諸兩造均不爭執之系爭規約第5  
08 條第7項約定：本公寓大廈頂樓夾層戶外露台及部分後陽台  
09 非屬公共設備放置區域，定為約定專用供無償使用；各區域  
10 維護管理費用並約定由各區域使用人負責；約定專用區域及  
11 其使用住戶明定如後：8樓13號之1（即系爭房屋）頂樓夾層  
12 外露台使用人為8號13樓之1等語（見本院卷第5頁背面、第  
13 46頁背面）。復查諸系爭房屋頂樓區域可分為三部分，經兩  
14 造當庭確認分別為：(1)系爭房屋夾層上方之屋頂平台區域即  
15 系爭A區域、(2)放置水錶、消防排煙機等公共設備之區域  
16 （下稱系爭B區域）、(3)系爭房屋夾層落地門窗外之露台區  
17 域（下稱系爭C區域），並有原告提出之立體圖面圖示可資  
18 比對相對位置（見本院卷第140頁、第146頁背面）。而被告  
19 於本院審理中既自承系爭A區域置放有排氣、排水孔之公共  
20 設施供該垂直樓層住戶共用，屬小公範圍等語（見本院卷第  
21 107頁），互核系爭規約上開關於非屬公共設備放置區域始  
22 為約定專用部分之約定，足見系爭A區域及系爭B區域均因放  
23 置有公共設備而為共用部分，至系爭C區域始為原告之約定  
24 專用部分甚明。雖被告復提出系爭社區其他棟別之前住戶於  
25 78年間買受房地時所簽立之屋頂使用權同意書（見本院卷第  
26 25、26頁），欲以之證明系爭A區域為共用部分云云；惟該  
27 他棟個別住戶所簽立之使用權同意書，是否得據以適用約束  
28 系爭社區各棟別所有住戶，顯非無疑，遑論被告於本院審理  
29 中自承因該同意書之約定內容對被告較為有利，故於99年間  
30 經系爭社區之區分所有權人會議決議修正為系爭規約前揭約  
31 定等語（見本院卷第106頁），併參以被告之112年10月17日

01 委員會會議決議，將重新拍照界定劃設約定專用區域之範圍，  
02 並經頂樓約定所有權人同意簽名交被告存查，報請區分  
03 所有權人會議同意增列於系爭規約，避免日後再有因書面字  
04 意解釋之爭議等語，有會議紀錄在卷可參（見本院卷第36  
05 頁），則於系爭規約修正前，自仍應以系爭規約前揭約定為  
06 共用與約定專用部分範圍之劃分依據，故被告上開抗辯猶無  
07 足為有利被告之認定。此外，被告就系爭A區域係原告之約  
08 定專用部分乙節，於本院審理中並未再舉證以實其說，應認  
09 其抗辯尚屬乏據，為無可採。基此，系爭A區域既為系爭社  
10 區之共用部分，其修繕、管理及維護本屬被告之責，而原告  
11 就系爭A區域因防水不良，致系爭房屋漏水造成室內裝潢受  
12 損，已於105年5月間及112年11月間，僱工施作防水及屋內  
13 裝潢等工程，並先行墊付修繕費用共137,000元，業如前  
14 述，被告即因此受有免於支出該等修繕費用之利益，致原告  
15 受有損害，揆諸首揭規定，原告請求被告返還該等代墊修繕  
16 費用，洵屬有據，應予准許。末原告依公寓大廈管理條例及  
17 不當得利之規定為本件請求核屬有據，已如前述，則本院就  
18 原告另主張之侵權行為、債務不履行等請求權基礎，即無庸  
19 再予審究，併此敘明。

20 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
23 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
24 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
25 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
26 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條  
27 分別定有明文。查本件原告請求被告給付關於系爭A區域修  
28 繕費用64,000元部分，其給付並無確定期限，而本件起訴狀  
29 繕本係於113年2月26日送達被告收受（見本院卷第13、14  
30 頁），則被告應自113年2月27日起負遲延責任；至原告主張  
31 請求被告就上開金額部分自113年1月18日起至同年2月26日

01 止，按週年利率5%計算之利息，並未說明其利息起算日之  
02 依據，自難准許。

03 四、綜上，原告依公寓大廈管理條例及不當得利之規定，請求被  
04 告給付如主文第一項所示，為有理由，應予准許；逾此範  
05 圍，為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分係依簡易程  
06 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規  
07 定，依職權宣告假執行。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日  
10 桃園簡易庭 法官 陳振嘉

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日  
17 書記官 潘昱臻