

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壩簡字第1379號

原告 蘇郁雯

兼訴訟代理 陳欣妮

人 5樓之50

被告 小富翁大學城社區管理委員會

特別代理人 徐振忠

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年11月27日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街○號五樓之五十建物屋頂平台共用部分依國立中央大學建築物漏水鑑定研究中心作成之鑑定報告書及中大工鑑字第一○九○九○三○一號函文所示之修繕方式修復至不漏水之狀態。

二、被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟肆佰捌拾陸元，及自民國一○八年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用新臺幣壹拾肆萬柒仟陸佰伍拾元由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，或請求之基礎事實同一且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。此見民事訴訟法第436條第2項準用第255條第1項第3款、第2款、第7款、第256條規定自明。經查，本件原告起訴時聲明原為：（一）請求判令被告為小富翁大學城區管理委員會之法定負責人坐落於桃園市○○區○○街○○號，經108年5月7日發存證信函，請該管委會修繕桃園市○○區○○街○○號5樓之50樓頂平台漏水、外牆滲水、屋內壁面受損予以修繕止漏，如幅照片所示之照片，至今

01 被告仍未排定修繕頂樓平台漏水、外牆滲水，致使本人建物
02 專有部分多處漏水以及造成天花板、壁面壁癌嚴重等狀況；
03 （二）被告應賠償原告新臺幣（下同）10萬元整，及自起訴
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
05 ；嗣於本院民國109年4月13日言詞辯論期日經本院闡明後
06 當庭以言詞更正其聲明為：（一）被告應將坐落於桃園市○
07 ○區○○街○○號5樓之50（下稱系爭房屋）樓頂平台之共用
08 部分（下稱系爭樓頂）修復至不漏水；（二）被告應給付系
09 爭房屋因漏水所生損害10萬元（見本院卷第144頁反面），
10 嗣於本院109年11月27日言詞辯論期日當庭以言詞縮減第2
11 項聲明請求金額為86,486元，其餘部分不變（見本院卷第18
12 5頁反面），核原告前開所為，係更正其訴之聲明之事實及
13 法律陳述，並減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應
14 予准許；次查系爭房屋之共有人即原告陳欣妮於本件訴訟審
15 理中具狀追加為原告（見本院卷第65頁），核屬基於同一系
16 爭房屋漏水所生紛爭之基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴
17 訟之終結，亦應准許。

18 二、次按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其
19 法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受
20 訴法院之審判長，選任特別代理人。此項規定，於非法人團
21 體之代表人或管理人及依法令得為訴訟上行為之代理人準用
22 之。民事訴訟法第51條第1項、第52條分別定有明文。查本
23 件起訴時108年9月23日被告之法定代理人為訴外人趙秀英
24 ，嗣於108年11月16日變更法定代理人為原告陳欣妮，有原
25 告提出之被告108年11月16日會議紀錄、桃園市中壢區公所
26 桃市壠工字0000000000號函文等件影本可參（見本院卷第67
27 頁至第69頁），並經本院依職權向桃園市政府建築管理處調
28 閱被告主任委員變更之相關核備資料核閱無訛（見本院卷第
29 82頁至第136頁），然因原告陳欣妮與被告間具利害衝突關
30 係，足見被告之法定代理人不能行代理權，乃依原告於109
31 年2月7日言詞辯論程序中之聲請（見本院卷第74頁），裁

01 定由被告之總幹事徐振忠擔任被告之特別代理人（見本院卷
02 第80頁），先予敘明。

03 三、本件被告合法通知，而無正當理由未於最終言詞辯論期日到
04 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
05 請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：原告所有之系爭房屋位於小富翁大學城社區（下
08 稱系爭社區）之頂樓，原告於108年3月間發現系爭房屋天
09 花板及外牆漏、滲水，經檢查後發現係因系爭樓頂防水問題
10 所致，原告乃要求被告修繕，被告卻遲未為之，系爭房屋天
11 花板及牆壁因而產生多處壁癌（下稱系爭損害），被告依規
12 約負有修繕系爭社區建物共有部分之義務，卻遲延履行致原
13 告受有系爭損害，原告自得依系爭社區規約及公寓大廈管理
14 條例之規定，請求被告修復系爭樓頂至不漏水狀態，並賠償
15 系爭損害之修繕費用86,486元，為此，爰依系爭社區規約、
16 公寓大廈管理條例及侵權行為損害賠償之法律關係，提起本
17 件訴訟等語。並聲明：如前開更正後聲明所示。

18 二、被告則以：聲明請求駁回原告之訴。

19 三、本院得心證之理由：

20 （一）原告主張上開事實，除系爭房屋漏水問題是否係因系爭樓
21 頂防水問題所致，並因前開漏水產生系爭損害，及系爭損
22 害修繕費用數額以外，業據其提出系爭損害照片21幀、系
23 爭房屋建物所有權狀、杰環工程興業有限公司報價單、系
24 爭社區規約、被告108年5月4日會議記錄、系爭社區10
25 7年第5屆第1次區分所有權人大會會議紀錄、存證信函
26 等件影本為證（見本院卷第9頁至第32頁），並為被告所
27 不爭執，本院審酌上開事證，堪信原告主張為真。

28 （二）按管理委員會之職務含共有及共用部分之清潔、維護、修
29 繕及一般改良，以及其他依本條例或規約所定事項；管理
30 委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有
31 權人會議決議。此見公寓大廈管理條例第36條第2款、第

13款、第37條規定自明。查本院經原告聲請囑託國立中央大學建築物漏水鑑定中心（下稱央大鑑定中心）作成之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），就系爭房屋之漏水原因認定略以：1. …各點位蓄水後量測數值皆明顯高於蓄水前基準值，且紅外線顯示也有相對差異，且有漏水及滲水的現象產生，研判系爭建物（即系爭房屋）之潮濕漏水現象與頂樓平台（即系爭樓頂）受外來水源例如下雨有關。…2. 現場經由目視，檢視處有粉水泥斑駁即白華壁癌處，且混凝土結構多半已有微小裂縫發生…周遭若有水經過，舉凡系爭樓頂防水工程失敗或損壞，外來水分即會藉由此微小裂縫漸漸滲入系爭房屋。3. 檢測3號位置漏水為外牆窗框防水處，其修繕責任區分應為管委會（即被告），其餘各點區為系爭樓頂平台即共用透氣口；就系爭損害與前開漏水之因果關係，亦認定略以：…2. 系爭房屋因漏水造成天花板毀損及壁癌產生…3. 上開所述均為防水層失效，造成發生漏水現象（見系爭鑑定報告書第9頁及反面），本院審酌系爭鑑定報告係將系爭樓頂蓄水後以目視及儀器勘測系爭房屋天花板及牆壁濕度，並觀察有無漏水現象，經勘測後可見系爭房屋濕度增加約56.7-191%不等（見系爭鑑定報告書第4頁至第9頁），顯見系爭房屋之潮濕、滲水現象與系爭樓頂積水具直接因果關係，堪認系爭鑑定報告前開結論應屬可採，是系爭房屋係因系爭樓頂以及系爭房屋之外牆窗框防水處等共有部分之防水問題而生漏水現象，及系爭損害係因前開漏水所致，均堪以認定；次查系爭樓頂及系爭房屋外牆窗框為系爭社區共用部分，業經認定如前，而系爭社區規約第12條規定：共用部分之修繕由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之（見本院卷第134頁反面至第135頁），可見被告負有修繕系爭樓頂及其他系爭社區等共有部分義務甚明，準此，原告基於系爭社區區分所有權人之地位，請求被告依系爭鑑定報

告以及央大鑑定中心於109年9月3日函覆本院之中大工
建字第1090903001號函文（見系爭鑑定報告書第11頁至第
12頁、本院卷第171頁至第178頁，下稱系爭函文）所示
之方式，修繕含系爭樓頂在內之系爭社區共有部分，洵屬
有據。

（三）次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償
責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184
條第1項前段、第2項定有明文。揆諸前開規定之旨趣，
乃因保護他人為目的之法律，意在使人互盡保護之義務，
倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其
負損害賠償責任。惟其性質上屬於「轉介條款」及「概括
條款」，自須引入連結該條以外之其他公私法中之強制規
範，使之成為民事侵權責任的內容，俾該項不明確之法律
規範得以充實及具體化。而所謂「保護他人之法律」，亦
屬抽象之概念，應就法規之立法目的、態樣、整體結構、
體系價值，所欲產生之規範效果及社會發展等因素綜合研
判之；凡以禁止侵害行為，避免個人權益遭受危害，不問
係直接或間接以保護個人權益為目的者，均屬之。依此規
定，苟違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他
人，即推定為有過失，而損害與違反保護他人法律之行為
間復具有因果關係者，即應負損害賠償責任。經查，被告
依公寓大廈管理條例及系爭社區規約負有修繕維護、修繕
系爭社區共用部分之義務如前所述，卻未為之致系爭房屋
生系爭損害，顯已違反保護他人之法律致原告受有損害，
被告復未能舉證其行為無過失，則依首開規定，被告自應
就系爭損害對原告負擔賠償之責；次查系爭損害之修繕費
用共計86,486元，為系爭鑑定報告書及系爭函文所認定（
見系爭鑑定報告書第13頁、本院卷第172頁，詳如附表一
），本院審酌前開文書所載修繕項目明細之修繕範圍，含
系爭房屋浴廁天花板及全室鋼筋除鏽、結構補強、壁癌與

01 防水處理及室內油漆，核與系爭損害範圍相符，堪信屬回
02 復原狀之必要費用，是原告依前開規定，請求被告給付修
03 繕費用共86,486元，自屬有據。

04 (四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
05 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
06 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
07 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
08 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
09 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
10 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第
11 233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件
12 侵權行為損害賠償債務，其給付核屬無確定期限，依前揭
13 規定，被告應自起訴狀繕本送達之翌日起負擔按法定利率
14 計算之遲延利息；復查本件民事起訴狀繕本係於108年10
15 月16日補充送達於被告，並於同日生送達效力，有本院送
16 達證書1份在卷可稽（見本院卷第36頁），是原告請求被
17 告給付自前開送達翌日即108年10月17日起至清償日止，
18 按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依系爭社區規約、公寓大廈管理條例及侵權
20 行為損害賠償之法律關係，請求如主文第1、2項所示，為
21 有理由，應予准許。

22 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為
23 被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定依
24 職權宣告假執行。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
26 於判決結果不生影響，爰不一一論列。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。經核本件訴訟費
28 用額合計147,650元（詳如附表二），應由敗訴之被告全部
29 負擔，爰就訴訟費用負擔部分諭知如主文第3項所示。

30 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
31 中壢簡易庭 法官 方楷烽

01 以上為正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
03 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
04 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日

07 書記官 張季容

08 附表一：

09

10 編號	11 施工方式	12 價格（新臺幣）
13 1	14 浴廁天花板拆除	15 2,500元
16 2	17 浴廁新設天花板	18 3,685元
19 3	20 浴廁磁磚清潔	21 2,800元
22 4	23 全室鋼筋除鏽及結構補強	24 15,000元
25 5	26 壁癌負水壓處理	27 14,640元
28 6	29 二窗框防水高壓灌注	30 24,000元
31 7	32 室內油漆	33 19,743元
34 合計：86,486元		

35 附表二：

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

編號	訴訟費用項目	金額（新臺幣）
1	裁判費	2,650元
2	鑑定費（初勘）	5,000元
3	鑑定費（複勘）	140,000元
	共計	147,650元