臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度湖小字第1848號

原　　告　永亨國際網購股份有限公司
法定代理人　彭俊哲
訴訟代理人　朱文德
被　　告　底特律科技中心管理委員會
法定代理人　黃正穎
訴訟代理人　張志偉律師

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國109 年5 月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣6,300 元，及自民國108 年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,530 元，其中新臺幣120 元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告以新臺幣6,300 元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告係坐落被告社區內門牌號碼臺北市○○區○○路0 段000 號4 樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。被告未盡維護社區大樓外牆之責，致系爭房屋前於民國107 年9 月間因社區大樓外牆漏水造成室內裝潢之矮櫃、木質隔間牆、PVC 地磚等毀損而無法使用，原告僱工拆除矮櫃、木質隔間牆、PVC 地磚，重新施作內部牆壁水泥及粉刷，支出修繕費新臺幣（下同）85,575元。原告向被告請求賠償，然為被告拒絕，爰依民法第184 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告85,575元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告於107 年5 月間向訴外人提克股份有限公司（下稱提克公司）購入系爭房屋後，因原告之營業項目及對系爭房屋之使用目的與提克公司不同，自然將提克公司所留

下而不符原告需求之辦公室內部裝潢及設備全部拆除，故不論系爭房屋內是否有因漏水而致裝潢及設備受損情形，原告都會將原有裝潢拆除拋棄並重新裝潢，即無損害可言。況且被告對於共有及共用部分之修繕均及時為之而無怠於修繕，自無故意或過失。又縱認系爭房屋內部裝潢受有損害，其應請求回復原狀或該權利損失之代替賠償，原告所列之拆除費用30,000元及一般事業廢棄物清運費用並非原告財物損失之代替賠償，不能要被告負擔。另原告所列修繕項目之「漏水牆面粉光層打除見底」19,000元部分，及「PVC 地磚拆除」10,000元部分，是否為回復原狀之必要費用，未見原告舉證說明。即令為必要費用，亦應扣除折舊。再，原告於109 年2 月24日言詞辯論期日復稱其於107 年5 月間即發現系爭房屋外牆有漏水情形，其卻未即時告知被告，是否表示只有漏水但根本沒有損害，或原告本即打算於107 年9 月重新裝潢時一併拆除棄棄而無賠償問題？且其未即時通知被告，亦屬與有過失等語，以資抗辯。並聲明：（一）駁回原告之訴。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184 條第1 項前段定有明文。再按管理委員會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，依公寓大廈管理條例第38條第1 項規定及訴訟擔當法理，被害人得基於程序選擇權，選擇以管理委員會為被告起訴請求。再共用部分、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，此觀公寓大廈管理條例第10條第2 項本文自明。

（二）原告主張被告未盡維護社區大樓外牆之責，致系爭房屋前因社區大樓外牆漏水造成室內裝潢之矮櫃、木質隔間牆、PVC 地磚等毀損等語，並提出訴外人即該社區區分所有權人華美航運股份有限公司與被告間於本院107 年度湖簡調

字第836號調解筆錄、系爭房屋107年5月16日照片、施工前後照片、原告就4樓外牆漏水防水工程簽呈、被告107年10月11日函覆原告發包防水工程（含報價單）等件為憑（見本院卷第109頁至115頁、第153頁、第155頁至157頁）。依上開原告之簽呈及被告函覆原告發包防水工程內容，可認被告確有在107年10月間就社區4樓外牆進行防水工程。而依原告提出之照片可見系爭房屋靠窗之內牆及地面之部分有滲水所遺留水痕。另證人即被告之總幹事張振鐘到庭證稱其於107年9月12日到系爭房屋查看，當時室內是空的，未見任何家具，僅見牆壁、地面及天花板有滲水之水漬，其當天有拍照，並於同年月18日通知廠商到場查看，廠商查看後有就外牆施工進行報價並由廠商進行外牆施工等語（見本院卷第164頁至168頁）。而觀之證人所拍照片（見本院卷第179頁至185頁），系爭房屋內部情形確如證人所述。而系爭房屋靠窗之內牆位置並無明顯其他原因可致滲水，衡情，應可認係因社區大樓4樓外牆漏水，滲入室內，並於室內之牆壁及地面留下滲水痕跡。則原告依民法第184條第1項前段請求被告就因漏水所致系爭房屋損害負賠償責任，即屬有據。被告抗辯其無疏失，並非可採。

（三）關於被告應負賠償責任之範圍

1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號判決要旨參照）。系爭房屋有應由被告負責之漏水原因事實，業如前述，但必須有損害之發生及該損害與漏水之原因事實間有相當因果關係，始能認原告有損害賠償請求權存在。又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀或

回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第213條第1項、第3項及第215條分別訂有明文。故被害人得請求回復原狀所需之修繕費用，但以必要者為限。如已不能回復原狀，應以金錢賠償其損害。

2.原告稱因外牆漏水而造成室內裝潢之矮櫃、木質隔間牆、PVC地磚等毀損而無法使用，原告僱工拆除矮櫃、木質隔間牆、PVC地磚，並重新施作內部牆壁水泥及粉刷，而支出修繕費用85,575元，並提出訴外人威信室內裝修設計有限公司報價單、統一發票為憑（見本院卷第27頁至28頁、第141頁）。查，依原告提出之權狀載明提克公司係於107年5月17日為所有權移轉登記（見本院卷第13頁），而原告提出之同年5月16日系爭房屋內部照片（見本院卷第111頁至115頁），窗下空間已無矮櫃（依照片僅保留1個）、木質隔間牆，另部分靠牆之地面亦無PVC地磚，顯可見系爭房屋之矮櫃、木質隔間牆於提克公司為所有權移轉登記前均已拆除。上開家具或裝潢既係提克公司於移轉所有權前拆除，則其是否係因為騰空交屋而拆除或係因漏水毀損而拆除，均不明瞭。則原告主張上開家具或裝潢係因漏水而受損及其支出拆除費用等節，依現有證據資料，即無從認定屬實。

3.原告主張系爭房屋內牆因漏水受損，其重新施作內部牆壁水泥及粉刷，另及PVC地磚亦受損，其進行地磚修補等語。經查，系爭房屋靠窗之內牆及地面之部分確實有滲水所遺留水痕，業如前述，然僅依上開所遺留水痕或水漬，尚不能認定其內牆或PVC地磚因漏水之受損情形如何，則有無必要先將「粉光層打除見底」，再進行「牆面挖除處施作彈性水泥」、「粉光層重作」之工程及「PVC地磚修補」工程，即非無疑。是以原告縱有此部分費用支出，亦難認屬漏水所生損害賠償之範圍。至於系爭房屋之內牆既有上述之水痕或水漬，則原告以牆面粉刷水泥漆方式回復原狀，支出費用6,000元（含稅為6,300元），自屬必要費

用。

4.綜上，依原告提出證據，其所支出之如報價單所示工程費用，其中拆除工程、泥作工程、PVC 地磚修補、廢棄物清運等項目，尚難認屬漏水所生損害，或與漏水事實具備相當因果關係，並不能准許。至於其中牆面粉刷水泥漆項目，可認屬因漏水所生損害之回復原狀必要，其費用6,300元，應予准許。

（四）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者，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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、第203 條亦分別著有明文。本件原告之請求屬給付無確定期限者，其請求經准許部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即108 年10月26日（見本院卷第39頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據。

四、從而，依民法第184 條規定，請求被告給付原告6,300 元及自108 年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。本件係適用小額訴訟程序，所為原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。被告聲明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，應予准許，爰酌定相當擔保金准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費用額為1,530 元（即第一審裁判費1,000 元、證人日旅費530元），其中120元由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

內湖簡易庭　法　官　林銘宏

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　許秋莉