

臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度湖小字第650號

原告 郭文穎

被告 新生活社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 許婷鈺

訴訟代理人 林克偉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行

事實及理由

- 一、原告主張：原告為坐落在新生活社區內，門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號14樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告則為新生活社區區分所有權人成立之管理委員會。被告因疏於維護系爭房屋之頂層平台（下稱系爭屋頂平台），致於民國105年間發生滲漏，而使系爭房屋之房間牆壁、牆壁接縫處及廚房出口上方牆壁接縫處均有漏水滲水狀況，進而造成天花板、牆壁多處汙損之損害（下稱系爭損害）。原告前曾訴請被告應將系爭屋頂平台修復至無漏水狀態，經本院以107年度湖簡字第324號判決（下稱324號判決）原告勝訴確定。系爭房屋之系爭損害係因上開漏水所致乙節，亦經324號判決認定明確。後來被告依判決內容修復系爭屋頂平台至不漏水狀態。而原告為修復系爭損害支出費用為新臺幣（下同）1萬6,500元，被告竟以該部分非屬其維護範疇，且無法認定係因被告疏失所造成等理由，而拒絕賠償。爰依民法第184條第1項前段規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告1萬6,500元。
- 二、被告則以：對原告主張之事實經過及修繕費用並無意見，但系爭損害非屬公共區域範疇，且無法認定係因被告疏失所造成等語，以資抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

01 三、法院之判斷：

02 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任。民法第184條第1項前段定有明文。再按管委會基於
04 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
05 於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，依公寓大廈
06 管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，被害人得基
07 於程序選擇權，選擇以管理委員會為被告起訴請求。再共
08 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
09 人或管理委員會為之，此觀公寓大廈管理條例第10條第2
10 項本文自明。

11 (二) 經查，原告前揭主張，業據提出系爭房屋內部照片、系爭
12 屋頂平台照片、106年5月19日被告第18屆第6次管理委
13 員會會議記錄影本、估價單、新生活社區106年6月11日
14 第19屆區分所有權人會議紀錄、訴外人建亨工程行防水工
15 程鑑定書（下稱建亨鑑定書）暨估價單等件為證（見324
16 號判決卷第11頁至23頁、第32頁至34頁）。又324號判決
17 認定「系爭屋頂平台20年未曾修繕維護，雨季頂樓住戶會
18 發生漏水問題，應為新生活社區住戶普遍共知之事實。參
19 酌建亨鑑定書所載鑑定結果『(1)39號14樓屋頂樓板覆蓋層
20 多處膨鼓及碎裂，導致雨水沉積防水層久久不散，結構龜
21 裂，致滲漏水。(2)防水層已水解，故容易脫離結構體。並
22 呈現膨鼓及撕裂現象，導致樓板滲漏水。(3)女兒牆及管道
23 間與樓板間之二次施工縫，久經地震之搖晃，易有撕裂隙
24 縫產生現象。(4)樓板覆蓋層洩水坡度不良。』之內容；以
25 及被告提出其另行委請建亨工程行、晟固企業有限公司、
26 捷鴻工程有限公司等勘估之估價單、報價單，亦分別列載
27 系爭屋頂平台施作防水等項目，可見系爭屋頂平台確有長
28 年未為適當之管理維護及修繕致生滲漏問題。」（見本院
29 卷第10頁至13頁）。可認系爭損害係因系爭屋頂平台長年
30 未為適當之管理維護及修繕所致，則原告依民法第184條
31 第1項前段請求被告負賠償責任，應屬有據。被告抗辯系

01 爭損害非其疏失所致，並非可採。又依原告提出之訴外人
02 龍易工程行開立估價單、請款單及施工照片（見本院卷第
03 14頁至22頁），其修復費用為1萬6,500元，及工程明細
04 為「廚房矽酸鈣板天花板平鋪、廚房天花板維修孔／炭燈
05 挖孔、廚房（填縫、批土、打磨、上漆）／主臥油漆工程
06 」，其修繕部位與前揭系爭損害之照片位置一致，堪認均
07 係系爭損害之修復工程。另上開工程內容係就原有天花板
08 之維修及油漆工程，應認均屬工資，尚無扣除折舊之必要
09 ，附此敘明。

10 四、從而，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付
11 原告1萬6,500元，為有理由，應予准許。又本件係適用小
12 額訴訟程序，所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定被告應負
14 擔之訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費）。

15 中 華 民 國 108 年 6 月 14 日
16 內湖簡易庭 法 官 林銘宏

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 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
21 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
22 繕本）。

23 中 華 民 國 108 年 6 月 14 日
24 內湖簡易庭 書記官 王美韻