

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第394號

原告 鄭詠方
訴訟代理人 周逸賓律師
魯忠翰律師
黃詩婷律師

被告 富錦園大廈管理委員會
法定代理人 簡哲洋
訴訟代理人 柯清貴律師
複代理人 張晴律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國110年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

事實及理由

一、被告起訴時之法定代理人為林秀庭，嗣於訴訟進行中變更為簡哲洋，並經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；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，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時聲明為「(一)被告應給付原告修繕費用新臺幣(下同)1萬5,000元、侵權賠償3,100元，及起訴狀送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應將社區共有部分修復至正常狀態；(三)原告願供擔保請准宣告假執行。」嗣後原告之訴變更為「(一)被告應給付原告修繕費用1萬5,000元、侵權賠償3,100元，及起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應將附表所列之請求項目，修復至附表所列之請求回復狀態；(三)原告願供擔保請准宣告假執行。」上述變更係將請求修復之內容具體化，僅係更正事實上之陳述，依照前述規定，非屬訴之變更或追加，先予說

明。

三、原告起訴主張：

(一)原告為臺北市○○區○○路○段○○○號7樓之4（下稱系爭7樓房屋）及附屬建物瞭望台（位於8樓頂樓處，下稱系爭瞭望台）之所有權人，8樓頂樓（下稱系爭頂樓）則為社區共用部分，本件大樓建築完成迄今已34年，7樓房屋及系爭頂樓均出現嚴重滲漏水現象，造成牆面油漆汙損、剝落、頂樓地點出面嚴重霉斑，但被告始終對於檢查、維修大樓共用管線置若罔聞，原告僅能自行找水電工進行勘查，確認附表所示A、B、C、D區塊漏水來源，均為大樓水塔之公用供水管，而建築物老舊加上供水管多年持續滲漏，已使頂樓地面之防水層遭受破壞，前揭漏水區域若屬共用部分，被告有管理、修繕之責，公用供水管造成7樓房屋之滲漏，亦應由被告負責，但被告卻消極面，致使天花板泥塊崩落、防水層失效並造成損壞，爰請求被告修復A、B、C、D區塊至如附表所示「請求回復狀態」欄之狀態，此外就附表所示D區塊滲漏部分，原告多次請求被告修繕，均不獲置理，原告只好先購買材料並自行施工，依照一般市面行情計算，原告已共計墊付材料及工資1萬5,000元進行修繕，此部分一併依照不當得利之規定請求被告返還。

(二)原告雖然在系爭頂樓種花、養魚，但是原告有墊高建置且自有排水管道，不會影響系爭頂樓之防水結構，尚未逾越合理使用範圍，被告不得以此逃避其應負之責任，倘被告欲主張公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，應由被告可歸責負舉證之責。

(三)被告就系爭瞭望台上方之公用機房並未施作防水措施，導致被告維修消防設備時，因施工疏忽大量水流出滲漏至附表所示F區塊，該處木質地板亦受潮變質、天花板泥塊掉落、漆面剝落，被告竟僅就機房進行維修，亦應由被告復修繕之責，故原告一併請求被告修復F區塊至如附表所示「請求回復狀態」欄之狀態。

01 (四)民國108年6月13日發生系爭頂樓外女兒牆（即附表所示E
02 區塊，共有2個牆面）掉落之重大工安事件，原告為最大受
03 災戶，因鋼筋完全裸露、嚴重腐蝕，經臺北市政府建管處勘
04 驗結果為屋齡已久，非關原告種植花木所致，然被告卻僅以
05 最低金額草草修繕，於修繕完工後2月，本建大樓7樓其他
06 住戶外牆即發生嚴重漏水，足見被告前次修繕工程並未補強
07 建物結構至足以維護住戶居住品質之程度，是原告亦請求被
08 告就大樓外牆結構再次進行檢驗、補強E區塊至如附表所示
09 「請求回復狀態」欄之狀態。

10 (五)系爭7樓房屋及系爭瞭望台自107年1月漏水迄今，被告除
11 不願負起修繕義務外，更散布因原告長期灑水造成鋼筋侵蝕
12 等不實事實予里長陳永鴻發布新聞媒體，造成原告精神上莫
13 大挫折與壓力，影響原告規律生活品質，致使原告身心上痛
14 苦，故請求賠償精神慰撫金3,100元。

15 (六)爰依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、民法第184條第
16 1項前段、第179條等規定，提出本件訴訟，並聲明：1.被
17 告應給付原告修繕費用1萬5,000元、侵權賠償3,100元，
18 及起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利
19 息；2.被告應將附表所列之請求項目，修復至附表所列之請
20 求回復狀態；3.原告願供擔保請准宣告假執行。

21 四、被告答辯略以：

22 (一)系爭頂樓遭原告長期占有並種樹、養魚，嚴重破壞防水結構
23 ，又設有大型違章建物，已變更樓頂平台之構造及使用目的
24 ，違反公寓大廈管理條例第8條規定，且系爭頂樓實際上使
25 用狀況並沒有共用狀態，如要進入拍照，還要爬到旁邊的屋
26 頂再從上方拍攝，其他住戶根本無法進入（見被證2所示照
27 片），已非屬「公用」或「約定共用」，縱認仍屬「公用」
28 或「約定共用」，系爭頂樓既長期遭原告占用，且排除他人
29 使用，依照公寓大廈管理條例第10條第2項規定，系爭頂樓
30 之修繕費用應由原告負擔。

31 (二)原告並未就7樓房屋或系爭頂樓漏水之事實、原因以及因果

關係舉證，況系爭頂樓係遭原告違法封閉變更結構及使用目的，其中加蓋之養魚、花台設備面積重量龐大，加上阻隔圍牆的重量，此違章建築嚴重影響頂樓結構，都可能是造成原告所稱漏水之原因，原告就附表提出之所有附圖及估價單，均未經建築師、土木技師、結構技師等專業人士鑑定樓頂平台之安全結構現況、有無漏水，若有漏水之原因分析、如何修復之工法及圖說，被告均否認並爭執。

(三)原告僅提出防水漆包裝桶照片，無法證明原告有支出1萬5,000元。

(四)被告並無原告所稱「散佈因原告長期灑水造成鋼筋侵蝕等不實事實予里長發布新聞媒體」之行為，況且原告並未居住於7樓房屋，如何影響原告規律生活品質？故原告請求慰撫金實無理由。

(五)聲明：1.請求駁回原告之訴；2.如受不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

五、原告主張其為7樓房屋、系爭瞭望台之所有權人等情，此為被告所不爭執，堪信為真實。然原告主張因大樓水塔之公用供水管漏水導致附表所示A、B、C、D區塊漏水、原告自費1萬5,000元修繕附表所示D區塊之漏水、被告就公用機房維修消防設備不慎導致大量水流出滲漏至附表所示F區塊、系爭頂樓外女兒牆修繕仍未完備，及被告散布不實事實予里長發布新聞媒體，致原告身心痛苦等情，則為被告所否認，本院認定如下：

(一)7樓房屋、系爭頂樓及系爭瞭望台經本院於109年11月30日前往勘驗，勘驗結果如下（見本院卷第112-130頁反面之勘驗筆錄及附件勘驗照片）：

- 1.7樓房屋A區塊部分，天花板有水泥剝落，現狀無滲漏水，原告當場稱已自費修繕（照片見本院卷第125頁）。
- 2.7樓房屋B區塊部分，上處牆面有補強過痕跡，現況無滲漏水，原告當場稱已自費修繕（照片見本院卷第126頁）。
- 3.系爭頂樓C區塊部分，有2種不同顏色地磚，原告當場稱偏

橘色地磚為原告與被告分別重新鋪設，至於偏紅色地磚上有黑色狀痕跡（照片見本院卷115-116頁）。

4.系爭瞭望台內D區塊部分，現況無滲漏水，原告當場稱其於系爭瞭望台上方管線處自費1萬5,000元修繕後，始未再漏水（照片見本院卷121、124頁）。

5.E區塊為女兒牆，因圍於該牆面位於外側，當日無法勘驗。

6.系爭瞭望台內F區塊部分，天花板有黑色痕跡，目前無漏水，原告當場稱地板有翹起、有簡易修繕（照片見本院卷第122頁），依本院勘驗照片所示，前述地板僅有部分汙損（照片見本院卷第123頁）。

7.原告於系爭頂樓架設石質材質魚缸、花台，花台及女兒牆間有空隙（照片見本院卷第115-118頁）。

8.經勘驗被告所提出被證2（見本院卷第68頁，即公用樓梯原規劃供行走至系爭頂樓之出入口）之處，因樓梯至被證2處後，即遭牆面封鎖，故只能經過原告所有之7樓房屋內部樓梯，始能抵達系爭頂樓，原告當場稱該牆面係其他住戶加蓋，與其無涉。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按按侵權行為之被害人，應就行為人因故意或過失，不法侵害其權利之事實負舉證責任；主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害，最高法院民事判決105年度台上字第2250號、109年度台上字第3336號判決意旨同此見解，另原告主張有共用部分、約定共用部分之處尚待修繕，則原告亦應就確有設備損壞尚待修繕乙情負舉證責任。茲就原告各項請求說明如下：

1.按共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；約定共用部分，則係指指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者

，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，公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款、第6款、第10條第2項前段分別定有明文，是欲依同條例第10條第2項前段請求公寓大廈管理委員會修繕，以共用部分、約定共用部分為限，約定專用部分則不包括在內，而前述約定專用，即非不能以默示方式成立。系爭頂樓因遭被證2牆面遮蔽，因而致其他住戶均無法藉由公用樓梯行至系爭頂樓，業經本院勘驗如前，再以本院勘驗拍攝之照片觀之，可徵該牆面年代已久，有照片在卷可查（見本院卷第127-129頁），是系爭頂樓由原告占有、使用，已非近來之事，縱認該牆面並非原告所架設，然造成此事實上之結果，多年來又未經其他住戶出面要求拆除，或起訴請求通行至系爭頂樓，則應認系爭頂樓已因前述事實上原因，而於各住戶間形成默示由被告暫時占有、使用系爭頂樓之合意，則系爭頂樓已不具共用部分、約定共用部分性質，則原告就附表所示C區塊地磚，要求被告依照公寓大廈管理條例第10條第2項前段修繕，已有未洽。

2. 又附表所示C區塊所呈現者，係偏紅色地磚上有部分黑漬，有勘驗照片在卷可查（見本院卷第115-116頁），至於偏橘色地磚部分，依原告所提修繕前照片，所呈現亦為部分黑漬，有原告提出之修繕前照片在卷可按（見本院卷第9-10頁反面），然參以臺灣北部落雨頻繁，該區塊又落於系爭頂樓，平日任憑日曬雨淋，則該外觀是否係單純潮濕生黴所，尚屬不明。

3. 附表所示A、B、D、F區塊部分，雖經原告提出正在滴、漏水之照片為證（見本院卷第11頁），然此為被告所爭執，而本院前述勘驗所見，或僅剩有些微天花板水泥剝落，或有經修補之黑色痕跡，或僅有地板部分汙損，均未有滲漏水現象，對照原告於勘驗時稱上開區塊業經原告修繕等詞，可知上開區塊業經原告初步處理，則本院實難以肉眼勘驗得知上開區塊究竟有無滲漏水，縱然先前確有滲漏水情形存在，惟

該等區塊除公用供水管外，理應亦有供系爭頂樓及系爭瞭望台使用之供水管存在，則造成滲漏水者，究竟係公用供水管抑或原告所有之供水管，尚屬不明，兩造均未提出公用供水管之實際路線圖，本院亦無從核對上述區塊是否係公用供水管行經之處。

4. 又原告雖稱附表所示 F 區塊，係被告於瞭望台上方之公用機房維修消防設備時施工疏忽所致，然本院勘驗該公用機房及消防設備時，僅見相關設備均已修繕完畢，並無任何異狀，有本院勘驗所拍照片在卷可考（見本院卷第 130 頁及反面），則本院以原告所提出證據及勘驗所得，實仍無從獲致上開處所確有滲漏水，且係公用供水管漏水或被告施工不慎所致之心證。

5. 原告於 109 年 10 月 15 日審理時，即已表明認為本件並無送鑑定必要，本院於 110 年 1 月 12 日審理時，並再次向原告確認鑑定一事，然原告仍表示本件並無要聲請鑑定上述漏水之原因等語（見本院卷第 138 頁反面），是就以鑑定補強原告所提證據以釐清事實部分，本院已向原告多次確認，並無突襲原告之情形，則原告就附表所列各區塊修復至請求回復狀態之聲明，其舉證既屬未足，自應駁回原告此部分之請求。

6. 再原告所主張依不當得利請求被告返還已支付之修繕費 1 萬 5,000 元部分，原告固提出 (1) 防水漆外觀照片、(2) 施工處照片、(3) 網路列印之防水漆價格照片為證（見本院卷第 14-15 頁反面、第 21 頁），並稱「自行施工 3 天：工資 8,822 元、防水漆材料：3,033+2,380+765=6,178 元」，倘原告確有自費施作，提出相關證據應無困難，然原告並未提出諸如統一發票、收據等文件加以證明，復為被告所否認，應認原告此部分之請求，亦屬無據。

7. 就附表所示 E 區塊部分，原告固主張該處女兒牆經原告進行修繕後，結構仍為不佳，故請求被告就女兒牆結構再次進行檢驗、補強等語，然原告僅提出女兒牆前次施工之照片、另側女兒牆破損照片及與名為「Oirene lin」之人之通訊軟體

對話紀錄為證（見本院卷第16頁及反面），而前述女兒牆照片或為前次施工中照片，或為前次損壞掉落之照片，尚無法佐證目前女兒牆經修補後結構仍為不佳，另前述對話紀錄中「OIrene lin」固於108年10月14日稱「我們家現在更慘延牆面全部漏水」、「外牆修繕勢在必行」，然牆面漏水與女兒牆結構不佳之關聯為何，無法從該對話得知，而「OIrene lin」稱「外牆修繕勢在必行」，有無建築及施工工法上之依據，亦屬不明，實難僅憑該等證據證明原告主張有理由，原告雖稱該牆面仍應修繕等語，然本院於109年7月7日審理時，即已命原告就此提出廠商估價單（見本院卷第80頁反面），嗣見原告未為補正，本院復於109年7月20日發函命原告補正（見本院卷第87頁函稿），然原告嗣仍未補正，並於109年11月19日稱：因為女兒牆被告隨便修繕後用鐵皮覆蓋，如需要進行估價還需要把鐵皮破壞，成本過高等語（見本院卷第95頁反面-96頁），則該女兒牆現仍為鐵皮覆蓋，難以知悉鐵皮下之現況為何，何以原告可逕行推論結構不佳仍待補強？迄今既未有任何廠商就此提出應予修補之意見，則原告主張顯係推測之詞，自非可採。

- 8.原告稱被告更散佈因原告長期灑水造成鋼筋侵蝕等不實事實予里長、發布新聞媒體乙節，亦為被告所否認，原告就此提出蘋果日報網路新聞列印資料，內載「士林區天山里長陳永鴻接受《蘋果新聞網》採訪時表示，他是接到里民反映，立刻趕到現場查看，並協助處理七樓女兒牆紅磚掉落的相關事情，他說，這棟大樓是30多年的建築物，前段時候曾經整修，有可能是連日大雨，導致七樓種的樹木鬆軟，影響到女兒牆紅磚掉落，會協助里民與市府建管處人員進行調查。警消指出，該大樓頂樓的露臺女兒牆上鋪設瓦片，疑因露臺種植的樹木樹根竄根生長，再加上連日大雨，今早才會突然崩塌，初估整面約7到8公尺長的牆面瓦片崩落，砸到民眾車輛，警方已通知被害車主到場確認受損狀況。由於整段路面上都是瓦片碎片，警方已在該大樓周邊緊急圍上封鎖線，避免

再有碎片掉落，砸傷路人，當地里長也連絡該大樓管委會及建管處勘查，確認責任歸屬及後續修繕、賠償」，有該新聞資料在卷可查（見本院卷第33之2頁），該新聞內容實未提原告長期灑水造成鋼筋侵蝕，應難造成原告所稱之精神上莫大挫折與壓力，另原告提出張貼於富錦園大廈公佈欄之未具名、內容提及「平常如果頂樓都被住上面的封住，清潔工也上不去幫忙打掃，現在水管堵住可以怪大家嗎」、具名「富錦園住戶」、內容提及「7樓之4外牆瓦片全部坍塌、掉落，造成大樓巨大災難，動用了大筆住戶共同的管理費修繕，此戶在頂樓所種成排的樹木，及長年澆水衍生的侵蝕，怎麼證明這場災難只是單純的大樓老舊？而不是人為災害？」有上開資料在卷可考（見本院卷第34-35頁），然該等文件內容並非散布予里長或發布新聞媒體，亦不知係何人撰寫，自難僅以內容提及社區事務，即推論係被告所為，原告此部分之主張亦屬無據。

(三)綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、民法第184條第1項前段、第179條等規定，請求被告應給付原告修繕費用15,000元、侵權賠償3,100元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應將附表所列之請求項目，修復至附表所列之請求回復狀態，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要。另原告聲請傳喚證人即凱強有限公司員工鄭勝仁，並稱證人鄭勝仁曾開立系爭頂樓平台估價單予原告，對於被告未盡修繕義務知之甚詳，可證明本件滲漏水原因云云（見本院卷第82頁），然為被告所反對，本院考量原告就證人鄭勝仁有無足夠建築、水電、土木等專業知識，並未提出相關證據加以證明，應認原告前述證據調查之聲請與待證事實無重要關係，而無傳喚必要，併此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本
件原告應負擔之訴訟費用額為2,100元（即第一審裁判費）

中華民國 110 年 1 月 26 日
士林簡易庭法官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

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

中華民國 110 年 1 月 26 日
書記官 吳雪華