

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

108年度板簡字第1400號

原告 龍美安

被告 榮耀之星公寓大廈管理委員會

法定代理人 蔡慶碩

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國109年2月17日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應依附表項次一所記載之修復方法、修復項目及修復費用，將與原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○ ○○ 號房屋外牆相連之公設花圃修復至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣陸萬玖仟壹佰貳拾肆元及自民國109年2月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，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者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。查原告於起訴時原請求：(一)被告應將與原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○ ○○ 號房屋外牆相連之公設花圃修復至不漏水之狀態，並回復室內牆原狀。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)3,138元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國108年5月7日具狀變更訴之聲明為：(一)被告應將與原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○ ○○ 號房屋外牆相連之公設花圃修復至不漏水之狀態，並回復室內牆原狀。(二)被告應給付原告106,732元。復嗣於108年2月17日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：(一)被告應依據鑑定報告書附件七「修復預算」所示之修復方法、修復項目及修復費用，將與原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○ ○○ 號房屋外牆相連之公設花圃修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告

69,124元，及自109年2月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：原告係門牌號碼新北市○○區○○路○○○ ○○號之房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，亦即被告所管理榮耀之星公寓大廈之區分所有權人，被告則為該社區管理委員會。原告所有之系爭房屋外牆有社區之公設花圃（下稱系爭公設花圃），因年久失修而產生漏水之狀況，造成系爭房屋內之客廳景觀窗下方牆面及門後牆面產生壁癌。原告於107年7月發現後即向被告社區副主委及代理主委反應，並委託戊新工程行及康翔防水有限公司現場勘查並估價，兩家防水公司均認系爭房屋漏水之原因與房屋外之公設花圃有關。原告權狀上之專有部分僅室內四層、陽台及雨遮（附屬建物），不含與房屋外牆相連之公設花圃，且被告規約附件一亦載明，園藝植樹等建物附屬設施，為榮耀之星公寓大廈之附屬設施，即花圃屬共用部分。依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，「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。…其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」又依被告社區規約第11條第2項第2款之規定，「管理費用途如下：…(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金」，因此被告管委會負有修繕共用部分（包括花圃）之義務。嗣經原告多次向被告反應，均未獲置理，原告乃提起本件訴訟，於訴訟中經聲請本院囑託社團法人新北市土木技師公會鑑定，結果認系爭房屋漏水原因係可歸責於被告，被告應自行修繕系爭花圃使其不再漏水，並賠償原告所有系爭房屋之修復費用69,124元。爰依民法第767條第1項中段及侵權行為之法律關係、公寓大廈管理條例第10條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應依據鑑定報告書附件七「修復預算」所示之修復方法、修復項目及修復費用，將與原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○ ○○號房屋外牆相連之公設花圃

01 修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告69,124元及自109
02 年2月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

03 三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

04 (一)被告管理委員會成立至今約13至14年之間，委員由B、C
05 、D、E棟區分所有權人票選出共9位委員，全部委員均
06 為無給職在為社區服務。又被告社區之區分所有權人共48
07 戶，每戶每坪管理費為40元，於5、6月份收支為例，收
08 入為327,573元、支出為316,098元。

09 (二)依據當初建商之預售屋房屋預定買賣合約書第2頁第4條
10 規定，共同使用部分僅包含台電配電室、電信機房、消防
11 泵浦室、發電機室、公共樓梯、地下室車道及依法應列入
12 共同使用部分之項目，並不包含花圃。又依據房屋預定買
13 賣合約書第10頁第22條第3項規定，基於有效利用及多功
14 能使用，甲方即買方同意委託乙方即賣方於使用執照取得
15 後，於壹樓基地內通路規劃施作為社區中庭花園，供全體
16 區分所有權人及住戶管理使用及維護。故交屋後每家之花
17 圃均由各家自行栽種植物及管理，被告管委會自始至今從
18 未幫區分所有權人澆過水或者種過一盆花。

19 (三)被告社區外觀因建商當初施工品質不良，屋簷會有滲水現
20 象，但因建商保期已過，滲水問題均由區分所有權人個人
21 自行處理，原告係於104年間購買被告社區房屋，不知原
22 告與前屋主之買賣合約為何，然此部分買賣合約均與被告
23 無關。再者，社區總共47戶，扣除三戶不在，其他43戶均
24 已簽名確認整個社區之公設花圃係由住戶自行管理使用及
25 維護，足認社區住戶已有此共識，且自社區大樓興建至今
26 ，十幾年來均依此方式運作。

27 (四)從原告所委託漏水公司的估價單中，已說明原告家中之壁
28 癌是與窗戶滲水有關，而與系爭公設花圃無關。

29 四、本件之爭點：

30 原告起訴主張原告所有系爭房屋內之客廳景觀窗下方牆面及
31 門後牆面產生壁癌，有發生漏水之情形，其漏水原因為與原

告所有系爭房屋外牆相連之公設花圃疏於修繕而漏水所造成，而公設花圃屬於社區共用部分，被告管委會負有修繕共用部分（包括花圃）之義務，然經原告多次向被告反應，均未獲置理等語，惟此為被告所爭執，並以前詞置辯。是本件所審酌者厥為：(一)原告所有系爭房屋是否有漏水及損害之情形？(二)原告所有系爭房屋之漏水原因為何？是否為與原告所有系爭房屋外牆相連之公設花圃疏於修繕而漏水所致？(三)如是，系爭公設花圃漏水之修復方法、項目及費用為何？(四)原告所有系爭房屋因漏水所受損害之修復方法、項目及費用為何？(五)原告是否得請求被告將系爭公設花圃修復至不漏水狀態？(六)原告是否得請求被告賠償系爭房屋之修復費用？

五、本院之判斷：

(一) 關於系爭房屋、系爭公設花圃之所有權人乙節：

原告為坐落於新北市○○區○○路○○○ ○○ 號房屋之所有權人，亦即被告所管理榮耀之星公寓大廈之區分所有權人，被告則為該社區管理委員會。原告所有系爭房屋外牆相連之公設花圃則為社區即榮耀之星公寓大廈附屬設施，為社區之共用部分等情，業經原告、被告分別陳述在卷，並有原告提出之系爭房屋建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書、榮耀之星公寓大廈住戶規約等件在卷足佐，自堪以認定。

(二) 關於原告所有系爭房屋是否有漏水及損害之情形乙節：

原告主張其所有系爭房屋內之客廳景觀窗下方牆面及門後牆面因漏水而產生壁癌之事實，業據原告提出系爭房屋室內漏水及損害情形之照片、戊新工程行報價單、康翔防水有限公司報價單等件為憑，並經證人即康翔防水有限公司負責人郭啓享到庭作證明確，復為被告所不爭執。且經本院囑託社團法人新北市土木技師公會進行鑑定之結果，認定系爭房屋即鑑定標的物室內客廳景觀窗下方牆面及門後牆面確認有壁癌現象而有修復之必要，此有社團法人新北市土木技師公會108年12月18日新北土技字第0000000000

號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附卷可稽。自堪認原告所有系爭房屋內之客廳景觀窗下方牆面及門後牆面均有漏水及損害之情形。

（三）關於系爭房屋之漏水是否係因與原告所有系爭房屋外牆相連之公設花圃疏於修繕而漏水所致乙節：

原告主張系爭房屋之漏水受損係因系爭公設花圃疏於修繕而漏水所致之事實，雖為被告所否認，並以前詞置辯，然原告主張之此部分事實，除據其提出上開證據資料為證外，並經證人郭啓享到庭證述無訛，且經本院囑託社團法人新北市土木技師公會進行鑑定，其鑑定結果亦認定：「鑑定標的物之漏水依據勘查情形及以混凝土水分計及紅外線熱像儀檢測結果應與房屋外之公設花圃有關。」此有上開系爭鑑定報告可稽。準此以觀，就系爭鑑定報告所述鑑定標的物即系爭房屋，其漏水原因確係因系爭公設花圃疏於修繕而漏水所致。

（四）關於系爭公設花圃漏水之修復方法、項目及費用為何乙節：

經本院囑託社團法人新北市土木技師公會進行鑑定，其鑑定結果已認定：「(1)漏水修復方法如下：A花圃及水錶箱內牆及底部重作防水處理。」其修復方法、項目及費用估算另詳如附件七即本件附表項次一所記載內容，此有上開系爭鑑定報告可參。

（五）關於原告所有系爭房屋因漏水所受損害之修復方法、項目及費用為何乙節：

經本院囑託社團法人新北市土木技師公會進行鑑定，其鑑定結果已認定：系爭房屋所受損害之修復方法、項目詳如附件七即本件附表，修復費用共計約69,124元，此有上開系爭鑑定報告可參。

（六）關於原告是否得請求被告將系爭公設花圃修復至不漏水狀態乙節：

1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權

之虞者，得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。民法第767條第1項中段、後段、第184條第1項前段、第216條第1項定有明文。查原告所有系爭房屋因社區共用部分之系爭公設花圃有漏水情形而致系爭房屋室內客廳景觀窗下方牆面及門後牆面確認有壁癌現象而有修復之必要等情，已如前述。則原告依上開規定，請求被告應將系爭公設花圃依附表項次一所記載之修復方法、修復項目及修復費用，修復至不漏水狀態，即屬有據。

2、至被告雖辯以依當初建商之預售屋房屋預定買賣合約書第4條規定，社區共同使用部分並不包含系爭公設花圃，另依房屋預定買賣合約書第22條第3項規定，基於有效利用及多功能使用，買方同意委託賣方於使用執照取得後，於壹樓基地內通路規劃施作為社區中庭花園，供全體區分所有權人及住戶管理使用及維護，且公設花圃係由住戶自行管理使用及維護，為社區住戶長期以來之共識，社區總共47戶，扣除三戶不在，其他43戶均已簽名確認此一共識云云，並提出預售屋房屋預定買賣合約書、社區住戶簽名之聲明書等件為證，然查：

(1) 被告提出之上開預售屋房屋預定買賣合約書第4條雖規定：共同使用部分僅包含台電配電室、電信機房、消防泵浦室、發電機室、公共樓梯、地下室車道及依法應列入共同使用部分之項目，而未將系爭公設花圃列入，仍不能逕認系爭公設花圃即非屬社區共用部分，仍應視其性質而予以定性。再者，原告所有系爭房屋外牆相連之公設花圃為社區即榮耀之星公寓大廈附屬設施，而社區共用部分指不屬於專有部分與專有附屬建築物而供共同使用者，此已規定於榮耀之星公寓大廈住戶規約第2條第1項第2款及規約附件一，此除經原告陳明在卷外，並有原告提出之榮耀之星公寓大廈住戶規約附卷可佐，足認系爭公設花圃之性質應

屬社區之共用部分。至上開買賣合約為榮耀之星公寓大廈住戶與建商所簽署，其約束效力僅存於簽約住戶與建商間，而與非簽約戶之原告無涉，更不影響系爭公設花園是否為社區公用部分之認定。

(2) 另按共用部分、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。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。準此以觀，社區之共用部分如何管理使用及維護、修繕，應屬被告之責任，而其費用原則上亦以公共基金支付。本件被告雖提出社區住戶簽名之聲明書為證，然此究與區分所有權人會議之決議有別，尚難認有拘束原告之效力。且觀諸榮耀之星公寓大廈住戶規約，其內亦無就社區公設花園之修繕、維護之費用支出委由各別住戶負擔之規定，揆諸上開規定，尚難憑被告所提出之社區住戶簽名之聲明書，即遽認系爭公設花園之修繕費用應由原告自行負擔。

(3) 綜上，被告此部分抗辯，容難遽採。

(七) 關於原告是否得請求被告賠償系爭房屋之修復費用乙節：

1、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。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第213條第1、3項分別定有明文。又修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折舊，最高法院77

01 年度第9次民事庭會議決議(一)有關折舊之意見，應係專指
02 此種情形而言。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅
03 能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一
04 部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市
05 場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以
06 新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予
07 以折舊。

08 2、本件原告所有系爭房屋之修復項目，包括如附表所示之防
09 水處理、泥漆施作，並無任何具有獨立存在價值之修理材
10 料，尚無折舊之適用，原告自得全額向被告求償。

11 3、系爭房屋之總修復費用為69,124元，其修復項目及費用明
12 細詳如附表，此已如上述，且其房屋漏水損害之原因與系
13 爭公設花圃有關，自應由被告負擔。是原告主張依民法第
14 184條第1項前段侵權行為損害賠償請求權之規定，請求
15 被告給付原告69,124元，核屬有據。

16 六、綜上，原告所有系爭房屋室內客廳景觀窗下方牆面及門後牆
17 面確認有壁癌現象，確係因系爭公設花圃疏於修繕而漏水所
18 致。從而，原告因系爭房屋漏水，依民法第767條第1項中
19 段、後段、第184條第1項前段規定，請求被告應將系爭公
20 設花圃依附表項次一所記載之修復方法、修復項目及修復費
21 用予以修復至不漏水之狀態，以及請求被告給付系爭房屋之
22 修復費用69,124元暨其法定遲延利息，為有理由，應予准許
23 。

24 七、原告就同一聲明，同時主張依公寓大廈管理條例之規定，乃
25 為重疊合併，然本件原告既已就民法第767條第1項中段、
26 後段、第184條第1項前段規定准其所請，本院自無庸再就
27 公寓大廈管理條例之規定部分予以審究，併予敘明。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
29 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
30 敘明。

31 九、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告

敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 3 月 23 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法官 郭光興

以上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表明上訴理由，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 109 年 3 月 24 日
書記官 劉芷寧

附表（即鑑定報告書附件7）

房屋緊鄰公設花園之牆壁漏水修復方法及費用

鑑定標的物：新北市○○區○○路○○○○○號

依法院委託項目及新北市土木技師公會鑑定手冊規定辦理及參考
104年台北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定單價辦理

項次	修復內容	單位	數量	單價	複價	備註
一	花園及水錶箱內牆及底部重作防水處理					
1	植栽移植	式	1	15,000	15,000	
2	1樓中庭區防水-瀝青系MAS工法 +0.18mmPE絕緣層	m ²	16	890	14,240	
3	植栽復植	式	1	15,000	15,000	
	小計				44,240	

(續上頁)

二	室內客廳景觀窗下方牆面及門後牆面作防水處理					
1	防水處理-瀝青系 MAS工法+0.18mmPE 絕緣體	m ²	3	890	2,670	
2	平頂及牆水泥漆	m ²	8	192	1,536	
	小計				4,206	
三	廢料清理及運什費	式	1		2,212	5%
四	其他費用含安衛、 水電等	式	1		4,866	11%
五	利潤、稅捐及管理 費	式	1		7,698	15%
六	委託監造設計費	式	1		5,902	10%
	合計				69,124	
說明：						
1.修復項目：						
(1) 花圃及水錶箱內牆及底部重作防水處理。						
(2) 室內客廳景觀窗下方牆面及門後牆面作防水處理。						

(續上頁)

2.修復費用（含材料、工資）預估。

3.稅管及其他係依據相關鑑定手冊規定辦理。

4.本費用是預算參考用，實際費用以實際支付為準。