

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度中簡字第2299號

原告 萬甲股份有限公司

法定代理人 林志明

訴訟代理人 謝文國

被告 中港之星套房管理委員會

法定代理人 江金瓶

訴訟代理人 李宗富

上列當事人間請求分攤社區維修費用事件，本院於民國108年7月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹拾萬捌仟壹佰伍拾元及自民國一百零七年四月十日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告方面

(一)原告起訴主張：原告為臺中市○區○○○段○○○○○○○○○號，及座落於該地號上門牌號碼臺中市○區○村路○段○○號底一層之1及之2（下稱系爭房屋）之所有權人，為中港之星套房公寓大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。系爭房屋現由原告出租予訴外人香港商世界健身事業有限公司（下稱世界健身公司），經營世界健身俱樂部臺中SOGO店所用。原告於民國106年6月5日接獲世界健身公司反應室內區域漏水，經與專業工程廠商會勘後，評估漏水原因應為系爭社區之共用部分即1樓車道接縫與防火巷外牆滲漏，原告遂於106年6月26日發函（106年萬字第201706002號函，下稱系爭函文）通知被告儘速處理，詎被告接獲通知後態度消極，原告為避免損害擴大，僅得先行找廠商維修，支出修繕費用新台幣（下同）15萬7,500元，是本件漏水既因共用部分之1樓車道接縫與防火巷外牆滲漏所致，原告自得請求被告給付為修

繕漏水所支出之修繕費用，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款之規定提起本件訴訟，訴之聲明：（一）被告應給付原告15萬7,500元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

（二）對被告抗辯之陳述：依據社團法人臺中市土木技師公會（下稱土木技師公會）107鑑294號鑑定報告書（文號：108中土鑑發字第309-06號，下稱系爭鑑定報告書）所示，可知訴外人世界健身公司向原告所承租之辦公室及地下1樓男廁前漏水之責任為被告，而系爭鑑定報告書並未將地面防水塗3道之費用列入經費概估表內，然此部分亦屬防水工程一部分，被告自仍應給付原告所支出之全部修繕費用。

二、被告辯稱略以：原告於106年6月中來電告知有漏水現象後，106年6月16日適逢被告之例行會議，當時主任委員江金瓶、數名委員及保全副總李宗富一行人請系爭房屋承租人鄭志威開門入內查看，未見漏水現象。嗣原告於106年6月26日寄發系爭函文要求被告1週內提出修繕時程，被告回電告知原告因漏水現象不明，須經專業工程人員測試鑑定，如確有漏水現象且為被告責任範圍內者，將立即施工維修，惟原告未再聯繫，被告又於106年8月4日被告例行會議時，再請系爭房屋承租人鄭志威開門，亦未見漏水現象，然被告卻於106年8月30日接獲原告所寄發存證信函及15萬7,500元之收據影本，表示請被告於1週內給付該筆款項，惟系爭漏水原因狀況及責任歸屬皆不明，被告入內勘查亦未見漏水現象，且共用部分之維修既屬被告之權責，自應遵循正常程序，由被告統籌處理共用部分維護修繕之相關事宜，原告於無急迫性之情形下自行僱工施作，顯已侵犯被告對共用部分管理維護之權利，原告自無權請求被告給付該不明之款項。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

三、法院之判斷：

（一）原告主張因○○○區○○○道接縫及防火巷外牆滲漏，造成

原告系爭房屋室內區域漏水等情，業據其提出建物所有權狀、土地所有權狀、世界健身公司現勘照片、初判漏水原因位置照片、萬甲股份有限公司函、掛號函件執據、存證信函、統一發票、公司登記資料查詢表、臺中市西區區公所函暨報備申請書及相關資料、旭程興業有限公司報價單等件為證，惟經被告否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：1.系爭房屋辦公室漏水原因為何？2.系爭房屋男廁漏水原因為何？3.被告是否須依公寓大廈管理條例之規定負擔原告所主張之修繕費用？茲分述如下：

1.系爭房屋辦公室漏水原因部分：

按法院認為必要時，得囑託機關、團體或商請外國機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。其須說明者，由該機關或團體所指定之人為之；法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見，民事訴訟法第340條第1項、第326條第2項前段定有明文。按鑑定為一種調查證據之方法，鑑定人或受囑託之機關或團體依其特別知識就鑑定事項加以判斷，所得之鑑定意見固僅供作法院判斷事實之證據資料，法院仍應踐行調查證據之程式而後定其取捨。惟倘鑑定人或受囑託之機關或團體提出之鑑定書已詳盡說明其獲得鑑定結論之理由，並無不明瞭或不完足之處者，亦無可指摘之明顯瑕疵，兩造即應受鑑定意見之拘束。查系爭房屋之漏水原因，經囑請土木技師公會鑑定，其鑑定結果有系爭鑑定報告書可參，衡酌系爭鑑定報告書為具備相關專業知識之技師經現場勘查及儀器輔助調查法所得結果，應屬精確可信，先予敘明。因系爭房屋辦公室漏水狀態已經修復完成，原漏水狀態已不復存在，是土木技師公會鑑定人依據兩造所提供之相關資料，以上開方法進行鑑定作業，系爭鑑定報告書鑑定結果認定：(1)本會鑑定人於107年12月5日現場勘查結果，於地下1樓辦公室漏水點位置均有漏水產生之水漬痕跡遺留，且兩造於會勘時，對於漏水點之漏水事實均未爭執，從而研判「辦公室漏水為防火巷外牆滲漏」確有滲漏水之事實。(2)上開漏水原因研判應為防火隔間

處排水溝緊鄰建物之外牆，進而使水溝水沿著外牆施工接縫滲入地下室辦公室產生滲漏，或外牆窗戶破損雨水從此處滲漏後沿外牆施工接縫及樓板滲漏。是系爭房屋辦公室漏水原因為系爭社區大樓外牆或樓板滲漏，堪以認定。

2. 系爭房屋男廁漏水原因部分：

因系爭房屋男廁漏水狀況已不復存在，土木技師公會鑑定人依據會勘結果及原告提供相關施工照片進行研判分析，系爭鑑定報告書鑑定結果認定：(1) 本會鑑定人於107年12月5日現場勘查結果，原告提出現場勘查1樓漏水點之位置為車道花圃附近與漏水修繕工程施作位置，為上下相鄰關係附近，亦即於車道對應下方之地下1樓男廁前及消防避難梯平頂區域，現場勘查後確實有進行止水灌注、集水盤導水修繕工程等，且兩造於會勘時，對於漏水點之漏水事實均未爭執，從而研判「男廁漏水為1樓車道花圃滲漏」確有滲漏水之事實。

(2) 上開「男廁前天花板及消防避難梯位置平頂滲漏」均為1樓往地下1樓車道之下方附近，研判為車道長期因車輛行駛衝擊載重，造成車道版與牆面接縫或車道版產生裂縫而滲漏；雖被告稱於1樓進入地下1樓之車道進行瀝青鋪設，並留排水溝導水改善工程，然查該項工程係於105年9月20日施工，此於原告承租戶於106年6月間告知原告有漏水問題之時間並不相符，此部分被告之修繕是否與本項漏水問題有因果關係，尚有存疑。是系爭房屋男廁漏水原因為○○○區○○○道花圃滲漏，亦堪以認定。

3. 被告是否須依公寓大廈管理條例之規定負擔原告所主張之修繕費用部分：

次按公寓大廈管理條例第10條第2項本文規定：「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。」又管理委員會之職務按同法第36條第2款規定：「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」查系爭房屋漏水原因分別為系爭社區大樓外

01 牆或樓板及1樓車道花圃，已如前述。又系爭社區大樓外牆
02 、樓板及車道皆為共用部分，被告原應定期檢視各共有部分
03 之狀況，然其竟未注意維護，經原告多次請求修繕漏水均未
04 予修繕止漏，因此致系爭房屋漏水之情況產生，堪認被告已
05 違反修繕義務，修繕費用自應由公共基金支付或由區分所有
06 權人按其共有之應有部分比例分擔之。依系爭鑑定報告書之
07 鑑定結果，認定原告對1樓防火隔間外牆部分，確有進行牆
08 面、窗戶封矽酸鈣板及地坪粉光等修繕工程，另對男廁前天
09 花板及消防避難梯位置平頂滲漏部分，亦確有進行止水灌注
10 、集水盤導水修繕工程，並均已修繕至不漏水程度。惟關於
11 原告得請求被告給付之修繕費用部分，土木技師公會鑑定人
12 既已會同兩造至現場會勘等情，系爭鑑定報告書之經費概估
13 表遂依各品項之一般行情價格計算，應屬合理，參照前述說
14 明，系爭鑑定報告書並無不明瞭或不完足之處者，亦無可指
15 摘之明顯瑕疵，本院認應屬可採。雖原告主張系爭鑑定報告
16 書未涵蓋地面防水塗3道部分，然依土木技師公會於108年4
17 月22日函文（107中土鑑發字第309-07號）說明

18 二、(二)表示，「地面防水塗3道」工項非為本案漏水情況
19 修復之絕對必要項目，且原告並未提出該項目相關施工照片
20 及說明，故土木技師公會未將該項費用列入經費概估表中。
21 是原告請求系爭社區1樓後方防水間格處外牆滲漏修繕工程
22 及男廁前天花板及消防避難梯位置平頂滲漏修繕工程之費用
23 ，參系爭鑑定報告書內經費概估表，分別為8萬1,900元及2
24 萬6,250元，合計為10萬8,150元，此部分為有理由，應予准
25 許，而原告請求地面防水塗3道部分之費用，及逾上開經費
26 概估表範圍外之費用，應無理由。

27 (二)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
31 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請

01 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
02 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
03 據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條
04 亦有明定。本件原告對被告請求給付代墊之修繕費用係屬無
05 確定期限之給付，原告請求自支付命令送達翌日（即107年4
06 月10日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息，自屬有
07 據，應予准許。

08 (三)從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求
09 被告給付10萬8,150元，及自支付命令送達翌日（即107年4
10 月10日）起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，為
11 有理由，應予准許，爰為判決如主文第一項所示。逾此範圍
12 之請求，為無理由，應予以駁回，爰為判決如主文第二項所
13 示。

14 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判
15 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

16 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
17 為原告一部勝訴、一部敗訴之判決，依同法第389條第1項第
18 3款規定，就被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日
21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
22 法 官 曹宗鼎

23 以上正本係依原本作成

24 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
25 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
26 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
27 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
28 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日
30 書記官 王麗麗