

臺灣士林地方法院民事判決

108年度簡上字第91號

上訴人 德豐大樓管理委員會

法定代理人 陳光洲

訴訟代理人 洪文浚律師

被上訴人 利信實業股份有限公司

法定代理人 傅伯芬

訴訟代理人 陳文元律師

複代理人 陳哲民律師

上列當事人間請求給付修繕費用等事件，上訴人對於民國108年1月31日本院士林簡易庭107年度士簡字第1097號第一審判決提起上訴，本院於109年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為德豐大樓社區（下稱系爭大樓）區分所有建物門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號12樓之2房屋（下稱系爭房屋）之所有人，自民國99年起，系爭大樓屋頂平台（下稱系爭平台）防水層因年久失修，每逢下雨即發生漏水，造成位在頂樓之系爭房屋裝潢及傢俱浸水毀損，而系爭平台屬共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由上訴人負責修繕、管理及維護，伊曾多次向上訴人反應，並函請上訴人修繕系爭平台之防水層，均不獲置理，伊只得於106年、107年間自行雇工施作修繕及防水工程，共支出新臺幣（下同）34萬元，上開金額應由系爭大樓公共基金支付，爰依無因管理、不當得利之法律關係及公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求擇一為命上訴人給付34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決等語。（被上訴人逾上開範圍之請求，原審為其敗訴之判決，未據聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：被上訴人曾於系爭平台上設置冷卻水塔基座（

01 現已廢棄未使用)，復將冷氣室外主機以鋼釘固定於平台上
02 破壞地坪而致漏水。又曾於99年3月之前僱工修繕系爭平
03 台漏水，因施作防水工程，破壞系爭平台原本之防水層功能
04 。故被上訴人前開作為，均使系爭平台防水層失效以致漏水
05 ，屬可歸責於被上訴人，依公寓大廈管理條例第10條第1項
06 及第2項後段規定，應由被上訴人負責管理修繕，不得向伊
07 請求修繕費用等語，資為抗辯。

08 三、原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴
09 ，聲明：(一)原判決不利上訴人部分之裁判廢棄；(二)上開廢棄
10 部分，被上訴人於原審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁
11 回。

12 四、得心證理由：

13 (一)、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
14 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
15 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
16 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
17 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
18 ，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。次
19 按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
20 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管
21 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者
22 ，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受
23 損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清
24 償其所負擔之債務，或賠償其損害。民法第172條、第176
25 第1項亦分別定有明文。

26 (二)、被上訴人主張系爭平台年久失修，發生滲漏水，經伊僱工修
27 繕支出34萬元等情，業據證人即負責系爭平台漏水修繕之人
28 施德峰於原審證述：朋友介紹伊這工程；伊先去屋頂上看，
29 屋頂磁磚破掉，到12樓之室內看，有好幾個地方漏水，天花
30 板漏水很嚴重，有4、5個地方漏水，依伊50幾年抓漏經驗
31 判斷，被上訴人公司天花板漏水是因為屋頂平台防水破損、

01 失效所致，估價單之價格比市場行情還要低，如果不這樣估
02 屋主怎會心動，107年3月間再去修繕是因為水錶週邊積
03 水，也導致漏水，要作防水、粉刷、排水等語（原審卷第10
04 2至103頁背面）；證人即財穩不漏工程行負責人鄭合興證
05 述：伊作防水抓漏有21年經驗，當初被上訴人叫伊去看天花
06 板漏水，3,600元是開孔查看的費用，當時伊看到天花板有
07 水漬的痕跡，一般這樣是漏水很嚴重等語（原審卷第104頁
08 背面、第105頁），復有證人即永達建築抓漏工程行（下稱
09 永達工程行）負責人施德峰繪製之滲漏水位置圖、系爭平台
10 下方室內天花板水漬照片、施德峰簽署收迄承攬報酬之永達
11 工程行估價單、施工及完工照片等為證（原審卷第13、18、
12 19、21、22、23、25、26、44、46、108頁）。再審酌系爭
13 平台之滲漏水修繕費用合計為34萬元，衡情苟非系爭平台確
14 有滲漏之情，影響系爭平台下方被上訴人所有之系爭房屋，
15 被上訴人豈有願花費勞力、時間、費用，並甘冒支出修繕費
16 用可能無法順利回收之風險，僱工修繕之理，且亦無證據得
17 證明前開證人與被上訴人有何特殊關係，而有迴護被上訴人
18 之虞。故被上訴人前開主張之事實，有前揭證言與書證可證
19 信而有徵，應可採取。系爭平台為系爭大樓屋頂之構造，
20 依公寓大廈管理條例第7條第3款規定不得約定為專有、專
21 用，即屬系爭大樓共用部分，依同條例第10條第2項前段規
22 定，其修繕應由管理委員會為之，此與同項後段規定所生費
23 用如何負擔為二事。系爭大樓共用之系爭平台發生前述漏水
24 情事，上訴人負有修繕義務，經被上訴人請求上訴人修繕，
25 上訴人雖因對費用應如何負擔有異見，致未及時進行修繕，
26 然並無證據顯示上訴人曾明示不欲修繕，且系爭平台修繕為
27 上訴人之法定義務，依客觀評斷可得推知加以適當修繕應符
28 合上訴人之意思，足認被上訴人係無法律上義務為上訴人承
29 擔該事務定作修繕工程，尚不違反上訴人明示或可得推知之
30 意思，且於其承擔時係有利於上訴人，核符於前揭民法第17
31 2條、第176條之規定，得請求上訴人自支出時起加計利息

償還所支出修繕之必要費用。被上訴人主張修繕系爭平台漏水所支出之必要費用為34萬元，為上訴人所不爭執(本院卷第186頁)，被上訴人於此範圍內，自得請求上訴人加計利息償還。是以，被上訴人為上訴人管理修繕系爭平台事務，於提起本件訴訟前已支出34萬元之必要費用，則上訴人請求被上訴人給付34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月28日(原審卷第56頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。

(二)、上訴人雖辯稱：被上訴人曾於系爭平台上，設置冷卻水塔基座(現已廢棄未使用)；將冷氣室外主機以鋼釘固定於平台上，破壞地坪，又於99年3月之前僱工修繕系爭平台漏水事宜，因而破壞系爭平台原本之防水功能，而致漏水，係屬可歸責於被上訴人，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，修繕費用應由被上訴人負擔云云。然為被上訴人否認，自應由上訴人就被上訴人確有前開可歸責之事實，致系爭平台發生滲漏一事，負舉證證明為真實之責。查就冷卻水塔基座、冷氣室外機部分，上訴人雖提出照片為證(本院卷第68至73頁)，惟以上訴人提出之冷卻水塔基座照片與位置(本院卷第68、72頁)，與證人施德峰繪製之系爭平台滲漏水位置圖(原審卷第108頁)比對，顯示滲漏水位置散布於系爭平台多處位置，而冷卻水塔基座僅有一處，但冷卻水塔位置及其附近均無滲漏水情形，又觀冷氣室外機照片(本院卷第72至73頁)，可知多數室外機均懸掛於女兒牆，而未置於系爭平台上，僅有一台室外機係置放系爭平台地上，然依照片之角度，並無法得見室外機有無如上訴人所述以鋼釘固定於系爭平台上，且以該室外機設置之位置，參照證人施德峰繪製之同上滲漏水位置圖，室外機位置及其附近亦無滲漏水情形，自均不足證明係被上訴人先前設置冷卻水塔基座、冷氣室外機，致使系爭平台發生滲漏水。另依被上訴人所陳99年3月間系爭平台之修繕僅有塗佈PU防水塗層等語(本院卷第119頁)，及上訴人提出之99年間被上訴人修繕系爭平台後之照片(本院卷第

71、72頁)，可見系爭平台上鋪設一層綠色之塗層，塗層表面仍可見下方原鋪設於系爭平台之正方型地磚型狀，復參酌被上訴提出之斯時防水工程之估價單金額僅為2萬2,050元（原審卷第27頁），顯不及系爭平台本次防水修繕工程其中一項拆除工程費用5萬元（原審卷第44頁），與證人施德峰證述：系爭平台上面有漆綠色的防水漆，有一半已破裂翹起等語（原審卷第102頁背面），且鋪設後，又發生本件系爭平台滲漏水等情形，足以推知99年3月間之防水工程，應僅係於系爭平台上塗佈綠色防水塗層而無拆除破壞系爭平台表面地磚，難認被上訴人99年3月間僱工施作之防水工程有破壞系爭平台防水功能，致發生本件系爭平台滲漏水情事。上訴人另主張，依另案就系爭大樓前棟（按系爭平台為後棟）為鑑定及補充鑑定之結果，平台之防水層並未因防水材料年久劣化滲漏水，系爭平台與系爭大樓前棟平台係同時以同建材施作，足證系爭平台亦無防水層年久失修滲漏水之情形云云。惟按同一建商同時興建之同一大樓，多年後不同位置發生程度不一的滲漏水情形，時有所聞，尚不得僅以同一大樓一處有無滲漏水推估另一處之情形。況另案於100年、104年間所為上開鑑定、補充鑑定，其鑑定時間，與系爭平台106間證人施德峰施工前勘估系爭平台滲漏水情形之時間已不同，鑑定標的亦非系爭平台，再依上述補充鑑定報告記載略以：「有關屋頂漏水相關原因有排水不良造成積水、落水頭防水未包覆、油毛氈破壞、相關管線或工程二次施作介面防水處理不佳等因素而導致，非僅防水材料劣化等單一因素可論」等語（本院卷第101頁），似未完全排除防水材料劣化為系爭大樓前棟平台發生滲水之原因。是亦難以前開鑑定報告之內容，即置前述證人之證言及書證不論，逕予推認被上訴人就系爭平台為修繕事務管理時，系爭平台並無滲漏水之情形。

（四）、上訴人雖請求本院囑託台北市結構技師公會或台北市建築師公會鑑定系爭平台是否曾因99年3月的防水工程而受到破壞，及上訴人準備書三狀照片6至10所示之冷氣室外機、水泥

01 基座，是否會破壞屋頂之防水功能等項（本院卷第144頁）
02 。惟系爭平台因系爭防水工程之施作，冷氣室外機及99年間
03 塗布之綠色塗層均已移除，且系爭平台表層地坪、地磚亦遭
04 敲除重新施作地坪及防水工程（含裂縫修補），上訴人主張
05 之冷氣室外機固定方式及99年間防水工程之現況已不存在，
06 自己無從鑑定。又系爭平台滲漏水位置，係散布於系爭平台
07 各處（原審卷第108頁），而冷卻水塔基座僅位於系爭平台
08 一處，參照冷卻水塔基座照片（本院卷第72頁）及其位置（
09 本院卷第68頁、第72頁），其所占系爭平台之面積甚小，且
10 該處及其附近均無滲漏水的情形，已堪認定非系爭冷卻水塔
11 基座及其附近發生滲漏，業如前述，亦無鑑定之必要。是上
12 訴人此部分證據調查之聲請，均核無調查之必要。

13 五、綜上所述，被上訴人依無因管理之法律關係，請求上訴人給
14 付34萬，元及自107年7月28日起至清償日止，按週年利率
15 百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。是原審判
16 命上訴人如數給付，並依職權宣告假執行，於法並無違誤。
17 上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
18 回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據
20 ，經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不
21 一一論駁，併此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
23 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 9 月 3 日
25 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 蕭 錫 証
26 法 官 徐 文 瑞
27 法 官 劉 逸 成

28 以上正本係照原本作成。

29 本件判決不得上訴。

30 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日
31 書 記 官 康 雅 婷

