

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1308號

原告 樊潔兮
訴訟代理人 余宗鳴律師
複代理人 洪婉珩律師
被告 麗池高苑社區管理委員會
法定代理人 江台云
訴訟代理人 朱柏聰律師
黃韻筑律師
宋豫章

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國108年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾萬伍仟伍佰壹拾元，及自民國一百零八年四月十日起至清償日止，按週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二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣肆拾萬伍仟伍佰壹拾元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告為麗池高苑社區（下稱系爭社區）B棟即新北市○○區○○路○○○號16樓（頂樓）之住戶暨區分所有權人，自民國90年間遷入上址時即發現頂樓防水層有漏水問題存在，乃先後多次敦促被告檢視、修繕系爭社區共用部分之「防水層」及「屋頂平台」，然被告均怠於履行其修繕義務，終導致系爭社區B棟頂樓夾層中屬被告維修權限範圍之「消防公共幹管」於107年8月30日破裂，大量消防用水自夾層中宣洩、溢出，造成原告住處及系爭社區B棟2、14、15樓均嚴重漏水，原告住處內之天花板、木地板及家具等均因而損壞，原告為盡快處理漏水問題，遂於107年10月間自行出資新臺幣（下同）400,050元施做屋頂防水工程

，並花費405,510元施做室內除水工程。而依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款之規定，系爭社區共用部分之修繕、管理、維護乃為被告之職務，上開規定性質上復屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律，則被告遲不修繕系爭社區之「公共消防管線」，顯未善盡其應負之修繕義務，並有違反保護他人法律之情事，爰依民法第184條第2項侵權行為損害賠償請求權，請求被告賠償原告因本件公共消防幹管破裂漏水所支之出前揭室內除水工程費用405,510元。又原告所為前揭屋頂防水層之修繕，雖未經被告同意，然乃係為被告盡其公益上之義務，自屬有利於被告，爰併依民法第172條、第176條關於無因管理之規定，請求被告償還所支之出前揭屋頂防水工程費用400,050元等語。並聲明：被告應給付原告805,560元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）就原告所在系爭社區B棟頂樓防水工程事宜，被告於107年8月12日所召集之會議決議認「所涉經費龐大，且尚有權責須確認，故須提請區分所有權人會議討論並決議之」，而107年12月23日之區分所有權人會議就該議案之決議則為：「應由當事者先行鑑定，再提出協調方案」，是就系爭社區B棟頂樓防水工程事宜，系爭社區全體區分所有權人均應受社區最高意思機關即區分所有權人會議所為上開決議拘束，則原告未依循上開決議提出專業單位所作鑑定報告，即直接請求被告給付修繕費用，自非有據。再者，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，若修繕費係因可歸責於住戶之事由所致者，應由該住戶自行負擔，是本件自應先釐清管線破裂之原因。又，本件消防公共幹管破裂之情形，業經被告修繕完成，而原告就所主張屋頂防水工程部分，僅據提出初步之報價，然被告從未收到原告申請廠商進駐施工修繕之通知或紀錄，原告亦未提出施工前

後之照片，從而原告所稱確有實際施做屋頂防水工程乙節，顯非事實。

(二) 原告於90年間遷入系爭社區時，雖未破壞上開消防公共幹管，然有拆除頂樓防水結構，是其住處漏水或係因其自行修繕而破壞防水結構所致，且系爭社區自86年興建完工迄今，已使用逾20年，原告住處漏水之原因亦可能係因驟雨不及排泄、地震造成牆壁龜裂、建材品質不良等不可歸責於被告之原因所造成，是原告自應就其住處漏水係可歸責於被告所致先負舉證責任，尚難單憑上開消防公共幹管破裂以及原告住處有漏水之事實，即逕認被告就該漏水有可歸責之事由。縱認原告住處漏水係因107年8月30日消防公共幹管破裂所致，然原告就所主張之損害係在107年8月30日因房屋漏水所造成乙節，亦應舉證證明，不得僅提出報價單即要求被告如數支付等語置辯。並答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一) 經查，原告為系爭社區B棟即新北市○○區○○路○○○號16樓（頂樓）之住戶暨區分所有權人，以及系爭社區B棟屋頂內之消防公共幹管確有於107年8月30日破裂，原告住處於當日亦有漏水，而上開消防公共幹管破裂之情形，嗣已經被告修繕完畢等情，有原告提出之不動產所有權狀影本，以及被告提出之上開消防公共幹管修繕費用請款單、收據、工程驗收單、修繕照片在卷可稽（見本院卷第224、225、300至303頁），復為兩造所不爭執（見本院卷第234頁），堪認屬實，合先敘明。

(二) 原告請求屋頂防水工程之修繕費用部分：

1. 按公寓大廈管理條例所稱「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。公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為屋頂之構造者，並不得為約定專用部分。公寓大廈

管理條例第3條第4款、第7條第3款分別定有明文。而系爭社區B棟屋頂及消防公共幹管，性質上均為供該社區住戶共同使用者，自屬上開規定所稱之共用部分。又同條例第10條第2項前段、第36條第2款復分別規定：「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」、「管理委員會之職務如下：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」，準此，足認被告對於系爭社區B棟屋頂及其消防公共幹管等屬於共用部分，均負有修繕及維護之義務，則原告於代被告修繕、維護系爭社區B棟屋頂之防水結構後，固非不得本於民法第172條、第176條等關於無因管理之規定，請求被告償還其因而支出之必要或有益費用。

2.然查，原告就所主張其於系爭社區B棟頂樓夾層中之消防公共幹管破裂後，自行出資施做屋頂防水工程乙節，嗣於本院審理期間業已改稱其實際上並未就此自行僱工修繕等語（見本院卷第316、338頁），是依原告所述，其既未實際支出屋頂防水工程之修繕費用，則其本於無因管理之規定請求被告償還其所支出之修繕費用400,050元，自非有據。

（三）原告請求室內除水修繕費用部分：

1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。而所謂「違反保護他人之法律」者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之（最高法院100年度台上字第390號判決要旨可資參照）。又前揭公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款等規定，為民法第184條第2項所稱保護他人之法律乙節，本為被告所不爭執（見本院卷第344頁），且上開規定顯為增進共同利益、確保良好生活環境

之規定，更足認係屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律。

2.查，系爭社區B棟屋頂內之消防公共幹管確有於107年8月30日破裂漏水之情事，既如前述，是已足認被告就該公共幹管確有疏於維護、修繕而有違反前揭保護他人法律之情事。

3.再查，原告住處乃位於系爭社區B棟頂樓即上開消防公共幹管下方，而其住處於上開消防公共幹管破裂漏水當日，同有漏水之情形，復如前述，自己足認原告住處漏水係因上開消防公共幹管破裂後，消防用水溢出而向下滲漏所致。且證人林俊宏於本院審理時復證稱：我是福岡工程有限公司之負責人，主要處理防水相關工程，因朋友介紹認識原告而於107年7月到麗池高苑社區處理屋頂防水工程、修繕室內窗框滲水及壁癌重新粉刷復原；我於上開消防公共幹管破裂後有到現場，當時是原告辦公室窗戶持續性大量出水，當時還不知道原因，所以是依照保固的方式，針對原告住處窗框進行高壓灌注，嗣因發現水從天花板持續滲出而有異常，才偕同師傅至屋頂查看滲水原因，才發現我原本施做的防水材料整個都膨拱起來，我就把我的防水層割破，水就大量溢出來，後來發現原因應該是消防幹管結構處與鐵管銜接點可能有破口，水才會在屋頂結構層上方及我所施作之防水層下方間持續滲水。後來總幹事有請消防機電廠商來勘查，有確定跟我們說就是消防幹管漏水，我們才知道是消防幹管漏水等語（見本院卷第340至342頁），其並證稱：消防管線的水在結構層中大量溢水出來，因為結構層是由混擬土材質構成，水泥成分較高，屬於剛性材質，在施作成型之後必然會有裂縫，結構層中滲漏出來的水就會經由這些裂縫滲漏到樓下，造成原告牆壁、天花板及木地板因為接觸水而毀損變形及損壞等語（見本院卷第343頁），據此，更足認原告住處漏水確係因上開消防公共幹管破裂漏水而向下滲漏所致。

01 4.又查，原告住處確因上開漏水導致牆壁、天花板及木地板
02 毀損變形乙節，業據證人林俊宏證述如前，並有原告所提
03 現場照片附卷可佐（見本院卷第320至336頁），堪認為
04 真實。準此，被告就上開消防公共幹管破裂漏水部分，既
05 有疏於維護、修繕而有違反前揭保護他人法律之情事，並
06 因而致原告所有上開住處受有前述損害，被告就原告因此
07 所受損害自應依民法第184條第2項之規定負侵權行為損
08 害賠償之責任。至被告雖以前詞辯稱原告住處漏水係因其
09 自行修繕而破壞防水結構等不可歸責於被告之原因所造成
10 云云，然被告就其此節所辯並未提出任何證據以實其說，
11 洵非可採，附此敘明。

12 5.再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
13 填補債權人所受損害為限。不法毀損他人之物者，被害人
14 得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第216條第1
15 項、第196條分別定有明文。又物被毀損時，被害人除得
16 依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第
17 215條之適用。而負損害賠償責任者，除法律另有規定或
18 契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項
19 情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
20 復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明文。查
21 ，原告就其所有上開住處因本件漏水所受損害，需支出室
22 內除水修繕費用共計405,510元乙節，業據提出與所述相
23 符之福岡工程有限公司107年10月22日之報價單以資為證
24 （見本院108年度士調字第179號卷第21頁），且證人林
25 俊宏亦證稱該報價單係原告請其確認修繕所需費用而為估
26 價等語（見本院卷第342頁），是足認原告因上開漏水所
27 受損害而需支出回復原狀之必要費用為405,510元，則原
28 告就此請求被告負賠償責任，自屬有據。

29 四、綜上所述，原告依民法第184條第2項之侵權行為損害賠償
30 請求權，請求被告給付室內除水修繕費用405,510元，及自
31 起訴狀繕本送達之翌日即108年4月10日起至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件判決所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。原告就此雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院發動上開職權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無再命原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 1 月 3 日
民事第五庭 法官 趙彥強

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 1 月 3 日
書記官 呂子彥