

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第582號

原告 蔡志中
訴訟代理人 陳敬穆律師
謝亞哲律師
朱一品律師

被告 台北市文化社區管理委員會

特別代理人 王秉信律師
訴訟代理人 黃柏嘉律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年10月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬伍仟陸佰元，及自民國一〇九年
六月十九日起至清償日止，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百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬伍仟
陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告起訴時，原以訴外人康小蘭為被告，主張康小蘭出
賣予原告之門牌號碼臺北市○○區○○路○○號7樓房屋（
下稱系爭房屋）有漏水情事，應減少買賣價金，為此請求康
小蘭返還經減少之買賣價金（見本院卷一第8至13頁）。嗣
於訴訟進行中，追加台北市文化社區管理委員會（下稱文化
管委會）為被告，以系爭房屋上方之頂樓平台（下稱系爭平
台）防水層破裂、女兒牆內牆亦有裂縫，致系爭房屋漏水，
文化管委會怠於修繕、維護系爭平台及女兒牆，原告業已自
行僱工修繕完畢，支出修繕費用新臺幣（下同）34萬5,600
元（下稱系爭費用）為由，擇一依民法第184條第1項前段
、第2項、第176條第1項規定，聲明求為判決命文化管委

會如數給付，及加計自民國109年6月18日民事準備(三)狀送達翌日起算之法定遲延利息（見本院卷一第140至141頁，卷三第41至53、118頁），核與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。又原告業另與康小蘭成立訴訟上和解（見本院卷一第158頁），其與康小蘭間之訴訟已經終結，附此敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭房屋為伊所有，文化管委會則為系爭房屋所屬公寓大廈（下稱系爭大廈）之管理委員會，依法有修繕、維護系爭大廈共用部分之義務。因系爭平台之防水層破裂、女兒牆內牆有裂縫，致原有防水功能喪失，造成系爭房屋之天花板、牆壁自107年8月間起出現多處滲漏水，天花板、牆壁、屋內裝潢、設備亦產生油漆剝落、壁癌、水痕等情形。文化管委會怠於履行修繕維護義務，不法侵害伊之專有部分所有權及財產權，且違反公寓大廈管理條例第10條第2項之保護他人法律，致伊自行僱工修繕系爭平台及女兒牆，因而支出必要之系爭費用，文化管委會應負損害賠償責任。又伊未受委任、並無義務而為文化管委會管理修繕系爭平台、女兒牆事務，亦得請求文化管委會償還系爭費用等情。爰擇一依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第176條第1項規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)文化管委會應給付原告34萬5,600元，及自109年6月18日民事準備(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、文化管委會則以：系爭大廈有氣離子含量過高情況，且原告購入系爭房屋後大興土木，造成牆壁、天花板、樓地板產生細微裂縫，況系爭房屋前屋主康小蘭曾於104年7月間僱工修繕系爭平台及女兒牆之漏水，該廠商（下稱前次承攬廠商）並提供計至109年6月30日止之5年保固，故系爭房屋滲漏水非因系爭平台或女兒牆漏水所致。次原告係因修繕系爭大廈共用部分之系爭平台、女兒牆而支出系爭費用，則系爭

費用非屬原告因專有部分所有權受侵害所生之損害。再原告未請求前次承攬廠商履行保固責任，系爭費用亦屬過高，故系爭費用並非必要費用；縱屬必要費用，女兒牆內牆裂縫與漏水無關，應扣除此部分修繕費用1萬元等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷三第177至178、204頁）：

(一)原告於107年4月8日與康小蘭簽立不動產買賣契約書，向康小蘭買受系爭房屋暨所坐落基地，於同年5月22日辦理所有權登記。

(二)系爭平台為系爭大廈之共用部分，且未約定專用。

(三)康小蘭曾於104年5月28日，僱工修繕系爭房屋天花板、窗框、浴室、前後陽台、廚房、臥室漏水問題，並經前次承攬廠商出具保固書同意提供5年保固。

(四)原告於107年8月3日，發現系爭房屋天花板、牆壁有漏水情形，漏水位置如本院卷一第70至75頁、卷三第103至112頁照片所示。

(五)原告曾僱工修繕系爭平台之防水層、女兒牆，因而支出系爭費用。

四、本院得心證之理由：

(一)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176條第1項各有明文。

(二)系爭房屋天花板、牆壁之滲漏水情形，係因系爭平台之防水層破裂所致：

1.證人即負責修繕系爭平台之聯億有限公司（下稱聯億公司）、正承有限公司（下稱正承公司；與聯億公司合則稱聯億等

2 公司)負責人何元超結證以：聯億公司從事防水工程工作
有39年歷史，公司有8位師傅，其中年紀最大之師傅從事防
水工程工作約50年；伊個人從事防水工程工作亦有12年，並
師從聯億公司前負責人；正承公司以前同係做防水工程，惟
目前防水工程以聯億公司為主。系爭平台防水工程係由伊親
自至現場勘查報價及施工；伊在報價前，有至頂樓住戶家裡
看過，依室內漏水狀況跟壁癌位置判斷為頂樓防水層失效，
故將頂樓平台地板及原防水層刨除，地坪跟女兒牆整平，施
作油毛氈防水層，試水3天，確認沒有再次漏水後，灌漿以
回復原本地面即泡沫水泥。伊公司之頂樓防水工法以油毛氈
法為主，其他工法也會。將原本地板刨除重新施作防水層之
方式，是最標準之作法，因系爭平台之原本地面為泡沫水泥
，非常容易吸水，水分不容易乾燥，所以需要將原本覆蓋層
刨除，才有辦法將防水層施作在RC結構上，並和鄰戶之RC結
構上防水層搭接，且此作法之耐用年限長非常多。又女兒牆
內牆有裂縫，至於與漏水有無關連，須進行沖水測試才知道
，然伊當時並未做此測試，係因不會增加太多成本，故順便
施作女兒牆內牆等語（見本院卷三第199至202頁），並有
聯億等2公司報價單可憑（見本院卷三第113至114頁）。
衡諸何元超與兩造並無親誼，本無迴護一方之必要；且考之
何元超雖同有修繕女兒牆內牆裂縫，惟經詢以女兒牆內牆裂
縫與系爭房屋之漏水有無關連，亦坦言須經沖水測試始得確
認，並說明於未測試情形下仍進行此部分施作之原因，可見
何元超當係本諸自己親身經歷之事實而為公允證述，並未因
聯億等2公司係向原告承攬系爭平台之修繕工作，即故為偏
袒原告之證言。再何元超個人從事防水工程工作已超逾10年
，按理就漏因辨識與防水工法等事項應具相當之專業，所證
情節亦無何等論理或邏輯上之謬誤，復與客觀經驗法則無違
，益徵何元超乃依其現場親自履勘所得，根據其多年從事防
水工程之專業判斷，判別漏水原因及必要有效之修繕方法，
其證詞應屬信實可採。文化管委會泛以原告與聯億等2公司

間有承攬關係；何元超非專門職業技術人員公會列冊之鑑定人，且未必能就漏水成因、回復原狀必要費用等項提供公允鑑定意見，亦未必精通他種防水工法為由，爭執其證詞之憑信性云云（見本院卷三第312至314頁），無可憑取。

2. 準此，並參以原告主張於聯億等2公司修繕系爭平台後，系爭房屋現已無漏水情形乙節（見本院卷三第177頁），未據文化管委會爭執，可見於系爭平台經重新施作防水層後，系爭房屋之漏水狀況業立即獲得改善，尤彰系爭房屋天花板、牆壁之滲漏水情形，確係因系爭平台之防水層破裂所致。是原告主張：因系爭平台之防水層破裂，致原有防水功能喪失，造成系爭房屋之天花板、牆壁自107年8月間起出現多處滲漏水等語，應堪採信。文化管委會抗辯：何元超未以客觀測試方法確認漏水原因云云，不足為有利於其之認定。

3. 文化管委會雖抗辯稱：系爭大廈有氯離子含量過高情況，且原告購入系爭房屋後大興土木，造成牆壁、天花板、樓地板產生細微裂縫，況康小蘭曾於104年7月間僱工修繕系爭平台及女兒牆之漏水，前次承攬廠商並提供計至109年6月30日止之5年保固，故系爭房屋滲漏水非因系爭平台漏水所致。又於未受客觀專業鑑定前，尚難確認系爭房屋漏水與系爭平台防水層破裂有關云云。惟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。且原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為民事舉證責任分配之原則（最高法院108年度台上字第1437號判決意旨參照）。原告否認系爭房屋漏水係因系爭大廈氯離子含量過高，或原告裝潢系爭房屋造成裂縫所致（見本院卷三第177、227頁），文化管委會就此亦未舉證以實其說，自無可取。次文化管委會抗辯康小蘭曾於104年7月間僱工修繕系爭平台及女兒牆之漏水乙節，固援引前次承攬廠商出具之保固書為證（見本院卷一第54、120頁）。然姑不論細繹該保固書內容，無從

知悉前次承攬廠商係採取何種防水工法、施作項目、面積及範圍為何，徒憑康小蘭於104年間曾僱工修繕系爭平台並經前次承攬廠商提供5年保固乙事，亦難反推系爭房屋滲漏水非因系爭平台之防水層破裂所致。又法院認定事實所得依憑之證據，並不以鑑定為唯一證據方法。系爭房屋天花板、牆壁發生滲漏水情形，係因系爭平台之防水層破裂所致，業經本院詳認如前，即不足逕以本件未經鑑定為由，遽謂系爭房屋漏水與系爭平台防水層破裂無關。況文化管委會復陳以：本件沒有要聲請鑑定等語（見本院卷三第120頁），而未對其反對之主張舉反證證明，揆之前揭說明，其空言否認系爭房屋滲漏水係因系爭平台防水層破裂漏水所致云云，尤無可取。

4. 至原告主張：系爭房屋天花板、牆壁滲漏水亦係因女兒牆內牆有裂縫，原有防水功能喪失所致云云。惟依何元超上揭證詞，尚難認系爭房屋滲漏水與女兒牆內牆裂縫有關。此外，原告復未提出其他證據以實其說，則其主張女兒牆內牆裂縫同為造成系爭房屋滲漏水之原因云云，即難憑採。

(三) 原告依民法第176條第1項規定，得請求被告給付修繕系爭平台之必要費用33萬5,600元：

1. 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，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。屋頂平台乃屬公寓大廈之共用部分，依上開規定，應由管理負責人或管理委員會負責修繕、管理、維護。至同項後段規定：「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。」，核屬於管理負責人或管理委員會履行修繕、管理、維護義務後，所生費用最終如何分擔之問題，並不因此解免管理負責人或管理委員會修繕、管理、維護共用部分之法定義務。查系爭平台為系爭大廈之共用部分，文化管委會

01 依法自有修繕、管理、維護之責。而系爭平台既因防水層破
02 裂，致系爭房屋發生滲漏水，文化管委會本應予以修繕，則
03 原告修繕系爭平台，乃代文化管委會履行法定修繕義務，即
04 係為文化管委會管理事務。再原告主張其未受文化管委會委
05 任，亦無義務管理系爭平台修繕事務乙節，為文化管委會所
06 不否認，則依民法第172條規定，兩造間自應成立無因管理
07 。又原告代文化管委會修繕系爭平台，事實上已使文化管委
08 會免於再負修繕之責任，當利於文化管委會。且就此利於文
09 化管委會之事項，本件並無事證可認文化管委會於原告施作
10 前曾明示不許其為之；依一般客觀社會常情，亦恆為常人所
11 得接受，當可據此推知並不違反文化管委會之意思。是原告
12 依民法第176條第1項規定，即得請求文化管委會償還其修
13 繕系爭平台所支出之必要費用及自支出時起之利息。

14 2. 依何元超前揭證詞，及另結證以：油毛氈工法是目前各種不
15 同防水工法中最貴之一，因為是耐用度最久之工法。如僅在
16 原先地板上直接以塗料塗抹，或僅在地磚縫隙施作防水，雖
17 價格比較便宜，但可能做完後仍持續漏水，或使用年限短，
18 且因系爭平台之原本地面為泡沫水泥，亦不適合只做表面。
19 日系建設公司在頂樓的施工方法就是唯一採用油毛氈工法，
20 現在也是如此。以油毛氈工法而言，本件價位係屬合理。至
21 於本件灌漿回去時所使用之泡沫水泥灌漿工法，則係最便宜
22 之工法。本件實收總金額即為報價單所載金額34萬5,600元
23 ，倘不施作女兒牆內牆，扣除此部分工料，報價金額會減少
24 1萬元等語（見本院卷三第201至203頁），可知聯億等2
25 公司採取刨除原地面後重新施作防水層之防水工法，乃最標
26 準之作法，並可與鄰戶頂樓平台之防水層搭接而避免防水層
27 間隙影響防水效果，且油毛氈工法係防水效果最佳、耐用度
28 最久之工法，並為日系建設公司唯一採用之頂樓防水工法。
29 而何元超之證詞應屬信實可採，亦悉敘如上。是足見聯億等
30 2公司所採取之防水工法，應為修繕系爭平台所必要。又系
31 爭房屋天花板、牆壁之滲漏水情形難謂係因女兒牆內牆裂縫

所致，已如前述，即不足認為修復系爭平台之防水層破裂、滲漏水問題，亦有修繕女兒牆之必要。據此，堪認經扣除女兒牆內牆修繕工料費用1萬元後，系爭費用中之33萬5,600元（計算式：345,600－10,000＝335,600）應為修繕系爭平台所需之必要費用。

3. 文化管委會固抗辯以：原告未請求前次承攬廠商履行保固責任，逕另行僱工修繕，欠缺必要性。次聯億等2公司本次施作之保固條件，與前次承攬廠商之保固條件相近，惟費用差異甚大，必要性顯有疑問。再系爭房屋所在建物為一幢4棟型式建物，各棟各有出入口、電梯，惟頂樓相通，以伸縮縫相連。系爭平台為A棟頂樓，經防水施作後，已非原來地磚大小、型式；B、C棟頂樓平台保留原本地磚大小、型式但以塗料塗抹；D棟平台僅於地磚縫隙施作防水，故4棟頂樓平台之防水方法均有不同，原告採用之防水工法非業界主流，價格亦最貴，故系爭費用扣除女兒牆內牆修繕費用1萬元後，仍非必要費用云云。惟原告與前次承攬廠商間並無契約關係存在，已難認其確得依康小蘭與該廠商間之承攬契約約定，請求前次承攬廠商履行保固責任，且此與系爭費用是否屬修繕系爭平台所需之必要費用乙事，亦無關連，況文化管委會復不因前次承攬廠商應依與住戶間承攬契約約定負保固責任，即得免除修繕、管理、維護共用部分之法定義務，尤無從認原告未向前次承攬廠商請求履行保固責任，逕自行僱工修繕，係違反文化管委會可得推知之意思或欠缺必要性。次觀諸上載保固書（見本院卷一第54、120頁），雖可知康小蘭前次僱工修繕時支出之修繕費用為7萬5,000元。然依該保固書內容，無從知悉前次承攬廠商係採取何種防水工法、施作項目、面積及範圍為何，業如前述，亦不足徒憑價格上之差異，率推系爭費用非屬必要費用。再由何元超所證上情，可知油毛氈工法雖為各種防水工法中價位較高者，然該工法之防水效果、耐用度，均優於僅在原先地板上直接塗抹塗料、或僅在地磚縫隙施作防水等工法；依何元超另證述：

油毛氈工法現在不是主流，因為沒有年輕人願意學習，在30年前，僅有油毛氈工法等語（見本院卷三第202頁），益見油毛氈工法現非主流之原因，係年輕人不願學習，並非該工法不足達修繕效果；本件復無事證可認與系爭平台相連之其他各棟頂樓平台是否均有滲漏水情形，暨原因、程度、範圍為何，尤無從遽謂依系爭平台之防水層破損、漏水程度，僅使用在地板上塗抹塗料或在地磚縫隙施作防水等工法即足以修復系爭平台，則自難以聯億等2公司採用之防水工法與其他各棟頂樓平台不同、非主流及價格較其他工法為高等項，推認系爭費用扣除女兒牆內牆修繕費用後之33萬5,600元非屬必要費用。是被告所辯前詞，皆無足取。

4. 綜上所述，原告主張依民法第176條第1項規定，請求文化管委會償還其修繕系爭平台所支出之必要費用33萬5,600元等語，即屬有據；逾此部分之請求，則乏所憑。

五、從而，原告依民法第176條第1項規定，請求文化管委會給付原告33萬5,600元，及自109年6月18日民事準備(三)狀繕本送達翌日即109年6月19日（見本院卷三第118頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告另依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求擇一為有利原告之判決，係屬訴之選擇合併，本院既認原告依民法第176條第1項規定之請求為一部有理由，且原告另依民法第184條第1項前段、第2項規定請求，縱經審酌，亦無從為更有利於原告之判斷，自毋庸再就該部分加以論究。

六、本判決所命文化管委會給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。又文化管委會就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核於法亦無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
02 贅述。

03 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
04 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
05 決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 11 月 13 日
07 民事第三庭 法官 李佳芳

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 109 年 11 月 13 日
13 書記官 劉雅萍