

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2242號

原告 黃瓊逸
訴訟代理人 黃政期
游孟輝律師
宋銘樹律師
朱敬文律師
被告 陳錫偉
陳蘭蘋

上二人共同

訴訟代理人 倪健銳

被告 李春福

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國109年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查，本件原告原起訴時訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,126,000元（每戶按此比例）用於修繕其區分所有坐落門牌號碼：新北市○○區○○○街○○號房屋（下稱系爭房屋）之（須修復部分）屋頂漏水使其（應修復程度）不會漏水。二、被告應給付原告自起訴狀送達翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息。三、聲請強制執行。」（詳見本院108年度重司調字第195號卷第13頁），嗣於本院民國108年11月21日審理時追加被告益國營造有限公司（下稱益國公司）並變更聲明為：「一、被告陳錫偉、陳蘭蘋、李春福應各給付原告151,410元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之

利息。二、被告益國公司應給付原告151,410元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告陳錫瑋應將系爭房屋頂樓之水塔拆除，並將占用頂樓平台返還原告及其他全體共有人」（見本院卷第93、99至100頁），且於本院109年1月9日審理時撤回追加被告益國公司及前開請求拆除水塔部分（見本院卷第161頁），經核原告所為上開訴之變更，揆諸上開法律規定，應予准許。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告李春福經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告方面：

(一)、原告為系爭房屋4樓之區分所有權人，而系爭房屋頂樓於108年4月15日進行拆除工程時，致系爭房屋頂樓開始漏水，原告雖試圖與其他住戶即被告聯繫商討頂樓漏水一事應如何處理，未料被告皆置之不理，原告僅得先行請人進行修繕，而漏水範圍如附件1之頂樓平面圖所示紅色範圍圈起來處（即本判決附件1），並於同年11月15日開始修繕且已修繕完畢，修繕費用共計605,640元且經原告給付完畢。

(二)、被告與原告皆為系爭房屋之區分所有權人，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項本文、第176條第1項規定，被告應與原告共同分擔系爭房屋頂樓之修繕費用，原告請求被告就其應有部分比例即各為1/4負擔前開修繕費用

(三)、併聲明：

1、被告應各給付原告151,410元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2、訴訟費用由被告負擔。

3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

01 (一)、被告陳錫偉、陳蘭蘋（下分別稱其名，或與被告李春福合稱
02 被告）部分：

03 1、系爭房屋頂樓漏水之情形，係肇因於原告在系爭房屋頂樓搭
04 蓋違建所致，不應由區分所有權人共同負擔，且原告先前頂
05 樓搭蓋違建，經法院和解，承諾自行拆除回復原狀，嗣後卻
06 拒不履行，經法院強制執行程序拆除，屋頂之現狀亦應由原告
07 自行支付回復原狀之費用，豈有向區分所有權人請求分擔
08 之理。

09 2、原告於101年間買受系爭房屋4樓後，即運來大量磚塊、水
10 泥及砂土隔成4間套房，且將全部頂樓佔為己用，出租營業
11 使用，沒有作自主住宅使用，違反建築法之使用執照、建築
12 執照之規定，係屬違建，原告大興土木造成系爭房屋頂建築
13 主體結構破壞，則系爭房屋頂樓漏水係原告己身違法行為所
14 致，渠應自行承擔負責將屋頂回復原狀之義務，不能將屋頂
15 修復回復原狀強令被告負擔。

16 3、原告將系爭房屋頂樓全部佔據使用，剩下一些僅有走道，也
17 佔為曬衣物、置放洗衣機、飲水機等使用，縱使頂樓有漏水
18 ，也是可歸責於原告為圖一己之利，大興土木搭蓋違建所致
19 ，原告應自行負責修繕費用。

20 4、併聲明：

21 (1)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

22 (2)、訴訟費用由原告負擔。

23 (3)、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 (二)、被告李春福（下稱李春福，或與陳錫偉、陳蘭蘋合稱被告）
25 部分：

26 李春福未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
27 或陳述。

28 三、本院得心證之理由：

29 (一)、經查，兩造分別為新北市○○區○○○街○○號1樓（陳錫偉
30 107年8月22日因分割繼承登記取得）、2樓（陳蘭蘋107
31 年8月22日因分割繼承登記取得）、3樓（李春福77年5月

9 日第一次登記取得)、4 樓(原告101 年3 月26 日因買賣
登記取得)之所有權人;而於104 年間因原告在系爭房屋頂
樓增建,經斯時系爭房屋1、2 樓所有權人倪素娥(下稱倪
素娥)起訴請求原告拆除頂樓增建,由本院104 年度訴字第
3199 號受理後,雙方於105 年8 月11 日經法院和解成立,和
解筆錄為:原告(即該案之被告,下稱原告)應於106 年1
月13 日前將系爭房屋頂樓平台如附圖(即新莊地政事務所收
件日期文號105 年4 月27 日莊土測字第089800 號、105 年5
月20 日測量之複丈成果圖,如本判決附圖)388-1 (1)部分面
積51.96 平方公尺之屋頂增建部分拆除夷平,將該部分占用
之屋頂平台返還予倪素娥及全體共有人,及雙方前於104 年
5 月6 日於三重簡易庭104 年度重簡調字第163 號調解筆錄
調解成立調款第三項調整為:兩造同意系爭房屋整棟之公共
電費分攤比例自105 年9 月1 日起,原告僅負擔整棟公共電
費之1/4,倪素娥其餘請求拋棄等語(下稱前案);嗣因原
告遲遲未依前案和解之內容履行,經倪素娥之繼承人即陳前
衫、陳錫偉、陳蘭蘋、陳蘭琪執前案和解筆錄向本院聲請強
制執行後,於108 年4 月15 日本院執行處至系爭房屋頂樓委
由益國公司執行拆除系爭房屋增建部分完畢;以及原告嗣後
委由訴外人揚仟工程有限公司(下稱揚仟公司)施作系爭房
屋頂樓防水工程完畢,工程款共計605,640 元並經原告給付
完畢等情,此有新北市新莊地政事務所108 年6 月15 日新北
莊地資字第1085341167 號函暨建物登記謄本(見限閱卷)及
報價單、收據、前案和解筆錄(見本院卷第107、173、15
1 至153 頁)為證,且為原告、陳錫偉、陳蘭蘋所不爭執(見
本院卷第95 至96、181 頁),並經本院依職權調閱前案卷
宗及本院108 年度司執更一字第3 號強制執行卷(下稱108
司執更一3 卷)宗核閱屬實。是上開事實,洵堪採認無訛。

(二)、本件原告主張系爭房屋頂樓漏水,經其修繕花費605,640 元
而兩造均為系爭房屋之區分所有權人,爰依公寓大廈管理
條例第10 條第2 項本文、民法第176 條第1 項規定,請求被

告就其應有部分比例即各為1/4負擔前開修繕費用等語，為被告陳錫偉、陳蘭蘋否認並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：原告依公寓大廈管理條例第10條第2項本文、民法第176條第1項規定，請求被告依渠等應有部分比例分擔系爭房屋頂樓漏水修繕費用，是否有理由？本院認：

1、按公寓大廈共用部分、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項規定甚明。又按未受委任，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；管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫之情事，應俟本人之指示；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；管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第1項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之。民法第172條、第173條、第176條第1項、第177條分別定有明文。

2、原告主張系爭房屋頂樓漏水範圍如附件1所示即標示A、B、C、D、E、F紅色圈起來位置，C是增建位置，A、B、D、E是在遮雨棚架位置；頂樓樓梯另一側沒有搭建鐵皮，附圖測量的是增建房屋部分的面積及位置；附圖實線部分是增建的室內位置及面積，虛線是遮雨棚架的延伸之範圍等語（見本院卷第159至160頁），核與同案被告益國公司法
定代理人陳稱：如果以平面圖投影看的話，編號G、F沒有增建，其餘都是增建位置；前案卷第41至58頁照片即為拆除

01 前的增建，當時拆除的就是這些增建；附圖只有繪製牆壁的位置，鐵皮屋頂一直有延伸到整個建物，系爭建物頂樓樓梯
02 上只有擺水塔，如108司執更一3卷施工照片第3張照片所示右側樓梯上，附圖2.02×1.33前方延伸長方形處應該就是
03 樓梯，樓梯另一側沒有遮雨棚架，就是附件1編號F、G，
04 也不在我拆除範圍等語（見本院卷第159至161頁）大致相符，且108司執更一3卷所附施工照片表、前案本院勘驗筆
05 錄暨照片（見前案卷第30至58頁）及附件1之頂樓平面圖、
06 附圖可證，是附件1之頂樓平面圖標示A、B、C、D、E
07 係原告未經系爭建物共有人之同意而無權占用系爭房屋頂樓
08 增建，既經前案法院和解即原告應將增建之房屋暨遮雨棚拆除
09 夷平，將該部分佔用之屋頂平台返還予原告及全體共有人，
10 而原告所增建之範圍，遮雨棚架有延伸至系爭房屋頂樓女兒牆上（見前案卷第45至49頁），且增建房屋係以鋼筋水泥
11 搭蓋（見108司執更一3卷所附施工照片）及4間隔間套房
12 均配置衛浴間，雖經前開執行程序予以拆除增建部分，但拆除後之現況可見該處屋頂平台地面顯已因原告上開所搭蓋之
13 增建而有所損壞，並參酌原告所提出前開報價單（見本院卷第107頁），原告委由揚仟公司所施作之工項含有系爭房屋
14 頂樓之防水及泥作工程含屋頂頂樓板地坪不整及裂縫處樹酯
15 沙漿補強、防水層PU施作3cm，並徵原告上開無權占用系爭
16 房屋頂樓時，對系爭房屋頂樓上開範圍之平台有所損害，自
17 應由原告就此負回復原狀之責，始能將其原先無權占用之屋
18 頂平台返還系爭房屋之全體共有人，則陳錫偉、陳蘭蘋辯稱：
19 系爭房屋頂樓之漏水係肇因於原告上開增建所致，應由原告
20 自行負擔等語，即屬有據。至原告另主張附圖編號F、G
21 部分亦有漏水而有修復云云，並提出前開報價單及收據為憑
22 ，但觀諸前開報價單及收據（見本院卷第107、173頁），
23 僅可認原告委由揚仟公司施作系爭房屋頂樓之打石清運、頂
24 樓樓板防水工程、泥作補強保護工程，至於施作之範圍是否
25 亦涵蓋至附圖編號F、G部分？顯有疑義，則原告主張該等

01 部分亦有漏水修繕之情事，殊難逕予採認。
02 3、因此，原告固有就系爭房屋頂樓因漏水而施作防水工程並支
03 付修繕費用，但系爭房屋頂樓漏水肇因於原告前開增建，為
04 可歸責於己，則其前開修繕並支付費用，顯係為其自己所為
05 ，難認符合無因管理之要件。

06 四、綜上所述，本件原告主張系爭房屋頂樓漏水，經其修繕後，
07 依公寓大廈管理條例第10條第2項本文、第176條第1項規
08 定，請求被告依渠等應有部分比例分擔系爭房屋頂樓漏水修
09 繕費用等語，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
10 其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

11 五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提
12 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
13 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

14 六、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 109 年 4 月 15 日
16 民事第五庭 法官 饒金鳳

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 109 年 4 月 15 日
21 書記官 沈柏樺