

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3930號

原告 廖翊宏

被告 新北市新店區凡賽斯社區一期第十五屆管理委員會

法定代理人 徐邦馨

訴訟代理人 廖清亮

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國108年3月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

[被告法定代理人原為王金玉，嗣變更為徐邦馨，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第85-89頁、第111-115頁），核無不合，應予准許。

) 原告主張：伊為新北市○○區○○街○○○號⁵樓（下稱系爭房屋）住戶及所有權人，系爭房屋主臥房牆壁自民國107年²月開始，每逢大雨便生水痕，且開始出現壁癌，經專業廠商會勘後認上開漏水問題乃因系爭房屋所屬凡賽斯社區大樓（下稱系爭大樓）外牆防水功能衰退所致，系爭大樓外牆乃共用部分，依凡賽斯社區規約（下稱系爭規約）第¹²條約定及公寓大廈管理條例第¹⁰條規定，共用部分之修繕應由被告為之，費用由公共基金支付，然被告拒負擔，爰提起本件訴訟請求被告給付修繕費用等語，聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）¹萬元。

(被告則以：系爭房屋漏水係因該屋窗框有裂縫而未填實所致，與系爭大樓外牆無涉等語，資為抗辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

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。原告主張系爭大樓外牆防水功能衰退導致系爭房屋漏水，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，依上所述，原告即應負舉證之責。經查：

公寓大廈管理條例第³條規定：「本條例用辭定義如下：．．

01 ·（專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
02 且為區分所有之標的者。共用部分：指公寓大廈專有部分以
03 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。·
04 ··」、第¹⁰條第²項規定：「共用部分、···之修繕、管
05 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基
06 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。·
07 ··其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定
08 」；系爭規約第¹²條約定：「共用部分之修繕，由管理委員會
09 為之。其費用由公共基金支付，···但修繕費係因可歸責於
10 個別區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔」（
11 見本院調字卷第¹³頁）。

12 原告雖舉正頡工程企業社報價單為證（見本院卷第¹⁹頁），主
13 張系爭房屋漏水係因系爭大樓外牆有裂縫、防水失能所致，惟
14 該報價單僅有於工程項目欄列：「外牆（裂縫補強）、外牆施
15 作（高強度耐水性及抗裂外牆專用防水）、壁癌抑制劑及油漆
16 工程」，合計⁴項工程項目，尚不足以證明雨水自外牆裂縫滲
17 漏至系爭房屋致漏水，而原告又未能提出其他證據以實其說，
18 自難認原告之主張為可採。另佐以至系爭房屋進行漏水會勘之
19 另一家廠商即捷鴻工程有限公司出具之報價單，施作工法欄記
20 載：「¹·窗框外牆因地震年久，裂縫，窗框未填實產生空心，
21 矽利康老化剝裂產生滲水白華。²·將窗框施作高壓結構補強針
22 生法施作，補強於第²日拆除。³·窗框外將舊有老化矽利康割
23 除後，重新施打矽利康補強。⁴·窗框排水槽須切排水···」（
24 見本院調字卷第⁶頁），可見施作項目主要係針對窗框，堪
25 認被告抗辯系爭房屋漏水係因該屋窗框裂縫未填實所致，與系
26 爭大樓外牆無涉等語，並非子虛。

27 綜上，原告所舉證據不足以證明系爭大樓外牆防水功能衰退導
28 致系爭房屋漏水，則其依系爭規約第¹²條約定及公寓大廈管理
29 條例第¹⁰條規定，請求被告給付修繕費用¹萬元，為無理由，
30 應予駁回。

31 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決

01 之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁸條。

03 中 華 民 國 108 年 4 月 10 日

04 民事第五庭 法 官 陳筠諤

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 4 月 10 日

09 書記官 施盈如