

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋小字第937號

原告

即反訴被告 陳忠和

被告

即反訴原告 悅讀天悅大樓管理委員會

法定代理人 陳宏毅

訴訟代理人 陳豐裕律師

上列當事人間請求給付修繕費事件，本院於民國114年12月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣94,000元，及自民國113年12月27日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應於裁判確定
之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣94,000元為原告
供擔保，得免為假執行。

五、反訴被告應給付反訴原告新臺幣33,600元，及自民國113年1
0月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、反訴原告其餘之訴駁回。

七、反訴訴訟費用新臺幣1,000元由反訴被告負擔新臺幣720元，
並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%
計算之利息，餘由反訴原告負擔。

八、本判決第五項得假執行；但反訴被告如以新臺幣33,600元為
反訴原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

被告即反訴原告之法定代理人原為劉國卿，於本院審理期間
變更為陳宏毅，經被告以新任法定代理人陳宏毅名義具狀聲

明承受訴訟（見本院卷一第241頁），合於民事訴訟法第175條第1項規定，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告為門牌號碼高雄市楠梓區大學二十街悅讀天悅大樓（下稱系爭大樓）A3棟5號17樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋之陽台玻璃（下稱系爭陽台玻璃）於民國113年7月1日因不明原因而破裂，系爭陽台玻璃應屬系爭大樓之外牆，而被告為系爭大樓區分所有權人設立之管理委員會，自負有維護、管理系爭大樓外牆之義務，應負責修繕系爭陽台玻璃。惟經原告多次催告被告修繕系爭陽台玻璃，被告均置之不理，原告遂委請訴外人一億清潔企業有限公司（下稱一億公司）維修系爭陽台玻璃，並因此支出必要之維修費用共新臺幣（下同）94,000元。爰依無因管理之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告94,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭陽台玻璃屬於原告專有部分，並非系爭大樓之外牆。又系爭陽台玻璃上有撞擊點，是系爭陽台玻璃破損應可歸責於原告。另原告委請一億公司維修系爭陽台玻璃之費用過高，維修系爭陽台玻璃之費用應僅需約10,000元，原告所支出之系爭陽台玻璃維修費用顯不合理等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)經查，原告主張其為系爭房屋之所有權人，系爭陽台玻璃於113年7月1日破裂，原告並委請一億公司維修系爭陽台玻璃等情，業據其提出系爭房屋之建物所有權狀、建物登記第一類謄本、一億公司估價單、系爭陽台玻璃破損之照片各1份在卷可證（見本院卷一第11至27頁），被告亦未爭執此部分之事實，自堪信為真實。

01 (二)系爭房屋之陽台玻璃是否屬系爭大樓之外牆？被告是否應負
02 損害賠償之責？

03 1.按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
04 且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部分以
05 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，
06 公寓大廈管理條例第3條第3、4款定有明文。公寓大廈周圍
07 上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，
08 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行
09 為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區
10 分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關
11 完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限
12 制，公寓大廈管理條例第8條第1項亦定有明文。而依據公寓
13 大廈管理條例第8條第1項規定，公寓大廈之外牆面，其構
14 造、顏色、設置廣告物及鐵鋁窗等行為，均非公寓大廈之區
15 分所有權人得自由決定，除依據法令，尚須受公寓大廈規約
16 或區分所有權人會議決議拘束。外牆既非公寓大廈區分所有
17 權人得自由使用、變更，自非公寓大廈管理條例第3條第3項
18 之專有部分，而應歸類為共用部分。次按建築技術規則建築
19 設計施工編第1條第22、26款之規定，稱外牆者，係指建築
20 物外圍之牆壁；稱帷幕牆者，則係指構架構造建築物之外
21 牆，除承載本身重量及其所受之地震、風力外，不再承載或
22 傳導其他載重之牆壁。依此定義，可知帷幕牆應屬於建築物
23 外牆之一種，故建物如以玻璃、金屬等材質互相連接，形成
24 一體之帷幕結構，包覆於建物外圍以隔離內外者，即便該結
25 構不具承重支撐功能，仍可認為具有外牆之性質。

26 2.經查，系爭大樓臨高雄市楠梓區大學二十街各樓層建物之陽
27 台係以樣式相同之玻璃帷幕作為陽台之圍牆，為兩造所不爭
28 執（見本院卷一第88頁）。又系爭大樓之陽台係以玻璃材料
29 及金屬材料等物相互連接為一體結構作為陽台之圍牆，以隔
30 離房屋陽台之內外，該玻璃之內外側未有其他材質之牆面等
31 情，有原告所提出之系爭大樓之陽台照片1份在卷可參（見

01 本院卷一第99頁），是依上開說明，系爭陽台玻璃應屬玻璃
02 帷幕牆，而具有外牆之性質。又參以系爭大樓之住戶管理規
03 約第2條第8項規定：「大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及
04 不屬專有部分之防空避難設備及空間，除應符合法令規定
05 外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏
06 色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為」，
07 有系爭大樓住戶管理規約1份在卷可參（見本院卷一第251
08 頁），且被告亦自陳系爭大樓之陽台涉及建物之外觀，因此
09 系爭大樓住戶管理規約始規定應依法令規定辦理等語（見本
10 院卷一第53頁），足見系爭陽台玻璃與系爭大樓其他部分之
11 外牆構成公寓大廈建築物之整體外觀，顏色、構造之變更即
12 影響公寓大廈之整體外觀及結構，故系爭大樓陽台之玻璃及
13 金屬欄杆與公寓大廈建築物之其他外牆並無法切割獨立，而
14 應為公寓大廈建築物之外牆之一部份，且系爭大樓之陽台玻
15 璃不得由房屋所有權人及約定專用使用人自由變更構造、顏
16 色、設置廣告或其他類似行為，是依公寓大廈管理條例第3
17 條第3項、第5項及第8條第1項規定，系爭陽台玻璃並非區分
18 所有權人或約定專用使用人得自由決定之部分，益徵該部分
19 應非區分所有權人之專有部分，而應為公寓大廈之共有部
20 分。被告雖抗辯系爭陽台玻璃為系爭房屋之附屬建物，屬原
21 告之專有部分，原告就系爭陽台玻璃負有維護及修繕之責等
22 語，惟系爭房屋之陽台係以玻璃及金屬材料相互連結為一
23 體，形成圍牆隔離陽台之內外，系爭陽台玻璃自具有外牆之
24 性質，且原告既不得任意自由變更系爭陽台玻璃之構造、顏
25 色、設置廣告或其他類似行為，系爭陽台玻璃自非屬原告之
26 專有部分。

- 27 3.次按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該
28 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
29 用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
30 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
31 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

01 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
02 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
03 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項分別
04 定有明文。另公寓大廈共有及共用部分之清潔、維護、修繕
05 及一般改良，依同條例第36條第2款規定，亦明定屬管理委
06 員會之職務範圍。經查，系爭陽台玻璃非屬區分所有權人之
07 專有部分，而係系爭大樓整體建築物之外牆之一部分，自屬
08 全體區分所有權人共同使用之部分，業如前述，是依前揭規
09 定，被告就系爭陽台玻璃應負有管理、維護及修繕之責。

10 4.又依上開公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，共用部
11 分之修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
12 者，由該區分所有權人或住戶負擔。經查，依系爭陽台玻璃
13 破裂照片以觀（見本院卷一第223至225頁），系爭陽台玻璃
14 未有明顯人為破壞之痕跡，而依卷內現有證據，亦無從認定
15 系爭陽台玻璃確係遭人為外力破壞。本院審酌系爭陽台玻璃
16 係位於室外空間，並無其他物品遮蔽，是系爭陽台玻璃自有
17 可能因長期經日曬雨淋、強風吹拂及經歷地震等天氣或自然
18 因素而有所耗損並因此自然破裂。而本院分別函詢實際維修
19 系爭陽台玻璃之一億公司及系爭大樓興建時施作系爭大樓之
20 陽台玻璃之久玖玻璃有限公司（下稱久玖公司），系爭陽台
21 玻璃之破裂原因為何、是否可以人力破壞，經一億公司函覆
22 略以：依本公司以往修繕經驗，系爭陽台玻璃破裂原因可判
23 斷為自然破裂，非人力造成。系爭陽台玻璃為強化安全玻
24 璃，其硬度依政府檢驗標準而言，難以用人為外力破壞等
25 語，有一億公司回函1份在卷可證（見本院卷一第229頁）；
26 久玖公司則函覆略以：依系爭陽台玻璃破裂照片，本公司無
27 法正確判斷破裂原因。系爭陽台玻璃硬度是可以人為破壞，
28 例如：拿鐵鎚，尖銳物是可以進行破壞等語，有久玖公司回
29 函1份在卷可證（見本院卷二第41頁）。是依上開函覆內
30 容，一億公司已明確表示系爭陽台玻璃之破裂原因應是自然
31 破裂，且一億公司確有至系爭房屋親自觀看、修繕系爭陽台

01 玻璃，久玖公司則未實際觀看系爭陽台玻璃破損之情形而無
02 法判斷系爭陽台玻璃破裂之原因，故應認一億公司判斷系爭
03 陽台玻璃為自然破裂，較為可採。又一億公司與久玖公司雖
04 就系爭陽台玻璃是否可以人力破壞之函覆內容不同，惟依久
05 玖公司之上開函覆，系爭陽台玻璃雖可以人力破壞，然尚難
06 遽此認定原告有以人力破壞系爭陽台玻璃之行為。且系爭房
07 屋係位於17樓之高樓層，如以人力破壞系爭陽台玻璃，如稍
08 有不慎，當有可能導致自身因破損之玻璃而受傷、使破損玻
09 璃掉落而傷及他人或物品，或造成系爭房屋陽台處於無適當
10 圍牆防護等危險情形，是衡諸常情，原告應無甘冒上開風險
11 而破壞系爭陽台玻璃之可能。故本院綜合上情，認系爭陽台
12 玻璃應係自然破裂，而非原告以人力破壞。被告雖辯稱系爭
13 陽台玻璃係原告自行破壞，系爭陽台玻璃破裂應可歸責於原
14 告等語，惟被告未提出相關具體證據以實其說，是其上開所
15 辯，應不可採。故系爭陽台玻璃之修繕費非屬可歸責原告之
16 事由所致，是依上開公寓大廈管理條例第10條第2項規定，
17 被告應就系爭陽台玻璃負維修之責。原告既無修繕系爭陽台
18 玻璃之義務，其已為被告僱工修繕系爭陽台玻璃，應屬為被
19 告管理事務，其自得請求被告給付其所支出之系爭陽台玻璃
20 修繕費用。

21 (三)原告得請求被告給付之金額為何？

22 原告主張其因維修系爭陽台玻璃而支出94,000元，業據其提
23 出一億公司估價單、匯款資料各1份為證（見本院卷一第27
24 頁、第91頁），可認原告確已支出系爭陽台玻璃修復費用9
25 4,000元。被告雖辯稱修繕系爭陽台玻璃僅需自系爭房屋內
26 部進行維修，不需使用吊車，原告所支出之維修費用顯不合
27 理等語，並提出金珈玻璃工程行估價單、韋勝工程行估價單
28 各1份為證（見本院卷一第363至365頁）。惟查，本院函詢
29 一億公司及久玖公司是否可自內部修繕系爭陽台玻璃，而不
30 需藉由吊車由陽台外施工，經一億公司函覆略以：系爭陽台
31 玻璃無法自內部修復，需藉由洗窗機或吊車才能施工等語，

01 有一億公司回函1份在卷可證（見本院卷一第229頁）；久玖
02 公司則函覆略以：系爭陽台玻璃屬於外裝施工方式，必須從
03 外側施工及內外施打矽利康。又系爭陽台玻璃位於高樓層，
04 因高樓層風力太強，無法使用吊車進行修繕工程，建議聘請
05 2人以上專業蜘蛛人使用專業安全設備進行高空修繕作業等
06 語，有久玖公司回函1份在卷可證（見本院卷二第41頁）。
07 是依上開回函內容，可認系爭陽台玻璃需自外側進行修繕，
08 而無法自內部進行維修。又久玖公司雖稱系爭陽台玻璃所處
09 樓層風力過強無法以吊車進行維修，然究其真意應係使用吊
10 車進行系爭陽台玻璃之維修較為危險，故建議採用由專業蜘蛛
11 人使用專業安全設備之方式進行高空修繕，而非維修系爭
12 陽台玻璃不需使用吊車進行維修。又被告所提出之金珈玻璃
13 工程行估價單，其上僅記載工程項目為「玻璃框安裝」及自
14 系爭陽台玻璃內側進行維修之施工方式，另被告所提出之韋
15 勝工程行估價單上亦僅載明「玻璃更換」及修繕方式為由陽
16 台內側向外更換，惟系爭陽台玻璃無法自內部修繕，已如前
17 述，是上開估價單所載工程項目及費用應尚不能確實修復系
18 爭陽台玻璃。另依一億公司估價單，其上所載之工程項目包
19 含強化玻璃材料、拆裝系爭陽台玻璃、清運系爭陽台玻璃、
20 使用吊車及施工人員保險費等費用，應均屬修繕系爭陽台玻
21 璃所需之必要費用，是原告自得請求被告給付系爭陽台玻璃
22 修繕費用94,000元。被告辯稱原告所提一億公司估價單之費
23 用不合理，尚無可採。

24 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
26 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
27 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
28 明文；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
29 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
30 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，同法第233條第1
31 項本文及第203條亦定有明文。經查，原告於本院113年12月

26日之言詞辯論程序中陳明追加請求本件之遲延利息（見本院卷一第117頁），而被告亦於該程序中確認原告追加之訴之聲明，是可認被告至遲應於113年12月26日即已知悉原告前開追加請求遲延利息之聲明，故週年利率5%之法定遲延利息應自原告追加請求遲延利息之翌日即113年12月27日起算，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴被告為系爭房屋之所有權人，系爭陽台玻璃於113年7月1日發生破裂之情形，反訴被告未經反訴原告同意，即委請一億公司修繕系爭陽台玻璃，並於系爭大樓之公共設施牆面上（下稱系爭大樓牆面）鑽二支壁虎，破壞系爭大樓牆面，反訴被告應負擔將系爭大樓牆面回復原狀之修繕費用46,620元，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告46,620元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告則以：反訴原告應就系爭陽台玻璃負維修之責，該鑽壁虎所需之回復費用應視為修繕系爭陽台玻璃之費用，由反訴原告負擔，另反訴原告所提估價單之金額應不合理等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之反訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)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。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項定有明文。

(二)經查，反訴原告主張反訴被告委請一億公司修繕系爭陽台玻璃，並於修繕過程中，在系爭大樓牆面鑽二支壁虎，破壞系爭大樓牆面等情，業據其提出系爭大樓牆面照片1份為證（見本院卷一第67頁），反訴被告亦未爭執此部分之事實，

01 自堪信為真實。是反訴被告委請一億公司修繕系爭陽台玻璃
02 之過程中確有破壞系爭大樓牆面，且未回復原狀，故應認系
03 爭大樓牆面因遭破壞而需修繕，係可歸責於反訴被告。是依
04 上開規定，系爭大樓牆面雖係由反訴原告負責修繕、管理及
05 維護，惟修繕系爭大樓牆面之費用係因可歸責於反訴被告之
06 事由所致，反訴被告自應負擔修繕系爭大樓牆面之費用。至
07 反訴被告雖抗辯反訴原告應就系爭陽台玻璃負維修之責，故
08 修繕系爭大樓牆面之費用應視為修繕系爭陽台玻璃之費用等
09 語。惟反訴原告雖負有修繕系爭陽台玻璃之責，然維修系爭
10 陽台玻璃時，並非必然需破壞系爭大樓牆面，是尚不得以反
11 訴原告就系爭陽台玻璃負有修繕之責，即認定修繕系爭大樓
12 牆面之費用屬維修系爭陽台玻璃費用之一部。

13 (三)反訴原告主張修繕系爭大樓牆面之費用為46,620元等情，業
14 據其提出修巢工程有限公司（下稱修巢公司）估價單1份
15 （見本院卷一第69頁）。該估價單所載施作工程項目為「施
16 工期間1樓交管人員2名，共4,400元」、「安全網架設、施
17 工安全母索8,000元」、「壁虎處磁磚＋混凝土打除至結構
18 處4,000元」、「防水施作6,000元」、「磁磚復原8,000
19 元」、「廢棄物處理6,000元」、「勞安管理利潤8,000
20 元」，其中「施工期間1樓交管人員」部分，反訴原告並未
21 舉證證明修繕系爭大樓牆面確有另外聘請2名交管人員之必
22 要，且反訴原告應可自行派遣人員進行交通管理，又反訴原
23 告亦未敘明「勞安管理利潤」為何費用，是尚難認「施工期
24 間1樓交管人員2名，共4,400元」及「勞安管理利潤8,000
25 元」為修繕系爭大樓牆面之必要費用，反訴原告自不得請求
26 反訴被告負擔此部分之費用。是反訴原告得請求反訴被告給
27 付之系爭大樓牆面之必要修繕項目及費用應為「安全網架
28 設、施工安全母索8,000元」、「壁虎處磁磚＋混凝土打除
29 至結構處4,000元」、「防水施作6,000元」、「磁磚復原8,
30 000元」、「廢棄物處理6,000元」，並應計入總金額5%之
31 稅額，共計33,600元【計算式：（8,000＋4,000＋6,000＋

8,000+6,000)×1.05=33,600】。至反訴被告雖辯稱反訴原告請求之費用不合理，修繕系爭大樓牆面費用應僅需12,500元，並提出一億公司及明益聯合實業有限公司估價單各1份為證（見本院卷一第209至211頁），惟一億公司估價單上僅載明「外牆壁虎切掉再貼磁磚」、「防水施作」、「施工安全母索安全帶」等項目，然系爭房屋係位於高樓層，除施工安全母索安全帶外，應尚有架設安全網之必要，又廢棄物清理費用亦應屬施作工程之必要費用，一億公司估價單雖未記載修繕系爭大樓牆面需架設安全網及廢棄物清運，然尚不得以此遽認反訴原告依修巢公司估價單請求架設安全網及廢棄物清運之費用不合理。另明益聯合實業有限公司估價單上並未載明修繕系爭大樓牆面之方法及細項，是尚難認上開估價單所載工程項目及費用足以確實修復系爭大樓牆面，是反訴被告抗辯維修系爭大樓牆面之費用為12,500元已足，應不可採。

參、綜上所述，本訴原告依無因管理之法律關係，請求被告給付94,000元，及113年12月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。反訴原告依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，請求反訴被告給付33,600元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即113年10月23日起（見本院卷一第77頁之送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

肆、本件本訴原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8規定，適用小額訴訟程式所為本訴被告部分敗訴之判決，爰依同法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告其如預供相當之擔保，得免為假執行。另本件反訴原告勝訴部分，同係依民事訴訟法第436條之8規定，適用小額程序為反訴被告部分敗訴之判決，爰依同法第436條之20規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告反訴被告如預供擔保，免為假執

01 行。

02 伍、本件本訴及反訴事證皆已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
03 所提之證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不
04 逐一論駁。

05 陸、訴訟費用負擔之依據：

06 一、本訴部分：民事訴訟法第79條。因本件原告敗訴部分甚微，
07 爰由本院酌情命被告負擔全部訴訟費用。本件本訴之訴訟費
08 用額為裁判費1,000元，確定如主文第3項所示之金額。

09 二、反訴部分：民事訴訟法第79條。本件反訴之訴訟費用額為裁
10 判費1,000元，確定如主文第7項所示之金額。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
12 橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

13 以上正本係照原本作成。

14 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
15 令為理由，不得為之。

16 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，並
17 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
18 判決有違背法令之理由。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
20 書記官 許雅瑩