臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第1080號

原告 何嘉慧

訴訟代理人 詹承鑫

被告 陳明聰

張凱倫

張美惠

張曼詩

張曼雅

張佩琦

張文信

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年1月8日辯論終結，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

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
03 款固有明文。惟民事訴訟法第255條第1項第2款就請求之基
04 礎事實同一者，准原告將原訴變更或追加，係因新訴可利用
05 原訴之訴訟資料之故，故除有礙於對造防禦權之行使外，關
06 於當事人之變更或追加，亦應有其適用。是所謂基礎事實同
07 一，乃指變更或追加之訴與原訴之事實，有其社會事實上之
08 共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於
09 變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之
10 保障，俾先後兩請求在同一程序加以解決，以符訴訟經濟
11 （最高法院民國112年度台抗字第89號裁定意旨參照）。查
12 原告起訴主張被告係同棟公寓3、4樓房屋之所有權人，卻未
13 妥適管理維護3、4樓房屋之外牆，導致113年7月24日凱米颱風
14 來襲期間，3、4樓外牆磁磚脫落砸毀原告所有之後開車
15 輛，乃起訴請求被告賠償車輛修復費共新臺幣（下同）25
16 0,000元（下稱「原訴」；參看民事起訴狀以及本院113年12
17 月4日調解程序筆錄）。嗣復於113年12月26日提出民事追加
18 訴之聲明狀，追加主張113年10月31日康芮颱風來襲期間，
19 3、4樓外牆磁磚再度脫落砸毀原告所有之後開車輛，從而請
20 求車輛修復費共756,972元（其中250,000元之範圍，乃11
21 3年7月24日凱米颱風之「原訴」請求，至於原告具狀追加50
22 6,972元之範圍，則係113年10月31日康芮颱風之追加請求，
23 下稱「追加之訴」；參看民事追加訴之聲明狀以及本院114
24 年1月8日言詞辯論筆錄）。然「原訴」與「追加之訴」固均
25 起因於「3、4樓外牆之磁磚脫落」，惟「原訴」事件發生在
26 「凱米颱風」之來襲期間，「追加之訴」事件則係發生在
27 「康芮颱風」之來襲期間，故「原訴」與「追加之訴」之證
28 據資料，未必全然得以互通利用，尤以「原訴」標的金額在
29 500,000元以下，應適用民事訴訟法第427條第1項所定「簡
30 易訴訟程序」，若允原告提起「追加之訴」，勢將導致「標
31 的金額總和遠『逾』500,000元」，而須依同法第435條規定

01 裁定轉換訴訟程序（按：本件被告其中數人，刻因送達處所
02 不明而須公示送達，故本件自難發生「兩造合意」或「擬制
03 合意【即被告不抗辯而為本案言詞辯論】」適用簡易程序之
04 情事，故本院若允原告追加，本件即須裁定改用通常訴訟程
05 序），考量原告選擇被告作為其請求賠償之對象，在法律上
06 原難獲得勝訴之判決（詳如後開□所述），本件「原訴」與
07 「追加之訴」之原因事實亦有歧異（前者源於「凱米颱風
08 風」，後者則係源自「康芮颱風」），本院若任令原告追加
09 並予裁定轉換訴訟程序，無異肯認「原告於『原訴』欠缺法
10 律支持之前提下，猶得藉由『追加之訴』一再拖累被告到庭
11 應訴」，嚴重侵害被告程序權之保障並且妨害原訴訟之終
12 結，故原告所為「訴之追加」顯非適法，本院無從准許；爰
13 裁定駁回原告「追加之訴」，本件回歸於「原訴」範圍而為
14 審理。

15 二、被告張美惠、張曼詩、張曼雅、張佩琦經合法通知，未於言
16 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
17 爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，准原告
18 之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 三、原告主張：

20 兩造均為坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地（下稱
21 系爭土地）之共有人，並均係其上「地上4層」建物（下稱
22 系爭公寓）之區分所有權人；其中，門牌號碼「新北市○○
23 區○○○○路00巷000號（1樓）」房屋（下稱系爭147號1
24 樓）乃原告所有，而門牌號碼「新北市○○區○○○○路00
25 巷000號4樓」房屋（下稱系爭147號4樓）則為被告張凱倫、
26 張美惠、張曼詩、張曼雅、張佩琦共同共有，至於門牌號碼
27 「新北市○○區○○○○路00巷000號3樓」、「新北市○○
28 區○○○○路00巷000號4樓」房屋（下稱系爭147號3樓、14
29 5號4樓），各係被告陳明聰、張文信所有。因被告於凱米颱風
30 來襲期間，並未妥適管理維護系爭145號3、4樓與系爭147
31 號3、4樓外牆，導致磁磚於113年7月24日脫落並向下砸毀原

01 告停放系爭公寓外牆旁之BUU-1510號自用小客車（下稱系爭
02 車輛），系爭車輛修復費約需250,000元，故原告乃起訴
03 並聲明：被告應給付原告250,000元，及自起訴狀繕本送達
04 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 四、被告答辯：

06 (一)被告陳明聰：

07 被告陳明聰原係表示系爭公寓外牆應由全體住戶維護修繕，
08 原告僅擇3、4樓住戶起訴求償並無理由。嗣復改稱系爭公寓
09 4樓外牆磁磚剝落，實乃「4樓住戶」搭建鋁門窗施工所致，
10 因3樓外牆磁磚一概完好，故被告陳明聰即3樓住戶亦為被害
11 者，況原告停放系爭車輛亦已影響消防救災。

12 (二)被告張凱倫、張美惠：

13 系爭公寓外牆應由全體住戶維護修繕，原告僅擇3、4樓住戶
14 起訴求償並無理由，況系爭車輛之修復費亦應適度扣減折
15 舊。

16 (三)被告張文信：

17 系爭公寓外牆應由全體住戶維護修繕，原告僅擇3、4樓住戶
18 起訴求償並無理由，況原告既知系爭公寓外牆磁磚剝落，則
19 其理應於颱風來襲期間，將系爭車輛遷往其他地點停放。

20 (四)被告張曼詩、張曼雅、張佩琦：

21 被告張曼詩、張曼雅、張佩琦經本院合法通知，未於言詞辯
22 論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

23 五、本件不爭執事實：

24 (一)兩造均為系爭土地之共有人，並均係其上「地上4層」建物
25 即系爭公寓之區分所有權人；其中，系爭147號1樓乃原告所
26 有，而系爭147號4樓則為被告張凱倫、張美惠、張曼詩、張
27 曼雅、張佩琦共同共有，至於系爭147號3樓、145號4樓，各
28 係被告陳明聰、張文信所有。

29 (二)系爭公寓取得建造執照之時間，在公寓大廈管理條例公布施
30 行以前。

31 (三)系爭公寓並未設立管理委員會，亦未推選管理負責人。

01 六、本院判斷：

02 原告承前不爭執事實，主張凱米颱風來襲期間，被告並未妥
03 適管理維護系爭145號3、4樓與系爭147號3、4樓外牆，導致
04 磁磚於113年7月24日脫落並向下砸毀原告停放系爭公寓外牆
05 旁之系爭車輛，乃起訴請求被告賠償原告修車貲費共250,00
06 0元。而被告陳明聰、張凱倫、張美惠、張文信則執前詞予
07 以否認。按公寓大廈管理條例固於84年6月28日始公布施
08 行，惟其制定之目的，在於加強公寓大廈之管理維護。且該
09 條例公布施行時，即於第43條規定施行前已取得建造執照之
10 公寓大廈，應依該條例規定成立管理組織，但得不受第7條
11 各款不得為約定專用部分之限制。嗣92年12月31日修正公布
12 之公寓大廈管理條例，更明定施行前已取得建造執照之公寓
13 大廈，其區分所有權人應依該條例第25條第4項規定，成立
14 管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管
15 機關報備，於區分所有權人會議訂定規約前，以該條例第60
16 條規約範本視為規約，但得不受第7條各款不得為約定專用
17 部分之限制，直轄市、縣（市）主管機關對未成立管理組織
18 並報備之公寓大廈，得分期、分區、分類擬定計畫，輔導召
19 開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並
20 向直轄市、縣（市）主管機關報備（公寓大廈管理條例第55
21 條規定參看）。由此可見，施行前已取得建造執照之公寓大
22 廈，除得不受該條例第7條各款不得為約定專用部分之限制
23 外，仍應一體適用該條例之相關規定，始符該條例之立法原
24 意。基此，系爭公寓取得建造執照之時間，雖在公寓大廈管
25 理條例公布施行以前，然其仍應適用公寓大廈管理條例之相
26 關規定，此要無可疑。第按專有部分，指公寓大廈之一部
27 分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部
28 分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬
29 建築物，而供共同使用者；公寓大廈共用部分不得獨立使用
30 供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
31 公寓大廈本身所占之地面。連通數個專有部分之走廊或

01 樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷
02 弄。□公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂
03 之構造。□約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他
04 有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之
05 共用部分。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，
06 由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔
07 其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
08 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
09 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
10 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
11 有權人或住戶負擔。公寓大廈管理條例第3條第3款、第4
12 款、第7條、第10條第1項、第2項亦有明定。又公寓大廈管
13 理條例第10條第2項前段已明定共用部分、約定共用部分之
14 修繕、管理、維護之費用，由區分所有權人按其應有部分比
15 例分擔之，至管理負責人或管理委員會僅係進行代表區分所
16 有權人進行修繕、管理、維護之人而已，故如公寓大廈區分
17 所有權人未成立管理委員會或推選管理負責人，則僅係無人
18 代表為修繕、管理、維護行為，但並非表示區分所有權人無
19 共同為修繕、管理、維護之義務，以及如公寓大廈有修繕、
20 管理、維護必要而須支出費用時，區分所有權人不用分擔上
21 開費用（最高法院96年度台上字第2640號判決意旨參照）。
22 查系爭公寓之外牆，乃維持建築物外觀及其安全之主要構
23 造，於使用上及構造上均難獨立而非某戶專有，具共益性質
24 而不允分割為獨立區分所有之客體，屬系爭公寓之共同部
25 分，兼之原告並未提出「分管協議，或反於公寓大廈管理條
26 例第7條第3款規定之住戶約定（按：系爭公寓得建造執照之
27 時間，雖在公寓大廈管理條例公布施行以前，而可不受公寓
28 大廈管理條例第7條各款不得為約定專用規定之限制，然本
29 件仍因查無反於上揭規定之約定，致系爭公寓外牆並非僅供
30 某戶專用），是系爭公寓外牆自應責由「管理負責人」或
31 「『全體』區分所有權人」負責修繕、管理及維護；又系爭

01 公寓之外牆，既非「單一之區分所有權人」專有、專用，亦
02 非「單一之區分所有權人」所能擅憑己意修繕、維護，則該
03 等共同部分未經妥適修繕、管理、維護所導致之磁磚脫落，
04 自非「單一區分所有權人」之責任，遑論擇「單一區分所有
05 權人」請求賠償！從而，原告選擇被告即3、4樓之區分所有
06 權人，請求賠償其因系爭車輛遭磁磚脫落砸毀所受損害，尚
07 乏根據；因本院屢就兩造為法律關係之曉諭闡明，原告仍係
08 執意選擇被告即3、4樓之區分所有權人起訴求償，是其本件
09 訴訟自難獲得法律上之支持，為無理由，應予駁回。

10 七、綜上，原告請求被告給付250,000元暨其法定遲延利息，不
11 能准許，爰駁回如主文第一項所示。

12 八、訴訟費用由敗訴之原告負擔。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
14 基隆簡易庭法 官 王慧惠

15 以上正本係照原本作成。

16 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
17 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
18 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
19 判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
21 書記官 佘筑祐