# 臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第250號

上　訴　人　李國雄

兼上一人

訴訟代理人　李昌平

被上訴人　　四維社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　彭文德

上列當事人間請求修繕漏水等事件，上訴人對於民國114年10月23日臺灣高雄地方法院114年度訴字第622號第一審判決提起一部上訴，本院於115年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人李國雄、李昌平各為高雄市○○區○○街0巷0弄0◯0號（下稱0之0號房屋）、0之0號（下稱0之0號房屋）之所有權人。0之0號、0之0號房屋均屬四維社區（即四維國宅）第5棟大樓最高樓層，該大樓之頂樓平臺防水層龜裂，導致0之0號、0之0號房屋滲漏水，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第1項、第36條第2款規定、四維社區規約（下稱規約）第2條第2項約定及無因管理與侵權行為法律關係，請求被上訴人修復或補償所生損害。又四維社區於民國111年11月19日召開111年度區分所有權人（下稱區權人）會議（下稱系爭會議）已決議由第9、10屆委員為成員，成立社區都更委員小組，積極推動都更，但被上訴人迄未為之。四維社區自68年興建完成迄今已40餘年，興建時設計已不符需求，且部分區權人將其專有部分之分間牆拆除而導致整棟大樓所承受壓力不均勻，若有強震來襲，恐有坍塌變形之虞。爰依系爭會議紀錄、公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第1款規定及規約第9條第7款約定，請求被上訴

人為之。系爭會議復決議委任物業管理公司協助管理5棟大樓公共事務，但被上訴人仍未辦理公開招標，爰依系爭會議紀錄、公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第1、9款規定、規約第11條第2項第1款約定，請求被上訴人為之。被上訴人每年應至少定期召開1次區權人會議，然被上訴人於112年1月1日至113年12月31日未曾召開區權人會議，亦未每2個月召開1次管理委員會會議，爰依公寓大廈管理條例第25條第1項、第39條、第36條第13款規定、規約第3條第1項及第6條第1項約定，請求被上訴人為之等情。並於原審聲明求為命被上訴人在颱風或梅雨季節來臨前，應修繕第5棟大樓樓頂平臺防水層龜裂處至無水分滲漏狀態，且應擇其損害伊等最少處所（即0之0號及0之0號房屋）及方法為之，並應修復或補償所生損害；被上訴人應立即成立社區都更委員會小組，積極推動都更案；被上訴人應委任物業管理公司協助5棟大樓管理公共事務；被上訴人每年應至少定期召開1次區權人會議；被上訴人應每2個月召開1次管理委員會會議之判決。原審為伊等全部敗訴判決，伊等不服提起一部上訴，聲明：㈠原判決關於駁回後開第2至6項部分均廢棄。㈡被上訴人在颱風或梅雨季節來臨前，應修繕第5棟大樓樓頂平臺防水層龜裂處至無水分滲漏狀態，且應擇其損害伊等最少處所（即0之0號及0之0號房屋）及方法為之，並應修復或補償所生損害。㈢被上訴人應立即成立社區都更委員會小組，積極推動都更案。㈣被上訴人應委任物業管理公司協助5棟大樓管理公共事務。㈤被上訴人每年應至少定期召開1次區權人會議；被上訴人應每2個月召開1次管理委員會會議。（關於對原審被告黃銘部分敗訴，已撤回上訴，已非本院審理範圍，茲不再贅述）

二、被上訴人則以：四維社區第5棟大樓之頂樓平臺防水層已於114年8月間施作防水，0之0號房屋已無滲漏水情形；至0之0號房屋部分，上訴人並未提出滲漏水之佐證。伊現為第11屆委員（任期：114年1月1日至115年12月31日）組成，系爭會

議紀錄限定由第9、10屆委員推動都更，且限定由第10屆委員委任物業管理公司，而第9、10屆委員任期均已屆滿，上訴人自不得再以系爭會議紀錄為主張。被上訴人自114年1月1日起之第11屆主任委員均有依規定召開區權人會議、管理委員會會議等語，資為抗辯。並答辯聲明：駁回上訴。

三、兩造間之不爭執事項：

㈠李國雄、李昌平各為0之0號、0之0號房屋之所有權人。

㈡0之0號、0之0號房屋均為四維社區第5棟大樓最高樓層之房屋。

㈢管委會第9屆委員任期為110年1月1日至111年12月31日，主任委員為彭文德；第10屆委員任期為112年1月1日至113年12月31日，主任委員為黃銘；第11屆委員任期為114年1月1日至115年12月31日，主任委員為彭文德。

四、本院判斷：

㈠關於修繕第5棟大樓樓頂平臺龜裂處至無水分滲漏狀態，且應擇其損害上訴人最少處所（即0之0號、0之0號房屋）及方法方面，兩造仍互有攻防，惟各攻擊或防禦方法及舉證，核與其等各於原審所為相同，而原判決已詳為論述：上訴人自承：被上訴人已於114年8月間就0之0號房屋進行施工後，目前沒再出現漏水情形，沒辦法確認已經處理好漏水問題，且擔心還會有漏水，天花板燈還沒重新裝回去等語（訴卷頁229）。至其等主張：0之0號房屋則於114年7月30日才出現漏水情形乙節，並未舉證以實其說（訴卷頁229）。足徵此部分主張，殊乏所據。另上訴人嗣於114年10月2日原審言詞辯論終結後，始具狀提出照片說明0之0號、0之0號房屋房間天花板雨水滲漏（訴卷頁245、247），然細繹各該照片內容，上訴人所指0之0號房屋房間天花板之污漬、油漆斑剝，是否為被上訴人已於114年8月間修繕施工前的情形，不得而知；上訴人所指0之0號房屋房間天花板油漆斑剝現象，是否確為0之0號房屋的現況，亦乏其他佐證。上訴人對此部分主張，並未提出其他舉證以實其說（訴卷頁230、本院卷頁202），

尚不足證明被上訴人於114年8月間雇工修繕後，0之0號、0之0號房屋天花板有何滲漏水之情事。是故其等據以請求被上訴人修繕第5棟大樓樓頂平臺防水層龜裂處，並應補償所生損害云云，洵屬無據。本院關於兩造就此方面所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。

㈡上訴人雖主張：伊等於114年7月19、20、30日通知被上訴人樓頂平臺共用部分滲漏雨水，同年7月21日、8月4日上訴人監看施工廠商修繕樓頂平臺共用部分，同時拍照、錄影傳至上訴人之LINE群組云云（本院卷頁31），雖無提出相關證據以佐其說，然核其等此部分主張，應係被上訴人於同年8月間雇工修繕施作樓頂平臺包含0之0號房屋滲漏水等情形，殊難認0之0號、0之0號房屋天花板於修繕後尚有何滲漏水之情形。

㈢上訴人主張：被上訴人應依公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第1款規定、規約第9條第7款約定及系爭會議紀錄，成立社區都更委員小組，積極推動都更云云。然觀諸系爭會議紀錄有關案由三部分，決議：第9、10屆委員為成員，成立社區都更委員小組，積極來推動都更（審訴卷頁43），區權人系爭會議已決議成立由第9、10屆委員為成員之社區都更委員小組，為新設立之組織，無庸再由被上訴人成立。至於積極推動都更案乙事，乃由系爭會議決議第9、10屆委員為成員之社區都更委員小組執行實施，益非屬被上訴人應再執行之事項甚明。故上訴人請求被上訴人應依上開規定、約定及系爭會議紀錄執行成立社區都更委員小組，積極推動都更云云，要屬無據。

㈣上訴人主張：被上訴人應依系爭決議、公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第1、9款規定、規約第11條第2項第1款約定，委任物業管理公司協助管理5棟大樓公共事務云云。細繹系爭會議紀錄有關案由六部分決議：「由於各棟聘僱管理員有所不同（自行聘雇）而第四棟又沒有管理室管理員，所

以四維社區須要整合統一委任（公開招標）物業管理公司來處理一切事物避免麻煩較為妥當，請第十屆主任委員及全體委員通過委員會議來協調整合，本案照案通過」（審訴卷頁44）。惟被上訴人第10屆委員任期為112年1月1日至113年12月31日等情，為兩造所不爭執，已如前述，則區權人系爭會議既係決議由第10屆主任委員及全體委員通過委員會議來協調整合四維社區統一委任（公開招標）物業管理公司來處理一切事務，而第10屆委員任期已屆滿，縱未執行系爭會議有關案由六部分決議，然現為第11屆委員（任期為114年1月1日至115年12月31日），如仍有此部分需求，自應由區權人會議再次決議交被上訴人執行，而非由上訴人自行請求被上訴人履行之。

㈤上訴人復主張：被上訴人於112年1月1日至113年12月31日未曾召開區權人會議，亦未每2個月召開1次管理委員會會議云云，為被上訴人所否認。

1.查規約第3條第1項約定，區權人會議由本社區全體區權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第25條規定，召集人由具區權人身分之管理委員會主任委員擔任（審訴卷頁19）；而區權人會議由全體區權人組成，每年至少應召開定期會議1次；由具區權人身分之管理委員會主任委員或管理委員為召集人，為公寓大廈管理條例第25條第1、3項所明定。惟同管理條例第47條第1款規定，由直轄市主管機關處區權人會議召集人新臺幣（下同）3千元以上1萬5千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰，核非區權人對於管理委員會或區權人會議召集人有私法上之權利存在。苟由區權人提訴請求命管理委員會或區權人會議召集人每年至少應召開定期會議1次，要無受判決之法律上現實利益及必要性，其無從請求法院判決而始有保護其權利之必要。是以，縱認四維社區區權人會議未依同條例第25條第1項規定，每年至少應召開定期會議1次，充

其量僅為主管機關高雄市政府依同條例第47條第1款規定裁罰區權人會議召集人，並命其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，連續處罰之，上訴人並無受判決之法律上現實利益及必要性，殊無權利保護之必要。

2.按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推1人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。管理委員會召集方式，依區權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。依規約第6條第1項約定，主任委員應每2個月召開管理委員會會議乙次（審訴卷頁21）。至於主任委員未依規約約定每2個月召開管理委員會會議，雖無規定罰則，然究非區權人對於管理委員會或主任委員有私法上權利存在，基於上開同一法律上理由，倘由區權人提訴請求命管理委員會或主任委員每2個月召開管理委員會會議，殊無受判決之法律上現實利益及必要性，其無從請求法院判決而有保護其權利之必要。準此以言，縱認被上訴人或其主任委員未依規約第6條第1項約定，每2個月召開管理委員會會議1次，上訴人亦無受判決之法律上現實利益及必要性，洵無權利保護之必要。

五、綜上所述，上訴人依無因管理、侵權行為法律關係、系爭會議紀錄、規約第3條第1項、第6條第1項、第9條第7款、第11條第2項第1款約定、公寓大廈管理條例第3條第9款、第25條第1項、第36條第1、9、13款及第39條規定，請求被上訴人在颱風或梅雨季節來臨前，應修繕第5棟大樓樓頂平臺防水層龜裂處至無水分滲漏狀態，且應擇其損害伊等最少處所（即0之0號及0之0號房屋）及方法為之，並應修復或補償所生損害；被上訴人應立即成立社區都更委員會小組，積極推動都更案；被上訴人應委任物業管理公司協助5棟大樓管理公共事務；被上訴人每年應至少定期召開1次區權人會議；被上訴人應每2個月召開1次管理委員會會議，均為無理由，不應准許。原審為上訴人全部敗訴之判決，理由雖有不同，但

結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。是本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據、聲明調查證據等，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　楊淑儀

法　官　劉定安

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　陳慧玲

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。