

臺灣苗栗地方法院民事小額判決

113年度苗小字第533號

原告 新店境園社區管理委員會

法定代理人 易幼謨

被告 陳眉君

訴訟代理人 鄭暉達

上列當事人間清償債務事件，本院於民國113年9月12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

一、原告主張：原告為新北市新店區公所核准備查設立之新店境園社區（下稱本社區）管理委員會。本社區經區分所有權人會議決議與康希有限公司簽訂消防設備改善工程合約，實際施作完成總金額為新臺幣（下同）1,270,000元，其中施工範圍之「地下3樓停車場泡沫滅火系統設備」（下稱系爭泡沫設備）修繕金額為236,000元（下稱系爭款項），已由本社區公共基金付款予康希有限公司。依新北市政府工務局的函文，本社區地下3樓停車場（下稱地下3樓停車場）主要用途為防空避難室兼停車場，係公寓大廈管理條例施行前領有所有權狀，具有停車位建號及土地持分，應視為專有部分。本社區於民國112年11月5日區分所有權人會議決議，系爭款項應由地下3樓停車場10個車位區分所有權人負擔。因系爭泡沫設備部分延伸至本社區地下2樓機車停車場，原告委託施作廠商依區域範圍計算應負擔系爭款項之比例，因地下2樓所有消防泡沫設備，地下3樓之消防泡沫設備尚涵蓋到發

01 電機及消防幫浦系統，核算結果應由原告負擔共4份（包括
02 地下2樓停車場3份、地下3樓公共部分1份），地下3樓停車
03 場10位區分所有權人則應負擔8份，合計為12份。依此計算
04 地下3樓停車場10位區分所有權人，每位應負擔部分為15,73
05 3元【計算式：236,000× 8/12 ÷10=15,733元】。原告即於1
06 13年2月4日公告地下3樓停車場車位區分所有權人應於113年
07 2月20日前繳清。但被告未遵期繳納，原告分別於113年2月2
08 5日公告、於113年2月26日向被告寄發催繳通知單，通知被
09 告應盡速繳納，惟被告仍不予理會。因此，原告就被告積欠
10 之修繕費用，於113年3月7日寄發存證信函催告被告應於收
11 文之3日內繳納，並合法送達被告，被告迄今猶不為給付，
12 原告爰依公寓大廈管理條例第21條及民法第179條規定，請
13 求被告返還等語。並聲明：被告應給付原告15,733元，及自
14 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之
15 5計算之利息。

16 二、被告則以：公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，
17 其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或
18 缺之共用部分，不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第
19 7條第5款定有明文。而消防設施為區分所有權人生活利用上
20 不可或缺，攸關所有住戶之生命安全，本社區建築使用執照
21 上註明地下3層功用為防空避難室兼汽車停車場，縱其在權
22 利歸屬上設置為專有部分，惟因同時具有前揭防空避難之公
23 益性質，亦受相關法令限制，諸如公寓大廈管理條例第16條
24 第2項規定，且實質上並不能完全限制其他住戶進入該空
25 間，確使該專有部分之區分所有權人之權利及使用收益受到
26 限制。地下3樓停車場雖劃設具有獨立權狀的停車位，但亦
27 設有梯間、化糞池、水箱、緊急電源ATS切換開關、消防取
28 水泵、消防栓泵箱、消防水池等公共設施，故可知地下3層
29 並非全部均供特定住戶所專用，尚有共用部分存在。系爭泡
30 沫設備之裝設，用意是在避免火災發生損害，地下3層若發
31 生火災，除了使用地下3層停車位之住戶可能發生危險及損

01 害外，亦可能波及前述公共設施，甚至整棟建築物均有可能
02 遭受到波及，可知系爭泡沫設備是為了社區的公共利益非為
03 特定人之利益而設，性質上應屬共用部分之維護，其費用應
04 由所有住戶一起分擔。系爭泡沫設備的泡沫儲存槽（原液
05 桶）設於地下3樓，其管路也是從地下3樓分送至地下2樓，
06 管路是相連共通的，不能依泡沫噴灑區域來認定如何負擔費
07 用。本社區全部消防設備改善工程，預估金額為1,400,000
08 元，每戶應分擔50,000元，實際完工金額為1,270,000元，
09 原告已收取之1,400,000元已足支付系爭款項，不應再向地
10 下3樓停車場車位所有權人收取。又，本社區於112年11月5
11 日區分所有權人會議，並未決議系爭款項應由地下3樓停車
12 場10個車位所有權人負擔等語資為抗辯。並聲明：駁回原告
13 之訴。

14 三、依兩造之主張及陳述，本件爭執事項其一為：地下3樓停車
15 場是否屬專用部分？其二為：原告主張依公寓大廈管理條例
16 第21條及民法第179條規定請求被告給付15,733元，是否有
17 理由，本院判斷如下：

18 (一)地下3樓停車場係公寓大廈管理條例施行前，依當時法令辦
19 理產權登記並領有所有權狀，具該停車位建號及土地持分一
20 節，有原告所提出建物登記第三類謄本附卷可證（卷第53
21 頁），且為被告所不爭執。經查，依原告所提出新北市政府
22 工務局113年1月25日新北工寓字第1130156975號函說明第4
23 點引用內政部91年1月9日內授營建管字第09100811010號函
24 示：「本條例施行前法定停車空間依當時法令辦理產權登記
25 並領有所有權狀（具有該停車位建號及土地持分），經認定
26 具有使用上之獨立性，自得依第3條第3款定義視為專有部分…」等語。另依公寓大廈管理條例第3條第3款之定義，所
27 謂專有部分，不僅為區分所有之標的，且須具有使用上之獨
28 立性。地下3樓停車場，其用途為防空避難室兼汽車停車場，
29 亦即除供停車使用外，尚供不特定人防空避難之用，有
30 被告所提出臺北縣政府工務局使用執照存根附卷可憑（卷第
31

151頁），當有防空避難需求時，地下3樓停車場所有權人不能拒絕他人進入避難，且地下3樓停車場不僅劃設汽車停車位，尚設有化糞池、機械升降設備、發電機、水箱、綜合式火警消防栓箱、消防泵浦、泡沫儲存槽（原液桶）等供全體區分所有人使用之設施設備（參卷第157頁本社區地下3樓消防平面圖），上開設施設備不僅占用地下3樓停車場空間，維修時維修人員亦需進入使用，甚至管理服務人員亦有定時進入巡視以維社區安全之必要，是以地下3樓停車場並無使用上之獨立性，縱辦理產權登記並領有所有權狀（具有該停車位建號及土地持分），仍不得視為專有部分。是原告主張地下3樓停車場為專有部分，容有違誤。

(二)按本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之，消防法第6條第1項定有明文。而集合住宅，依各類場所消防安全設備設置標準第12條第2項第7款規定，屬消防法第6條第1項後段所指乙類場所。又，以水或其他滅火藥劑滅火之器具或設備之滅火設備，為各類場所消防安全設備；泡沫滅火設備，為滅火設備之一種，為各類場所消防安全設備設置標準第7條第1款、第8條第6款所明定。依上述說明，泡沫滅火設備為集合住宅管理權人依消防法及各類場所消防安全設備設置標準，予以設置並維護之消防安全設備。消防法所稱管理權人，係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者，消防法第2條前段定有明文。集合住宅之區分所有權人，基於民法所有權之規定，對集合住宅有實際支配管理權，集合住宅之區分所有權人即有設置並維護其消防安全設備之義務。

(三)次按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機

械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之，為公寓大廈管理條例第57條第1項所明定。依此，消防設施應屬公寓大廈即集合住宅之「附屬設施設備」，且於建築完成時應移交管理委員會或管理負責人（未成立管理委員會時由住戶推選之管理負責人等）；再依消防法第1條所揭示之立法意旨，該法係為預防火災、搶救災害及緊急救護，以維護公共安全，確保人民生命財產所制訂，因此集合住宅之消防設施設備，除設置於區分所有權人專有部分且專屬該區分所有權人所使用者以外，例如各住戶住宅內之滅火器，其餘消防設施設備應歸公寓大廈即集合住宅之全體區分所有權人所有，即使應歸全體區分所有權人所有之消防設施設備設置於區分所有權人之專有部分建物內，亦同。本案之系爭泡沫設備雖設於地下3樓停車場，惟地下3樓停車場不僅有汽車停車位，尚有化糞池、機械升降設備、發電機、水箱、綜合式火警消防栓箱、消防泵浦、泡沫儲存槽（原液桶）等供全體住戶使用之設施設備，地下3樓停車場泡沫滅火系統設備（即系爭泡沫設備），遇地下3樓停車場火災發生而噴灑泡沫滅火時，並非僅防止地下3樓停車位所有人受損害，同時亦防止地下3樓停車場其他共有公用之設施設備蒙受損害，而本社區地下2樓（設有機車停車位）發生火災時，消防泡沫係由設於地下3樓之泡沫原液桶及管線送往地下2樓之消防泡沫管線再噴灑（卷第180頁），且發生火災時，各汽車及機車停車位所有權人受損及各共有公用設施設備受損情況，亦無從依車位面積與各設施設備設置之面積比例，或依泡沫噴灑區域面積比例而擬定受損害或受利益之大小，進而以該比例區分各停車位所有權人與管理委員會應分擔之設置或維護費用。依前所述，地下3樓停車場不得視為專有部分，且系爭泡沫設備並非供地下3樓停車場車位區分所有權人所專用，基於消防安全設備攸關公寓大廈全體所有權人之生命財產及公共安全，系爭泡沫設備之所有權應歸本社區全體區分所有權人所有，系爭款項即應由全體區分

01 所有權人共同分擔。

02 (四)按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其
03 他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告
04 仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付
05 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條固定有明
06 文。原告主張本社區於112年11月5日區分所有權人會議決
07 議，系爭款項應由地下3樓停車場10個車位所有權人負擔一
08 節，雖提出區分所有權人暨住戶大會會議紀錄1份為證（卷
09 第39至41頁），惟該會議紀錄第九項「討論報備事項之相關
10 決議：第二案討論社區消防設備修繕案」，並未記載表決票
11 數情形，亦無決議內容（卷第39頁）；該會議紀錄後附之
12 「討論相關事項及決議」記載第二案：討論本社區消防設備
13 修繕案：3. 地下停車場專用泡沫滅火設備，維養費用該如何
14 分擔？……（一）所以本社區地下三樓停車場，專用的泡沫
15 滅火系統設備，估價費用二十三萬六千元整未稅價，由該10
16 個車位住戶負擔。（二）該消防泡沫設備延伸至地下二樓機
17 車停車場，機車停車場若屬全體住戶共用部分，約定共用部
18 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
19 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
20 分比例分擔之。」等記載中，亦無區分所有權人表決之票數
21 情形，因認原告此部分主張尚難採信。原告未能證明本社區
22 區分所有權人會議決議系爭款項應由被告負擔15,733元，原
23 告所提出之規約（卷第183至224頁）亦無系爭泡沫設備維護
24 費用應如何分擔之約定，則原告以公告、寄催繳通知單及存
25 證信函等催告被告繳納，即失所依據。

26 (五)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，民法第179條前段固定有明文。又，共有物之管理費及
28 其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分
29 分擔之，民法第822條第1項定有明文。原告主張其為被告代
30 為墊付系爭款項中被告應分擔之15,733元，被告無法律上之
31 原因而受有利益，致原告受損害等語。然查，本院認地下3

樓停車場並非專有部分且本社區全體區分所有權人依法有設置並維護社區消防安全設備之義務，系爭泡沫設備屬本社區消防安全設備之一，且系爭泡沫設備並非專有部分所有權人所專用，系爭泡沫設備應屬全體區分所有權人所共有，其修繕費用，除區分所有權人會議另有決議或規約另有約定外，依上開民法規定，應由全體區分所有權人依其應有部分比例分擔。被告辯以本社區全部消防設備改善工程，原告原預估金額為1,400,000元，每戶應分擔之50,000元，被告已繳納（參卷第117頁匯款證明），實際完工金額為1,270,000元，原告已收取1,400,000元已足支付系爭款項等情，為原告所是認（卷第179頁），堪以採信。被告既已全數繳納包含系爭泡沫設備之系爭款項在內之全部消防設備改善工程應分擔費用50,000元，原告主張被告無法律上原因而受有利益，致原告受損害，於法不合。

(六)綜上所述，原告主張依公寓大廈管理條例第21條及民法第179條規定，訴請被告給付15,733元本息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
苗栗簡易庭 法 官 張淑芬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

上訴理由應表明：

一、原判決所違背之法令及其具體內容。

二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
02 書記官 郭娜羽