臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第791號

原　　告　華美航運股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　彭雲慶

訴訟代理人　朱文德

被　　告　趙韋翔

000000000000000000

　　張振鐘

兼上2人共同

訴訟代理人　謝明宏

上列當事人間損害賠償事件，經本院於民國112年10月5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。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告（被告趙韋翔、張振鐘、謝明宏合稱被告，如個別指稱，則逕稱其名）之答辯，並依同條項規定，分別引用：1.原告之起訴狀、準備狀（112年6月2日收狀），2.被告之答辯狀（同年5月26日收狀），3.本件言詞辯論筆錄（同年10月5日）。

二、本院之判斷

㈠查，原告主張其為底特律科技中心大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，被告則分別為系爭大樓管理委員會之主任委員、財務委員及總幹事，以及111年第一次臨時區分所有權人會議（111年2月11日召開，下稱第一次會議）決議同意辦理內湖區舊宗街2段105號頂樓防水工程修繕，並委託竣勝裝潢有限公司處理拆除泡沫水泥地板部分及弼森防水工程行（

下稱弼森工程行）處理張貼防水毯部分等情，有建物所有權狀、上開會議紀錄影本等在卷可參，此部分被告亦無爭執，堪以認定。

㈡原告另主張弼森工程行施作之工程有瑕疵，被告未依約請求該廠商履行保固責任，復於111年10月7日召開111年第二次臨時區分所有權人會議（下稱系爭會議），決議通過再進行105號頂樓防水工程修繕（下稱系爭決議），並據以支出僱工拆除之費用，及委託弘唯工程行施作防水毯工程款新臺幣（下同）49萬3,857元（下稱爭議款）；但105號頂樓防水工程係屬重大修繕工程，依系爭大樓規約第14條第2款規定應經特別決議，被告召開系爭會議，故意違反上述規約規定，處理委任事務有過失，造成全體區分所有權人之損害，故訴請被告連帶賠償49萬3,887元予系爭大樓全體區分所有權人等語。被告則抗辯：105號頂樓防水工程屬一般修繕，依系爭大樓規約第13條規定以普通決議方式同意行之即可，並無原告所述違反系爭規約情事等語。

㈢本件應審酌之爭點在於：105號頂樓防水工程是否屬於重大修繕？茲論述如下：

1.原告雖主張以111年5月、7月、12月及112年2月，系爭大樓公共基金平均餘額138萬8,889元為基礎，支付弘唯工程行之爭議款49萬3,887元，占公共基金比例約為35%，105號頂樓防水工程先後2次修繕支出合計102萬1,055元，則占公共基金比例約73.5%，故系爭防水工程應屬重大修繕工程等語。然而，修繕事務屬一般或重大者，並非以費用金額為衡酌之主要或唯一之標準，仍須依其性質而定。況且，公共基金之來源包含區分所有權人繳納之管理費，而管理費之計收標準，係取決於區分所有權人會議決議，是以公共基金餘額，並非絕對客觀之基準，倘以系爭大樓不動產之價值而言，上開爭議款之數額，客觀上，亦不足認定確屬鉅額之支出。

2.再者，依系爭大樓規約第14條規定，應經區分所有權人特別決議者，包含「1.規約之訂定或變更，2.本大樓之重大修繕

或改良，3.本大樓因嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全須重建之虞者，4.本大樓因地震、水、火、風災或其他，肇致危害公共安全須重建者，5.強制住戶遷離或區分所有權之強制出讓，6.約定專用或約定共用事項。」等6款事項，觀諸第2款以外之其他各款事由，均屬涉及影響權利義務變動之重大事由，則就並列之第2款事由，解釋上亦應以類此涉及權利義務變動者為必要。衡酌一般公寓大廈頂樓平台之防水工程，係管理維護共有部分必要之定期修繕工程，倘未即時修繕維護，恐引致滲漏水問題，甚者衍生損害擴大及賠償責任之爭議；且頂樓平台之防水工程僅係修繕維護，回復該共有部分應有之安全完善狀態，並未變更頂樓平台之性質或功能，參酌前述說明，自非屬大樓之重大修繕，而應為一般修繕，無須經特別決議方式行之，依系爭大樓規約第13條規定之普通決議方式，即為已足。是以，原告主張被告召開系爭會議，違反上述規約規定而為系爭決議，處理委任事務有過失云云，自非可採，其進而請求被告連帶賠償爭議款，即屬無據，無從准許。

㈣至於原告另主張被告就委託弼森工程行施作及違約情事，有審核不實等過失乙節，係屬另一法律問題，不影響上述判斷，附此敘明。

三、從而，原告依共同侵權行為、法律關係，請求被告連帶給付系爭大樓全體區分所有權人49萬3,887元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息，為無理由，應予駁回。

四、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　3　　日

內湖簡易庭法　官　施月燿

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　朱鈴玉