

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 111年度簡上字第99號

03 上訴人 一江新城社區管理委員會

04 0000000000000000
05 法定代理人 陳清福

06 0000000000000000
07 訴訟代理人 蔡政憲律師

08 被上訴人 李青橋

09 訴訟代理人 李希琳

10 上列當事人間請求給付修繕費事件，上訴人對於中華民國110年1
11 1月26日本院板橋簡易庭109年度板建簡字第19號第一審判決提起
12 上訴，經本院於111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

13 主文

14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 一、被上訴人起訴主張：被上訴人為門牌號碼新北市○○區○○
18 路○巷○號○樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，而系爭房
19 屋位於上訴人所管理之一江新城社區（下稱系爭社區）。系
20 爭房屋因上方頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）防水層破裂，
21 雨水經由防水層裂縫破裂面滲入，致系爭房屋陽台、主臥室
22 及浴室自民國106年起發生滲漏水，系爭頂樓平台為共用部
23 分，詎上訴人遲未修復系爭頂樓平台，被上訴人已自行委請
24 訴外人袖然室內裝修設計工程有限公司（下稱袖然公司）進
25 行修繕，並先行支付修繕費新臺幣（下同）185,900元。惟
26 修繕共用部分本為上訴人之責，被上訴人支出系爭修繕費用
27 而受有損害，且使上訴人免除修繕系爭房屋頂樓平台之義務
28 而受有利益。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第1
29 79條之規定提起本件訴訟，並聲明：上訴人應給付被上訴人
30 185,900元。

31 二、上訴人答辯以：被上訴人自行在系爭頂樓平台加蓋鐵皮所設

01 之直立鋼骨架破壞系爭頂樓平台之防水層，且變動排水管線
02 因而致系爭房屋漏水，是系爭房屋之漏水係屬可歸責於被上
03 訴人事由所致，上訴人無庸負擔該筆修繕費用；系爭房屋所
04 在棟別與其他棟並無共用關係，豈得以系爭社區之全體區分
05 所有權人之共用基金支付系爭修復費等語，資為抗辯。

06 三、原審對於被上訴人之請求，判決上訴人應給付被上訴人154,
07 917元，暨就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行。被上訴
08 人就其敗訴部分並未上訴，已告確定；上訴人對其敗訴部分
09 聲明不服，提起上訴，而就事實之陳述及所用證據，除與原
10 判決記載者相同，予以引用外，補稱：(一)系爭社區規約第12
11 條約定：「共同部分或其相關設施之拆除、重大修繕或其改
12 良，若其工程金額超過1萬元以上者，必須由管理委員會通過，
13 超過10萬以上者由區分所有權人大會通過，始可支用經
14 費。」，本件被上訴人之主張之修復費用已逾10萬元，依系
15 爭社區規約約定必須經由區分所有權人會議決議，惟系爭社
16 區業已召開區分所有權人會議決議不予支付系爭修復費用；
17 (二)系爭社區係由184戶專有部分所組成，分屬16支獨立樓
18 梯，各獨立共有樓梯均得單獨認定為獨立之公寓大廈，本件
19 被上訴人未得上訴人同意自行在屋頂加蓋鐵皮，上訴人自無
20 需為被上訴人負擔系爭修繕費用；(三)系爭社區之管理費為每
21 戶每月150元，管理費主要用於清潔社區所用，被上訴人請
22 求逾10萬元之修繕費用，顯與上訴人每月收取之管理費不成
23 比例等語，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上
24 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
25 明：上訴駁回。

26 四、兩造不爭執之事項

- 27 (一)被上訴人為系爭房屋之所有權人，為系爭社區之區分所有權
28 人。
29 (二)系爭頂樓平台因防水層劣化而發生滲漏水，系爭房屋因而有
30 漏水情事，被上訴人於107年3月9日委請訴外人袖然公司進
31 行修繕，修繕期間自107年3月9日起至同年月30日止，支出

修繕費用185,900元。

(三)系爭社區每戶每月管理費用為150元。

五、本院得心證之理由

(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。次按樓頂平台為共用部分，供全體區分所有權人及住戶共同使用；共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，公共基金不足時，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所致者，由該區分所有權人負擔，系爭社區規約第2條第2項、第13條亦分別定有明文。準此法律賦與公寓大廈管理委員會修繕、管理、維護公寓大廈共用部分、約定共用部分之責任，其因修繕、管理、維護所生費用，乃以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為原則，例外於可歸責於個別區分所有權人或住戶之事由所致時，由該區分所有權人或住戶負擔，就此應個別負擔修繕費之情形，區分所有權人會議或規約雖得另為決議或規定，但依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，仍以該區分所有權人或住戶具可歸責之事由為必要，區分所有權人會議不得任意以多數表決方式，要求個別區分所有權人或住戶負擔逾其可歸責範圍之費用。查系爭頂樓平台屬系爭社區共用部分，為系爭社區規約約定在案，且為兩造所不爭執，而系爭頂樓平台因防水層劣化滲水，致系爭房屋產生漏水情形，業據上訴人提出系爭頂樓照片、修繕單等件為證（見本院板橋簡易庭109年度板建簡字第19號卷，下稱【板簡卷】，第21至29頁），亦為上訴人所不爭，是系爭頂樓平台既屬系爭社區共用部分，除有可歸責於被上訴人事由所致損壞之情形外，系

爭頂樓平台之修繕、管理、維護，本應由管理委員會即上訴人為之。上訴人雖辯稱被上訴人於系爭頂樓加蓋鐵皮所設置之直立鋼骨架為系爭頂樓平台防水層損壞之原因乙節，固據其提出現場照片為證（見板簡卷第109至113頁），然上開照片至多僅得證明被上訴人確曾有於系爭頂樓平台架設鐵皮並設置直立鋼骨架，而無足證明該鋼骨架之設置與防水層之劣化具有因果關係，此外，上訴人復未提出其他證據證明被上訴人加蓋鐵皮破壞系爭頂樓防水層，而導致系爭房屋漏水，上訴人雖復稱被上訴人變更排水管線而導致漏水，然就此情部分亦未據上訴人舉證以實其說，是難認系爭樓頂平台之漏水問題係因可歸責被上訴人之事由導致，是上訴人此部分所辯，難認有據。揆諸前開說明，上訴人就系爭頂樓平台負擔管理、修繕之責，修繕系爭頂樓平台之費用應由上訴人之公共基金支付，先予認定。

(二)再上訴人於本院審理時自承：107年主任委員曾與其他委員討論過系爭頂樓平台修繕事宜等語（見本院卷二第20頁），可見被上訴人於107年間確實已就系爭頂樓平台漏水情事，請求上訴人修繕，依上開說明，上訴人本即應負責系爭樓頂平台漏水問題之修繕，然上訴人遲至109年10月24日始召開區分所有權人會議議決上開修繕費用負擔歸屬乙事，有該日會議紀錄在卷可佐（見本院卷一第109至111頁），顯然上訴人對於被上訴人提出系爭頂樓平台漏水修繕請求遲遲未回覆，上訴人於原審審理亦稱該等部分需由被上訴人自行處理等語（見板簡卷第118頁），顯係拒絕被上訴人之修繕請求至明。是上訴人確有拒絕僱工修繕系爭樓頂平台情事，未依公寓大廈管理條例第10條第2項規定、系爭社區規約第3條之規定，就系爭房屋樓頂平台主動負修繕之責。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。所謂受利益，不僅包括積極之得利，亦包括消極之得利，如本應支出之費用得不支出、本應負擔之債務得不負擔。查系爭頂樓平台之修繕本為

上訴人之權責，上訴人卻拒絕被上訴人修繕之請求，已如前述，而被上訴人就系爭頂樓平台漏水情事，因上訴人拒絕修繕，自行委由袖然公司進行系爭樓頂防水工程，並給付修繕費用共計185,900元等情，有工程報價單在卷（見原審卷第21頁），是系爭頂樓防水工程，本應由上訴人為之，費用由公共基金支付，現卻由被上訴人先行支付，上訴人即屬無法律上原因而受利益，致被上訴人受有損害，被上訴人自得依不當得利法律關係請求上訴人返還所受利益。

(四)上訴人雖主張系爭修繕費用已逾10萬元，屬重大修繕事項，需經區分所有權人會議決議，而109年10月24日系爭社區召開之區分所有權人會議已決議該修繕費用由被上訴人自行負擔云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法第56條第2項、第148條分別定有明文。次按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由之原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。查，系爭頂樓平台防水層之維護及修繕依法為上訴人之職責，既如前述，本不因系爭社區是否應踐行系爭社區規約所定之特定程序，而解免上訴人之修復、管理之責。且觀諸上開決議事項說明及結果記載：「全體無異議通過本社區委員會109年8月23日第三次會議決議-該戶擅自搭建違章，變更原有屋頂排水設計，自有公寓大廈管理條例第10條第2項但書之歸責事由，自應由該戶自行負擔漏水修繕費用」等語（見板簡卷第176頁），顯以區權會議多數決之方式逕行認定系爭頂樓平台漏水之歸責事由，而要求被上訴人自行負擔修繕費用，無異形

成對少數區分所有權人課予不符「按應有部分比例分擔」原則之不利益分擔，即屬違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，並有違誠信原則，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項、第148條規定，應屬無效，是上訴人前揭所辯，即無可採。

(五)上訴人復再主張系爭社區之管理費為每戶每月150元，管理費主要用於清潔社區所用，被上訴人請求逾10萬元之修繕費用，顯與上訴人每月收取之管理費不成比例云云。然按「二、公共基金以支用孳生利息為原則」、「二、管理費用用途如下：(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金」、「三、公共基金用途如下：(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊」，系爭規約第10條第2項、第11條第2項第2款、第3項第3款及第4款亦有規定（本院卷一第81頁、第83頁），可見系爭社區管理費用用途有為系爭大廈共用部分之管理及維護，且公共基金亦可墊付共用部分之管理及維護費用，兩者具有互補、流用之性質。再者，系爭社區於109年第4季在華南銀行結存為620,130元、臺灣銀行固定存款本金為250萬元、活存金額為330,840元，有上訴人所提出系爭社區公告在卷可考（本院卷一第179頁），足徵系爭社區所設財務顯有結餘，足可透過管理費與公共基金間之流用，支應系爭頂樓平台修繕費用。對照系爭規約第2條第3款規定「本公司大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用」等情（原審卷第38頁），則系爭頂樓平台既為系爭大廈共有部分，必須供「全體」區分所有人及住戶共用使用，非僅系爭頂樓平台所在該棟建物區分所有權人獨自使用，苟系爭社區已設有財產足資支付系爭頂樓平台修繕費用，怠於將結餘之管理費撥入公共基金以供修繕之需，徒以區權會決議強令系爭頂樓平台所在該棟區分所有權人自行負擔修繕費用，顯違事理之平。是上訴人主張依比例原則認其無義務負擔本件修繕費用云云，即

失所據。

六、綜上所述，被上訴人確曾請求上訴人修繕系爭頂樓平台漏水情形，為上訴人拒絕修繕後，被上訴人始自行僱請工程行修繕系爭頂樓平台，並支出修繕費用185,900元，自屬被上訴人無法律上原因，為上訴人先行墊付之性質，被上訴人得依不當得利法律關係請求上訴人返還之，為有理由。原審就其中154,917元為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行宣告，並無不合，被上訴人就其敗訴部分並未提起上訴，而已判決確定，上訴人就其敗訴部分提起上訴，請求廢棄原判決不利部分，為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論列。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日
　　　　　　民事第六庭　　審判長法官　許瑞東
　　　　　　　　　　　　法官　黃信滿
　　　　　　　　　　　　法官　陳幽蘭

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日
　　　　　　書記官　李淑卿