

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1946號

原告 喜可工業股份有限公司

法定代理人 陳進財

訴訟代理人 巫宗翰律師

被告 麗嘉科技股份有限公司

麗德精密工業股份有限公司

共同

法定代理人 陳建中

共同

訴訟代理人 賴光榮（兼送達代收人）

上列當事人間請求返還代墊款事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告麗嘉科技股份有限公司應給付原告新臺幣28,536元，及自民國113年7月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告麗德科技股份有限公司應給付原告新臺幣133,620元，及自民國113年7月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告麗嘉科技股份有限公司負擔13%，由被告麗德科技股份有限公司負擔60%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告麗嘉科技股份有限公司如以新臺幣28,536元、被告麗德科技股份有限公司如以133,620元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由要領

03 一、原告起訴主張：

04 緣原告為新北市○○區○○街00○○號1樓廠房之所有權人，
05 被告麗嘉科技股份有限公司（下稱麗嘉公司）及麗德精密工
06 業股份有限公司（下稱麗德公司）則各為同棟1樓及2至4樓
07 之所有權人，嗣於111年12月27日上開廠房外牆洗石子壁面
08 掉落，而致停放於1樓停車場之麗德公司所有車輛及訴外人
09 蘇家慶所有車輛毀損，經鈞院112年度板簡字第2548號民事
10 簡易判決認定原告應各賠償訴外人蘇家慶新臺幣（下同）26
11 7,239元、麗德公司9,058元，惟被告同為25之1號廠房之所
12 有權人，而廠房外牆屬共有部分，兩造自應按比例分攤上開
13 賠償金額，麗嘉公司應負擔1/5、麗德公司則應負擔3/5之賠
14 償責任，原告業已清償完畢，爰請求被告償還各自應分攤部
15 分等語。為此，爰依民法第272條、280條、281條等規定，
16 提起本訴。並聲明：被告麗嘉公司應給付原告55,701元，及
17 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
18 計算之利息；被告麗德公司應給付原告167,105元，及自起
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
20 之利息。願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以均以下列陳詞置辯，並均聲明：原告之訴駁回。願
22 供擔保請准宣告免為假執行。

23 本件廠房係新北市○○區○○街00○○號及25號建物之連棟
24 建物，25之1號及25號廠房，由被告麗德公司持有1/2、被告
25 麗嘉公司持有1/10、原告持有1/10、訴外人嘉鋹公司持有1/
26 10、昌毅公司持有1/10。惟該廠房共5家公司，4家公司均認
27 為大樓外牆係可分割處理由各所有權人負責。縱認該外牆屬
28 共有部分，因原告長期占用頂樓，故原告應分擔4/12之比
29 例。原告占用頂樓面積至少330坪約30年，應給付被告28,51
30 2,000元之租金損失。且被告已多次通知原告應修繕5樓外
31 牆，但原告置之不理，被告於110年10月花費201,600元搭建

01 防落石棚架，以上共計28,713,600元，爰主張抵銷。並聲
02 明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一) 共有部分係指區分所有建築物之專有部分以外之其他部分
05 及不屬於專有部分之附屬物。民法第799條第2項後段、公
06 寓大廈管理條例第3條第4款及第6款分別定有明文。依上
07 規範，共有部分包含：區分所有建築物專有部分以外之其
08 他部分（公寓大廈管理條例第3條第4款參照），如區分所
09 有建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂等構造
10 （同條例第7條第3款參照）。上款所載之態樣雖僅有「承
11 重牆」而不及於「外牆」，然同條例第8條第1項業已明定
12 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台、不屬專有部分之
13 防空避難設備就變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
14 其他類似之行為在一定條件下受規約或區分所有權人會議
15 之限制，顯見公寓大廈之外牆無法為特定住戶所排他性處
16 分、收益，與專有部分所有權之權能內涵未盡相符。再
17 者，公寓大廈之外牆面無論外觀、功能或整修與否均有整
18 體維護管理之必要，其因上開管理行為而生之利益，亦由
19 全體住戶所共享，而非該外牆所對應位置之個別住戶單獨
20 享有，可認解釋上，亦應將公寓大廈之外牆解釋為區分所
21 有建築物之共有部分，始為公允且符合公寓大廈管理條例
22 第1條所揭示加強公寓大廈管理維護、提昇居住品質之立
23 法意旨。

24 (二) 本件原告主張之上開事實，業據其提出25之1號廠房之建
25 物第一類登記謄本、本院112年度板簡字第2548號民事簡
26 易判決及本院113年4月30日新北院楓113司執月字第45137
27 號執行命令為證，被告固以外牆應為區分所有權人專屬部
28 分，自應由被告負修繕及損害賠償之責云云，然建物外牆
29 乃維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分
30 所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係公寓大廈之共
31 用部分，而就本件廠房外牆部分，是否具備構造及使用上

01 之獨立性，而屬所有權人之專有部分，未見被告就外牆部
02 分，具備構造及使用上之獨立性，而非屬系爭建物區分所
03 有權人之共有部分等情，舉證證明之，自難認被告所辯可
04 採。是被告等既為本件廠房之區分所有權人，自應就共有
05 部分之修繕、管理、維護，按其共有之應有部分比例分擔
06 之，就應負擔之損害賠償責任亦同。

07 (三) 按連帶債務人中之一人，因清償、代物清償、提存、抵銷
08 或混同，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還
09 各自分擔之部分，並自免責時起之利息。民法第281條第1
10 項定有明文。查本件被告應就本件廠房之共有部分按其共
11 有比例負損害賠償責任，業經本院認定如前，而原告亦已
12 賠償訴外人蘇家慶267,239元、麗德公司9,058元，有本院
13 112年度板簡字第2548號民事簡易判決及本院113年4月30
14 日新北院楓113司執月字第45137號執行命令在卷可考，則
15 原告請求被告償還應各自分攤部分，亦屬有據。

16 (四) 被告稱本件廠房係新北市○○區○○街00○0號及25號建
17 物之連棟建物，25之1號及25號廠房，由被告麗德公司持
18 有1/2、被告麗嘉公司持有1/10、原告持有1/10、訴外人
19 嘉鋹公司持有1/10、昌毅公司持有1/10，為原告所不爭
20 執，自應按此比例進行分攤。至被告另主張原告長期占用
21 頂樓，故原告應分擔4/12之比例云云，難認與前述法規意
22 旨相符，被告此部分抗辯，則難認有據。是本件訴外人蘇
23 家慶及被告麗德公司所受損害各為267,239元及18,116
24 元，基此按上開比例計算被告麗德公司應償還之金額為13
25 3,620元（計算式： $26,7239元 \times 0.5 = 133,620元$ ）、麗嘉
26 公司應償還之金額為28,536元（計算式： $267,239元 \times 0.1 +$
27 $18,116元 \times 0.1 = 28,536元$ ），逾此部分之請求，則屬無
28 據。

29 (五) 至被告辯稱就28,713,600元部分主張抵銷，然按二人互負
30 債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債
31 務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明

01 文。是所謂債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具
02 備之要件，若一方並未對他方負有債務，則無抵銷之可
03 言。又主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實
04 存在之事實應負有舉證責任。被告就其主張未舉證以實其
05 說，則其抗辯得對原告有租金、代為搭建防落石棚架等債
06 權可主張抵銷云云，即無可採。

07 四、從而，原告依民法第272條、280條、281條等規定，請求被
08 告各給付如主文第一項所示，為有理由，應予准許。逾此部
09 分之請求，則屬無據，應予駁回。

10 五、本件原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之
11 判決，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請宣告得為原告預
12 供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失
13 所附麗，應予駁回。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
15 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
16 法 官 時 瑋 辰

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
22 書記官 詹昕容