

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板建簡字第11號

原告 張學修

被告 仁愛國宅社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 賴建鴻

訴訟代理人 古乾樹律師

複代理人 張業珩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國115年5月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告為原告所有門牌號碼新北市○○路00巷00號5樓（下稱系爭房屋）所在社區（下稱系爭社區）之管理委員會，其主任委員訴外人賴建鴻，為依公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項規定，被告於民97年9月2日成立，並向新北市政府報備在案；並依原告114年2月25日向新北市板橋區公所申請具文函覆，依該函覆文旨揭：「經查本所現存檔案，旨揭公寓大廈委員會最近一次（110年）報備主任委員為賴建鴻先生」。

(二)依內政部營建署公開資訊揭示：「仁愛國宅社區公寓大廈管理委員會」前由內政部營建署管理；自97年9月2日社區依公寓大廈管理條例正式成立「仁愛國宅社區公寓大廈管理委員會」，並於102年2月4日由政府提撥管理維護基金新臺幣（下同）3,468萬元做為社區「公共基金」使用，且明訂自提撥管理基金日起，其公共設施維護管理應適用公寓大廈管理條例規定，由該管委會自行負責。」

(三)被告係公寓大廈管理條例成立報備在案，顧名思義是一個受

01 人委託而存在的組織，具有明確的運作目標，代表所有權人
02 管理其財產。被告應執行區分所有權人會議決議事項及公寓
03 大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理
04 委員所設立之組織。且依公寓大廈管理條例第36條，明確規
05 定管委會的職務範疇。被告之工作為共用或共有部分的管理
06 維護、共用部分的對外經營管理、協調解決住戶糾紛及執行
07 全體住戶的決議等事項。

08 (四)原告所有系爭房屋，於111年9月28日起因天花板（共用之頂
09 樓板）有漏水情形，分別於111年9月28日、10月8日、11月1
10 日，向被告反應及請求決解之道。惟被告設置之辦公室，均
11 無人員上班且無人接聽電話，故一直無法得到被告任何回
12 覆。原告自宅之天花板（共用之樓頂平臺）滲水不斷，原告
13 為避免因「共用之樓頂平臺」滲水之情況日益嚴重，影響生
14 活品質及因滲水而毀損原告部份傢具設施，求助無門的情況
15 下，遂於111年11月12日先行招商修繕，以維原告權益。復
16 經原告於111年11月22日、11月29日、12月11日，以電話向
17 被告主任委員賴建鴻陳情，其表示「管理基金現在都存在定
18 存，是要等到都更或大地震時才能使用；又說，原告平常都
19 沒有來開會，農曆春節年關也將到沒時間受理陳情事項，原
20 告如有不服就去法院提告，…「共用之樓頂平臺」滲水之修
21 繕費用，應該要由原告自己負責；賴某更表示，要申請修繕
22 費就要以書面提出申請，否則就到法院提告，原告不會勝訴
23 的…等語」。原告因求未果，原告始於112年聲請新北市板
24 橋區公所調解委員會調解（112民調字第0068號），案經被
25 告法定代理人賴建鴻拒絕賠償，賴某當場並向調解委表示：
26 「要賠償就到法院去告」，原告聲請調解案最終以調解不成
27 立在案。

28 (五)原告與被告係就系爭房屋「共用之樓頂平臺」滲水情形修繕
29 責任應由誰負責？費用應由何人承擔？」原告對自宅天花板
30 （共有之頂樓板）有以下說明：

31 1.原告針對公寓大廈之修繕、管理、維護費用，依法究應由何

者負擔？依照公寓大廈管理條例規定，公寓大廈可區分為「專有部分」、「共用部分」、「約定專用部分」、「約定共用部分」，原告分別說明如下：

- (1)按公寓大廈管理條例第3條第3款規定，「專有部分」指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者，通常即是指各區分所有權人所擁有之住家部分。專有部分之修繕責任，按公寓大廈管理條例第10條第1項規定「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」，因此專有部分之修繕責任應由各該區分所有權人負責。
- (2)按公寓大廈管理條例第3條第4款規定，「共用部分」指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。共用部分之修繕責任，按公寓大廈管理條例第10條第2項規定「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。」因此共用部分之修繕責任，原則上由管委會以公共基金支付或各區分所有人按比例分擔，但若修繕責任是因可歸責區分所有權人或住戶而造成，則由該區分所有權人或住戶負責。
- (3)按公寓大廈管理條例第3條第5款規定，「約定專用部分」指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。約定專用部分之修繕責任，由於約定專用部分是經區分所有權人會議決議，將共用部分約定供特定區分所有權人使用，其本質雖屬共用部分，但因類似於專有部分之使用性質，是以其修繕責任係比照前述專有部分之修繕責任，由該特定區分所有權人負責，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。
- (4)按公寓大廈管理條例第3條第6款規定，「約定共用部分」指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。約定共用部分之修

繕責任，由於約定共用部分是經區分所有權人會議決議，將
專有部分約定供共同使用，因此其本質雖屬於專有部分，但
因類似於共用部分之使用性質，是以其修繕責任即比照上述
共用部分之修繕責任，原則上由管委會以公共基金支付或各
區分所有人按比例分擔，但若修繕責任是因可歸責區分所有
權人或住戶而造成，則由該區分所有權人或住戶負責，公寓
大廈管理條例第10條第2項定有明文。

(5)被告組織章程，未將系爭之屋頂平臺約定用途。

2.按共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物
之全部，有使用益之權。共有物之管理，除契約另有約定
外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民
法第818條及第820條第1項分別訂有明文。承上所述，本社
區大樓「屋頂平台」之性質應屬大樓各區分所有人之「共有
部分」。頂樓平台是建築物的基本結構，本質上當然是大樓
住戶全體共有，即使未經登記，仍具有「共有」之性質，全
體住戶應依頂樓平台的使用性質及目的來使用，頂樓住戶並
沒有享有屋頂平台的專用權。大家都可以使用屋頂平台，例
如晒衣服、裝設電視天線、到頂樓乘涼吹風等。公寓大廈頂
樓平台的性質是不可分割，依據「公寓大廈管理條例」的規
定，除非在住戶規約上有特別規定或是經過區域所有權人大
會決議，否則不能讓個別的住戶約定專用。

3.公寓大廈的頂樓平台一般都具有避難逃生的功能，倘若在頂
樓平台上任意搭蓋違建，一方面會影響到頂樓平台的避難逃
生作用，另一方面也會對整棟大廈的載重設計造成危害，所
以絕對不能在屋頂平台上面搭蓋違建，故原告自購入自用後
並無增建情形。

4.根據民法817條第一項的規定「數人按其應有部分，對於一
物有所有權者，為共有人。」而公寓或是大樓的頂樓平台空
間，就是屬於公共設施，而也就是法律上的分別共有部分。
既然稱為共有，也就是這個區域是給全體住戶的，而並不是

專屬於誰，而且即便有簽分管契約或是有分管的事實，頂樓平台仍然是屬於全體分別共有人。

5. 公寓樓頂使用權歸誰？然而所有權跟使用權並不相同，而擁有不代表能使用，所以除非有特別約定，公寓頂樓平台部分屬於所有共有人能使用，且不能干擾別人使用，然而事實是，公寓大廈的住戶有時會約定分管契約，也就是公寓大廈管理條例第三條所說的「約定專用部分」，而此時該使用權就專屬於該人所有。又，公寓大廈管理條例第六條仍有規定對約定專用部分之住戶行使權利的限制，包含修繕、安全、寧靜、管線等等的限制，所以並不是有使用權就可以為所欲為，最常見的就是頂樓違建，還有頂樓種花導致樓下漏水等等情況，都是能夠向法院提起告訴的。但原告系爭房屋上方「頂樓平台」並非原告所有之「約定專用部分」。

6. 原告住宅內（共有之頂樓板）漏水或頂樓天台漏水。造成原告權益受損，按公寓大廈管理條例第7條第3款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈……屋頂之構造。」準此，公寓大廈屋頂平台應屬共用部分，並不得為約定專用部分。再者公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項、第11條分別規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定」、「前二項但書所約定事項，不得違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」條文中所稱「屋頂構造」是指構造物體本身而言，所稱「樓頂平臺」是指屋頂構造上方之平臺空間而言。樓頂平台具有逃生避難功能，任意加蓋建物、改變結構，或裝置會阻礙逃生的設施。依民法第799條及公寓大廈管理條例第3條規定，頂樓平台有不可分割的性質，產權歸於「全社區全棟住戶共有」。由上述說明可知公寓大廈之管理、維護費用由誰負擔，須視該受損之部份屬於專有部分或共用部

01 分而定。因此如住宅內發生天花板或頂樓平台有漏水之情
02 形，則須視係何種原因導致有漏水情形發生。如係「住家私
03 有管線」之問題導致漏水，因住家私有管線乃各區分所有權
04 人所有，屬「專有部分」，依公寓大廈管理條例第10條第1
05 項規定，修繕責任應由各該區分所有權人負責。反之，應由
06 被告負擔修繕責任。

07 (六)原告對於102年2月4日，由政府提撥管理維護基金3,468萬元
08 做為社區公共基金使用：

09 1.「公共基金」性質上是屬於儲備性財源，與屬於社區一般管
10 理費用性質的「管理費」，二者並不相同。只是為徵收方
11 便，目前大多數社區管理委員會均將二者合併，以「管理
12 費」之名目向住戶收取，相信法院亦應同意此種收費方式，
13 「管理費用可由公共基金撥用，公共基金亦可由管理費提
14 列」。

15 2.公寓大廈住戶為了有效解決「公共」問題、維護社區共有部
16 分完善（例如水塔保養）、保持公共設施良好狀態（例如定
17 期清潔社區游泳池）等，依據公寓大廈管理條例（以下簡稱
18 條例）第25條之規定，可召開區分所有權人會議，進而組成
19 社區管理委員會來統籌管理。為支出社區公共費用，條例第
20 18條亦規定所謂「公共基金」，基金來源包括：起造人之提
21 列、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納、基金之孳
22 息及其他收入。因此，社區管理委員會依法可召開區分所有
23 權人會議並形成決議，也就是公同遵守事項，要求各住戶必
24 須繳納「公共基金」。

25 3.倘若社區管理委員會是將二者分別以「公共基金」與「管理
26 費」等不同名目徵收，對於住戶而言，不屬於法律明文要求
27 必須繳納之「管理費」，就不如「公共基金」具有強制力，
28 也就是住戶可以拒絕繳納，讓法院來判決。

29 4.原告承購房屋所有權迄今，自始沒有收到被告社區生活規
30 約，亦從未收到區分權所有人大會開會通知單、繳交管理費
31 通知單、公共基金通知單。原告更從未向任人以任何方式拒

繳管理費或不繳公共基金或不出席各式會議情形。

(七)為落實公寓大廈之管理維護，關於共同利益及修繕、維護事項，需有公共基金之設置以做為經費來源。公寓大廈管理條例第十條第二項及第十一條第二項有明定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用」以及「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用」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。另第十八條規定公共基金的來源有四種：「一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。依內政部營建署公開資訊揭示：「仁愛國宅社區前由內政部營建署管理，社區自97年9月2日自成立管理委員會，並於102年2月4日由政府提撥管理維護基金3,468萬元做為社區公共基金使用，自提撥管理基金日起，其公共設施維護管理應適用公寓大廈管理條例規定，由該管委會自行負責。」。原告陳請被告提供資料，並具文函覆原告說明：「政府提撥轉交之管理維護基金3,468萬元，辦理定存依據何？基金運支付或用辦法為何？又於何時？經何種會議通過決定？通過之相關證明文件是否陳報主管機核備，以供申請人據以憑辦，均遭被告拒絕。

(八)原告絕對遵從及認同「區分所有權人會議所決議且於公告後之合情、合理及合法共同遵守事項」，然而原告自97年9月2日被告成立迄今，均未收到「生活規約或生活公約」等文書，為使原告明白及行為遵從「區分所有權人會議決議之合法共同遵守事項」及生活行為符合被告生活規範，依公寓大廈管理條例第34條區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。原告陳請被告依法提供相關會議資料予原告以為憑辦，均遭拒絕。末原告申請修繕「新北市○○區○○路00巷00號5樓頂平台之共有

樓頂平滲水之修繕費用」情形，陳請被告給付修繕費用270,000元，以維權益，均遭拒絕。

(九)依「公寓大廈管理報備事項處理原則」旨揭：（一）公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。（二）公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。（三）依本條例第十八條第二項規定完成本條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。（四）本條例第五十三條規定之地區，所為前三款之報備事項，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。原告於112年1月12日，向板橋區公所索取被告成立報備之規約。

(十)原告曾於112年陳情新北市政府有關新北市○○區○○路00巷00號5樓即系爭房屋之「頂樓板」是誰的？

經權責機關第一次函復回復內容：有關所詢本市○○區○○路00巷00號5樓「樓頂平臺」疑義一案，說明如下：有關頂樓（屋頂平台）使用方式疑義情事部分，按查公寓大廈管理條例第9條規定（略以）：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」公寓大廈的共用部分，若為各區分所有權人所共有。如於頂樓（屋頂平台）使用方式疑義，得經由區分所有權人會議訂定住戶規約規範樓頂平台之使用方式，如再有爭議，涉屬私權，亦可逕洽所在地公所調解委員會申請調解作業或向法律專業人士尋求司法上協助。另涉權狀登記部分，以地政單位產權登記為準。

權責機關第二次函復回復內容：有關所詢本市○○區○○路00巷00號5樓「樓頂平臺」疑義一案，說明如下：一、有關臺端所詢事項，本局業依112年3月10日回復臺端在案，先予敘明。二、有關所詢址揭地址「樓頂平臺」是歸誰所有、是

01 否有權狀一事，宜請臺端自行向所在地地政單位申請建物所
02 有權狀釐清為宜。三、有關所詢址揭地址「樓頂平臺」用途
03 為何、是否具有逃生避難功用一事，經查址揭建築物領有72
04 板使字第2207號使用執照在案，經調閱上開使用執照圖說，
05 頂樓平台為「屋頂平台」，其用途為屋頂，其並無逃生避難
06 功用。

07 有關所詢「樓頂平臺」滲水情形修繕責任應由誰負責、費用
08 應由何人承擔、該「樓頂平臺」是專有部份、共用部分、約
09 定專用部分還是約定共用部分一事，說明如下：公寓大廈管
10 理條例第3條3、4、5、6款：「本條例用辭定義如下：三、
11 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且
12 為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分
13 以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用
14 者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區
15 分所有權人使用者。六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分
16 經約定供共同使用者。」。同法第10條第1、2項：「專有
17 部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有
18 權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部
19 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
20 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
21 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
22 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
23 擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規
24 定。」。

25 所詢屋頂平台為專有部份、共用部分、約定專用部分還是約
26 定共用部分一事，請臺端先行釐清社區規約或向全體區分所
27 有權人釐清為宜。所詢滲水情形修繕責任一事，依公寓大廈
28 管理條例第10條相關規定，倘為專有部分、約定專用部分應
29 負擔其費用；倘為共用部分、約定共用部分相關費用應由管
30 理負責人或管理委員會為之，如未成立管委會應由全體區分
31 所有權人自行討論修繕方式。

01 有關所詢「樓頂平臺」滲水要由12號5樓所有權人負責，那1
02 2號5樓是不是可以自己增建自用？或圍起來禁止他戶使用一
03 事，如該處為共用部分、約定共用部分自不可圍起來禁止他
04 戶使用；如欲自己增建自用，應請行為人先行洽詢合法開業
05 之建築師確認是否可增建，倘確認可增建應請合法開業之建
06 築師向本局依建築法相關規定申請，以為適法。

07 □原告因受系爭房屋之樓頂平臺滲水，支出修繕費283,500
08 元；且被告拒不履行管理維修，原告因此身心均痛苦異常，
09 請求賠償慰撫金86,500元，以上合計370,000元。為此，爰
10 依公寓大廈管理條例之規定，並聲明：被告應給付原告370,
11 000元

12 二、被告則以下列等詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 (一)原告應具體說明並證明其天花板於何位置發生漏水、漏水之
14 嚴重程度為何、以及造成何種具體損害，其主張之損害事實
15 顯屬不明，且漏水原因是否確為頂樓平台所致，尚待釐清。
16 原告逕自推論其屋內漏水係頂樓平台滲水所致，並未提出任
17 何專業鑑定報告或其他證據證明此一因果關係，按公寓大廈
18 漏水原因繁多，可能源於專有部分之管線、共同壁、樓地板
19 內管線，或如原告所稱之頂樓平台，在未經專業鑑定前，實
20 難遽認漏水原因，以確定責任歸屬。另外原告請求370,000
21 元之修繕費用，然未提出任何估價單、報價單或實際支出之
22 單據，該金額是否為回復原狀所必要之費用，均無從判斷，
23 原告空言主張，實難憑採。

24 (二)依社區規約及默示分管協議，頂樓平台之維修責任應由頂樓
25 住戶負擔，非屬被告管委會之義務。本社區規模龐大，區分
26 數棟大樓，就共用部分向有「大公」（全社區共用）與「小
27 公」（各棟大樓各自共用）之區分與費用分擔慣例。查被告
28 社區現行規約規定第二章第二條第四項明文規定：「本公寓
29 大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：因本公寓並無
30 收取管理費且無額外經費來源，故大廈外牆之修繕、管理、
31 維護，由該公寓住戶自行管理及維護。」，依此規定之立法

01 意旨可知，被告社區制度設計即已考量各棟大樓之獨立性及
02 財務來源之限制，故將原則上屬於建物共用部分之外牆，其
03 修繕維護責任交由各棟大樓住戶自行負責，而非由全社區共
04 同負擔。而公寓大廈之頂樓平台，係設置於各棟建物之最上
05 層，其功能與維護需求亦主要影響該棟建物本身之安全與使
06 用，與其他棟別之建物並無直接關聯。因此，就被告社區既
07 有規約之制度目的，頂樓平台之管理與修繕責任，自應與外
08 牆之規範採取相同或類似之處理方式。是以，依據規約體系
09 解釋及社區既有管理慣例，公寓大廈頂樓平台之管理、維護
10 及修繕事項，應得類推適用前開規約之規定，由該棟公寓頂
11 樓住戶自行負責管理及維護，而非列為全社區「大公」項目
12 要求全體住戶共同負擔。此一解釋方式可避免將特定棟別之
13 建物維護責任不當轉嫁於其他棟住戶之情形，始屬合理且公
14 平之解釋。

15 (三)又按公寓大廈管理條例第55條第1、項第2項：「本條例施行
16 前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十
17 五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所
18 有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄
19 市、縣（市）主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人
20 會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受
21 第七條各款不得為約定專用部分之限制。」、第10條第1項：
22 「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
23 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
24 用。」，經查，被告社區大樓於民國71年度興建，係於公寓
25 大廈管理條例施行(84年)前取得建造執照之公寓大廈，關於
26 頂樓平台維護，長期以來依住戶間默示合意，形成由各棟頂
27 樓住戶負擔維修責任之分管協議。故頂樓平台之維修責任依
28 社區慣例及默示分管協議，應由頂樓住戶即原告負擔，非屬
29 被告管理委員會依公寓大廈管理條例第10條所負之法定義
30 務。原告向被告請求修繕費用，於法無據。

31 (四)原告其請求權已罹於時效：原告本件係向被告請求損害賠

01 償，依民法第197條第1項規定，因侵權行為所生之損害賠償
02 請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不
03 行使而消滅。原告自111年知悉損害及被告為可能之賠償義
04 務人起，迄今已逾二年，因此，原告之損害賠償請求權已罹
05 於時效而消滅，被告依法得拒絕給付。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋建築物登記第一
08 類謄本、新北市板橋區調解委員會聲請調解書暨112年民調
09 字第0068號調解不成立證明書、新北市板橋區仁愛國宅公寓
10 大廈規約、內政部營建署95年1月18日營署管字第095290101
11 9號函、內政部94年12月22日內授營建管字第0940088056號
12 函、110年1月8日新北市○○區○○○○○○○○○○0000000000
13 0號函、110年1月7日仁愛國宅社區寓大廈管理委員會仁愛
14 (管)字第1091211號函、勇發工程有限公司公用平台打除施
15 作防水工程、勇發工程有限公司出具之估價單暨收據、被告
16 114年9月26日第18屆第一次會議紀錄，及被告第18屆當選名
17 單公告等件為證，被告則以前詞置辯。

18 (二)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
19 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
20 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
21 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
22 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
23 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
24 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
25 從其規定。又按民法第799條第2項規定，區分所有建築物之
26 共有部分係指專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之
27 附屬物，則區分所有建築物之基礎、樑柱、承重牆壁及樓地
28 板構造，外牆、屋頂（平台）等，均屬共有部分（110年度
29 台上字第1958號判決意旨參照）。然公寓大廈共用部分、約
30 定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上由公共基金支
31 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，惟區

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項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。從上可知，公寓大廈之區分所有權人之規範，亦得由區分所有權人會議或規約另行規定方式，排除由公共基金支付或區分所有權人比例分擔之原則，如有須為終局負責之住戶，並應歸由其自負修繕義務，顯見前開法文並非強行規定。再者，有關管理費用負擔與使用之發生時期、類型、原因、未來維修之計畫等等有其關連存在，則其分擔方式亦可由區分所有人就共同部分使用管理之情形而為分擔之決議；故基於當事人間依私法自治原則，於其行為不違反公序良俗及法律上之強行、禁止規定之下，責任釐清不易之情形時，為避免訴訟拖延徒耗額外勞費，就所屬社區共用部分修繕費用自由議定負擔比例，要非法所不許。

(三)本件原告主張系爭房屋頂樓平台非系爭社區之約定專用部分，為系爭社區之共有部分，被告對此部分未為爭執。又參系爭社區公約第二章第二條第四項明文規定「本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：因本公寓並無收取管理費且無額外經費來源，故大廈外牆之修繕、管理、維護，由該公寓住戶自行管理及維護。」等語，頂樓平台同為大樓之一部，揆諸上開說明，與該條所稱之「外牆」均作為建物

01 結構上具有遮風避雨、加強建築安全不可或缺之作用，均係
02 整體系爭大樓建築物之主要構造，為維持建物安全及其外觀
03 所必要；參兩造之陳述，系爭社區各棟大樓間並非完全相
04 鄰，系爭社區約共40幾棟，屬非封閉型之社區，同一個門牌
05 號碼共五戶，二十戶為一棟，僅同棟頂樓平台為互通的，故
06 每棟頂樓平台之使用狀況等具體情事無法同一，且系爭社區
07 規約明示因未收取額外之管理費，原告亦於言詞辯論期日自
08 承對於被告未繳納管理費，及因向系爭房屋同棟大樓請求分
09 擔費用遭拒。故系爭社區因未收取管理費用，並考慮各棟間
10 出入不同、頂樓平台使用狀況不一，進而將各棟有關外牆之
11 部分管理維護交由各棟住戶負責，仍屬客觀合理之分擔標
12 準，故被告所執系爭社區因未收取管理費，系爭社區每棟大
13 樓頂樓平台都由該頂樓住戶負責或由該棟住戶負責修繕等辯
14 解，顯非無據。是本件房屋之頂樓平台雖為系爭社區之共有
15 部分，然有關該部分之修繕、管理既經系爭社區規約約定由
16 住戶自行管理及維護，是本件原告所求被告應給付其系爭房
17 屋頂樓平台之修繕費用283,500元，及另所求精神慰撫金86,
18 500元部分，均非有據。

19 四、從而，原告本於公寓大廈管理條例等法律關係，請求被告應
20 給付原告370,000元，為無理由，不應准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

23 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 呂安樂

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
02 書記官 魏賜琪