

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1567號

原告 楊祥達

訴訟代理人 陳垚祥律師

被告 龍大地第二期社區管理委員會

法定代理人 簡淑華

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬捌仟零貳拾元，及自民國一百一十三年九月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元，由被告負擔其中新臺幣參仟貳佰柒拾元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告起訴時，被告之法定代理人為傅惠君，嗣於訴訟進行中被告變更法定代理人為簡淑華，經原告聲明由其承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。再依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時係以公寓大廈管理條例第10條第2項為請求權基礎提起本件訴訟；嗣於訴訟進行中，原告追加侵權行為及無因管理等法律關係作為請求權基礎，並就追加請求權部分請求擇一判決，核其變更請求基礎部分之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為變更部分，

01 應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告起訴主張：訴外人傅惠君為門牌號碼新北市○○區○○  
04 街0段00○0號8樓房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，  
05 被告則為前開房屋所屬龍大地第二期社區（下稱系爭社區）  
06 之管理委員會，後訴外人傅惠君將系爭房屋無償借予原告使  
07 用，惟要求原告需就系爭房屋負擔維護及管理之一切義務。  
08 嗣於民國111年間系爭房屋之屋頂（下稱頂樓平台）發現有  
09 龜裂狀況，致使系爭房屋有漏水之情事，依照公寓大廈管理  
10 條例規定，頂樓平台屬於共用部分，應由被告負擔修繕義  
11 務，然原告向被告請求修繕頂樓平台，被告表示因無公共基  
12 金而遲未修繕，原告遂於112年12月間自行雇工修繕，並支  
13 付修繕費用新臺幣（下同）189,000元，但被告卻以區分所  
14 有權人會議決議制定之社區規約（下稱系爭規約）為由，僅  
15 願意支付修繕費用之半數，且係以扣抵管理費之方式為之，  
16 系爭規約實有違公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應認  
17 為無效，被告應支付原告頂樓平台之修繕費用。又系爭房屋  
18 因頂樓平台漏水而生損害，經估價後系爭房屋之修繕費用為  
19 120,000元，而依侵權行為之規定，應由未善盡維護、修繕  
20 義務之被告負賠償責任，但被告卻拒絕賠償此部分之損害，  
21 現於扣除已扣抵之7,320元後，被告尚應給付原告301,680  
22 元，爰依公寓大廈管理條例之規定，請求被告給付頂樓平台  
23 修繕費用，及依據侵權行為及無因管理之規定，擇一請求系  
24 爭房屋損害賠償，並聲明：被告應給付原告301,680元，及  
25 自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分  
26 之5計算利息。若被告無公共基金，上開金額由龍大地第二  
27 期社區住戶，按上開社區共有部分之應有部分比例如附表所  
28 示分擔金額為給付予原告。

29 二、被告則以：對於頂樓平台發生漏水之情形，被告無意見；依  
30 照系爭規約第29條規定，就頂樓平台維修費用僅補助當次維  
31 修費用之半數，因此原告之請求並無理由；又被告成立不

01 久，並無資金可供運用等語，資為抗辯，並聲明：請求駁回  
02 原告之訴。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一) 按起訴，應以訴狀表明下列各款事項，提出於法院為之：

05 一、當事人及法定代理人。二、訴訟標的及其原因事實。  
06 三、應受判決事項之聲明，民事訴訟法第244條第1項定有  
07 明文。復按所謂應受判決事項之聲明可稱為請求判決之結  
08 論，亦即原告請求法院應為如何之判決，法院應在原告訴  
09 之聲明範圍內裁判；故原告應於訴狀內表明訴之聲明，倘  
10 若其獲得勝訴判決，該聲明即成為判決主文。在給付之  
11 訴，應表明被告所負給付義務之內容及範圍，須明確特定  
12 適於強制執行；在確認之訴，應表明求為確認某法律關係  
13 或其基礎事實存在或不存在之意旨；在形成之訴，應表明  
14 求為判決使某法律關係發生、變更或消滅之法律效果。是  
15 原告提起之訴，應具體表明訴之聲明及訴訟標的法律關  
16 係，否則其起訴即不合程式。查本件原告所提出訴之聲明  
17 後段：「若被告無公共基金，上開金額由龍大地第二期社  
18 區住戶，按上開社區共有部分之應有部分比例如附表所示  
19 分擔金額為給付予原告」等語，並未具體表明請求對象，  
20 實無從確定本院審判之內容、範圍，依前揭說明，於法尚  
21 有未合，此部分請求顯不合法，應予駁回。

22 (二) 次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管  
23 理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由  
24 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈  
25 管理條例第10條第2項前段定有明文。查原告主張頂樓平  
26 台有龜裂並致系爭房屋有漏水之情況，而原告為修繕頂樓  
27 平台，已經支付修繕費用189,000元修繕費用等情，業據  
28 提出與其所述相符之系爭房屋建物登記第一類謄本、匯款  
29 紀錄、存證信函、系爭房屋漏水照片等件為證（見本院11  
30 3年度士簡字第1567號卷【下稱本院卷】第25、33至35、3  
31 9至47頁），而被告對上開事實並無意見（見本院第78

01 頁)，自堪認原告此部分主張為真實。而依前揭說明，共  
02 用部分之修繕，應由管理委員會支付，頂樓平台既屬共用  
03 部分，則該部分之修繕即應由被告所負責，是原告請求被  
04 告給付修繕費用，為有理由，應予准許。又原告自承修繕  
05 費用部分已從所應繳付之管理費中扣抵3次，每次扣抵3,6  
06 60元（見本院卷第78頁），因此被告應給付之金額應扣除  
07 此部分費用，於扣除後原告得請求之金額為178,020元  
08 （計算式：189,000-【3,660×3】=178,020）。

09 （三）被告雖以前詞置辯，然查：

- 10 1. 按公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活  
11 環境，得經區分所有權人會議決議共同遵守事項，公寓大  
12 廈管理條例第3條第12款定有明文。而區分所有權人會議  
13 係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事  
14 項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，亦為同條例第  
15 3條第7款所明定。是區分所有權人會議之決議，係就涉及  
16 權利義務有關之事項而召開，依同條例第1條第2項適用民  
17 法第56條第2項規定之結果，倘區分所有權人會議決議之  
18 內容，違反法令或規約者，應屬無效。次按共用部分、約  
19 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委  
20 員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其  
21 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  
23 負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從  
24 其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項亦定有明文。依  
25 此規定，管理委員會為法律明定共用部分、約定共用部分  
26 之修繕、管理、維護之義務人，不能藉區分所有權人會議  
27 而免除去其義務，且修繕、管理、維護費用，除因可歸責  
28 於區分所有權人或住戶之事由所致者外，以由公共基金或  
29 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖同  
30 條但書另規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔  
31 比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充

01 分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原  
02 則，否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有  
03 權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用，依民法第14  
04 8條第1項之規定，尚非法之所許。次按權利之行使，不得  
05 違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利、履  
06 行義務，應依誠實及信用方法，此為民法第148條所明  
07 定，此誠信原則為公平正義之象徵，對於當事人間利益之  
08 均衡，具有促進與調節之作用，據此作為評價當事人間之  
09 法律行為時，能使形式上合法但將造成對方過於嚴酷之法  
10 律行為，予以緩和、合理化，在當事人間或利害關係人間  
11 產生調和之功能，以實現具體個案之妥當性。

12 2. 經查，本院考量系爭社區頂樓住戶應屬少數，系爭社區之  
13 住戶於區分所有權人會議，透過非頂樓住戶人數之優勢，  
14 將頂樓平台修繕之費用，未區分是否因可歸責於區分所有  
15 權人或住戶之事由所致，決議僅補助當次修繕費用之半  
16 數，不啻將原屬系爭社區應依公共基金負擔之公用部分修  
17 繕費用，轉嫁由頂樓住戶自行支出，已違反公寓大管理條  
18 例第10條第2項所定「由區分所有權人按其共有之應有部  
19 分比例分擔」之原則，顯然有失公平，且有權利濫用之  
20 情，本院認系爭規約顯已違反民法第148條之禁止規定，  
21 應屬無效。是被告前開所辯依系爭規約第29條規定僅能補  
22 助原告支付修繕費用半數云云，尚難足採。

23 (四) 再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償  
24 責任，民法第184條第1項前段定有明文。查原告另主張系  
25 爭房屋因頂樓平台漏水之故，致生損害，維修費用為120,  
26 000元等事實，經提出與其所述相符之系爭房屋漏水照  
27 片、峻銓工程行工程估價單等件為證（見本院卷第45至49  
28 頁），而被告對此部分之事實亦無意見（見本院卷第78  
29 頁），堪認原告主張因頂樓平台防水問題致系爭房屋漏水  
30 一情為真，是原告依上開法律關係，請求被告給付系爭房  
31 屋修繕費用120,000元，為有理由，應予准許。又原告依

01 侵權行為法律關係請求既為有理由，則原告另無因管理法  
02 律關係請求擇一為有利判決之請求，本院即毋庸再予審  
03 究，併此敘明。

04 (五) 至被告雖另以現無資力等語置辯，惟其個人資力情形，尚  
05 不得執為卸免清償責任之正當事由，是被告此部分所辯，  
06 自不可採。綜上，本件原告自得請求被告給付298,020元  
07 (計算式： $178,020 + 120,000 = 298,020$ )

08 (六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
09 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經  
10 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
11 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債  
12 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
13 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
14 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2  
15 33條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被  
16 告給付修繕費用，未經原告舉證證明定有期限，應認屬於  
17 未定期限債務，故原告於本件訴訟中，併請求自本件起訴  
18 狀繕本寄存送達生效翌日即113年9月20日起至清償日止，  
19 按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

20 (七) 從而，原告依上開法律關係，請求被告應給付原告298,02  
21 0元，及自113年9月20日起至清償日止，按週年利率百分  
22 之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請  
23 求，則無理由，應予駁回。

24 四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程  
25 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第  
26 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項。  
28 依職權確定訴訟費用額為3,310元（第一審裁判費），其中  
29 3,270元（元以下四捨五入）應由被告負擔，及自本判決確  
30 定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘  
31 由原告負擔。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

02 士林簡易庭 法 官 葛名翔

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
05 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
06 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

08 書記官 詹禾翊