

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度店小字第1706號

原告 董敏君

訴訟代理人 黃詩琳律師

被告 力霸南京二期社區管理委員會

法定代理人 李育明

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

上列當事人間給付修繕費用事件，於民國111年4月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟伍佰元，及自民國一百一十年十月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣伍萬貳仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告起訴時之法定代理人為廖嘉振，嗣於訴訟繫屬中變更更為李育明，李育明並具狀聲明承受訴訟，有民事訴訟承受訴訟狀及臺北市政府都市發展局民國111年1月3日北市都建字第1106066675號函為憑，於法核無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告為臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號10樓房屋(下稱系爭房屋)之所有權人，為被告所管理之力霸南京二期社區(下稱力霸南京社區)之區分所有權人。原告所有之系爭房屋於110年5月起每逢下雨就有漏水現象，經廠商查明為頂樓平台(下稱系爭頂樓平台)防水層失效所致，系爭頂樓平台約92年間由被告管委會進行防水修繕工程，保固期為十年，期

01 滿後迄今均未修繕。上開漏水情形導致系爭房屋天花板毀
02 損、牆壁龜裂產生壁癌、霉味等損害，且造成原告生活上極
03 大不便，原告多次以口頭、書面要求被告速洽廠商修繕，惟
04 被告均置之不理。嗣後原告於110年7月再次以存證信函請被
05 告管委會限期修繕，並通知如未修繕將依法暫代先行修繕事
06 宜。惟被告雖承認系爭房屋漏水係頂樓防水層失效所致，然
07 竟以力霸南京社區101 年9月23日101年度區分所有權人會議
08 決議(下稱系爭決議)為由，表示僅願補助部分施工款項，且
09 要原告自行修繕，原告為免損害擴大，故決定先行修繕，並
10 委由東佑國際工程有限公司(下稱東佑公司)進行修繕，因
11 而支出修繕費用新臺幣(下同)5萬2500元。

12 (二)依公寓大廈管理條例第10 條第2項前段、第36條第1款、第2
13 款規定，系爭頂樓平台為共有部分，被告管委會自有修繕至
14 不漏水狀態之義務，且費用應由公共基金支付或由區分所有
15 權人按其共有之應有部分比例分擔之。此外，管委會固有執
16 行區分所有權人會議其餘決議事項之義務，惟如區分所有權
17 人會議決議內容牴觸管委會就共有、共用部分之修繕維護義
18 務時，管委會仍有依公寓大廈管理條例第36條第2 款為修
19 繕、維護之義務，殊不得以區分所有權人會議未同意修繕或
20 僅同意為部分修繕為由，不履行其義務。顯見，被告管委會
21 以系爭決議為由，僅同意負擔部分施工款項，係違反公寓大
22 廈管理條例第10條之強制規定而屬無效，被告管委會自應負
23 全部修繕義務且應由公共基金負擔修繕費用。

24 (三)力霸南京社區全體區分所有權人為160戶，頂樓僅有16戶，
25 顯見因系爭頂樓平台防水層失修而受影響者為少數，系爭決
26 議以實際修繕坪數補貼每坪30元，分5 年期按月扣抵管理
27 費，依此計算原告能獲得之補償費僅3600 元(計算式：2
28 坪×30元×12月×5 年=3600元)，還按5 年扣繳，系爭決議
29 顯係以多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決
30 議，屬權利濫用。況且社區住戶規約(下稱系爭規約)第9條
31 約定：「共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公

共基金孳息及管理費節餘款支付，不足時，由區分所有權人按其應有部分比例負擔之。」，是以，系爭規約已約定應由公共基金支付或全體區權人按比例負擔，系爭決議內容顯然牴觸上開約定，應屬無效。

(四)為此，爰依公寓大廈管理條例第10 條第2項前段、民法第176條、第799條之1第1 項、系爭規約第9條之約定提起本訴，並聲明：被告應給付原告5 萬2500元，及自民事聲請調解暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5 計算之利息；願供現金或等值之國泰世華商業銀行連城分行可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

(五)對被告答辯之陳述：

1. 原告於110年5月中旬因連夜大雨而家中出現水漬、滲水、滴水等困擾，於同年5 月底即向社區林維憲主任口頭反映請求修繕系爭頂樓平台防水層，再於同年6月7日發函被告管委會請求修繕解決頂樓防水層失效問題，因均未獲被告回應，原告復於同年7月2日發函，亦有存證信函可證，若非原告多次口頭及書面反應，被告怎會於同年7 月10日與原告召開溝通協調座談會。原告始終不同意系爭會議二個方案，認應回歸法律及規約上所明定應由公共基金負擔。
2. 被告以頂樓住戶較常使用，且原告亦有使用頂樓為由，而認為原告應受系爭決議拘束，然無任何證據顯示頂樓住戶較常使用頂樓平台，且原告從未使用過頂樓，也並未把花盆放在頂樓，是另一戶知會過原告才放的，因為要做防水工程才會請被告管委會協助移除，如果是原告所有，原告會自行移除。
3. 被告以他住戶之修繕費用收據，稱原告此次修繕金額過高云云，惟原告係找合法立案登記之公司進行修繕，非來路不明之水電，修繕後亦再無漏水情形，自屬有施工必要性，且頂樓所有權為全體區權人共同共有，修繕利益亦歸屬於全體區權人所有。

三、被告則以下列情詞置辯：

01 (一)對於原告所有之系爭房屋因頂樓平台防水層失效，而於110
02 年5月起發生漏水，經原告雇工進行修繕，支出修繕費用5萬
03 2500元等事實不爭執，惟認修繕方法及費用並無必要。另被
04 告並未接獲原告催告及請求修繕，係同年5月28日左右，原
05 告表示要自行修繕頂樓防水工程，被告隨即派員協助其清運
06 所有之頂樓雜物及花盆，嗣後原告於6月7日要求管委會出面
07 協助其修繕頂樓，被告因考量當時疫情嚴峻，才訂於7月份
08 召開會議討論，被告並無置之不理。另否認原告提出之原證
09 三漏水處理過程紀錄文字第七點：「雙方無共識…，竣工後
10 向管委會申請支付修繕工程費」之記載，因7月10日雙方進
11 行座談時，被告有告知原告，本件應依據系爭決議由原告自
12 行招商修繕，事後再申請補助，惟原告自行招商後，卻不願
13 依系爭決議之內容辦理補助，並要求被告管委會全額支付修
14 繕費用，原告之行為不符合民法第148條誠實信用之原則。

15 (二)系爭規約係於86年11月9日訂定，第9條雖約定「共用部分之
16 修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金孳息及管理費
17 節餘款支付」，惟101年間因頂樓住戶以「最常使用該頂樓
18 空間，且室內天花板與頂樓地面相鄰，故希望由頂樓住戶自
19 行依照想要之方式修繕，管委會再給予補貼或減免」為由而
20 召開系爭會議，當時原告有參與連署，雖最終決議之方案並
21 非連署所提出之「減免」方案，惟仍有達實質之減免意義
22 (依照修繕情形減免)，是系爭決議內容並無被告單方以決
23 議侵害原告權益之情形，既然101年系爭決議已改採補助方
24 案，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，針對修繕、管
25 理、維護之費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從
26 其規定。是本件並無規約優先適用之問題，而應以系爭決議
27 取代系爭規約之約定。且頂樓住戶對頂樓使用有較高之參與
28 及決定權，被告管委會前擬於頂樓裝設曬衣架，裝設位置須
29 徵求頂樓住戶同意，故系爭決議所定費用負擔方式亦屬合理

30 (三)原告之修復費用應以必要者為限，因自通過系爭決議以來，
31 已有10戶依照系爭決議進行修繕，並申請漏水修繕補助，依

照系爭決議，無論原告修繕金額多少，被告均按月扣減每坪30元，總計扣減3600元（計算式：補貼金額每坪30元x修繕坪數2坪x5年期（60個月）＝3600元），並無修繕次數之限制，已足適當分攤頂樓修繕之費用。且先前其他頂樓住戶屋頂修繕面積比原告多1坪多，費用卻較少，原告就維修費用之支出是否確屬必要，或係有益於他區分所有權人並未舉證證明。本件原告之修繕費用顯然高於其他頂樓住戶之修繕方式，並無支出該等修繕費用之必要性。

（四）聲明：請求駁回原告之訴；訴訟費用由原告負擔；願供擔保，請准免為假執行。

四、得心證之理由：

原告主張系爭房屋因頂樓平台防水層失效，而發生本件漏水，原告為修繕系爭房屋而支出修繕費用5萬2500元等事實，據其提出系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭房屋漏水情形照片、110年6月7日催告函、台北小南門郵局000045號存證信函、系爭規約、系爭會議出席簽名表、110年7月10日兩造協調座談會會議紀錄、頂樓平台施作範圍照片、東佑公司合約書、施工保證書、施工紀錄、發票等件為證，被告就此亦不爭執，堪以認定。惟被告對於原告之請求以前詞置辯，並提出系爭會議開會通知、會議紀錄及出席人員簽名冊、兩造LINE對話紀錄、頂樓平台堆放照片、管理主任工作記事本、防水工程價格查詢資料、他住戶屋頂修繕費用發票等件為證，是以本件所應審酌者為：（一）系爭決議是否有效？（二）原告請求系爭頂樓平台修繕費用5萬2500元有無理由？經查：

（一）系爭決議是否有效？

1. 按共用部分，指公寓大廈專用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；公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，並不得為約定專用部分；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人

01 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
02 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
03 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
04 戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從
05 其規定。公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條第3款、第10
06 條第2項、第36條第2款分別定有明文。

07 依上開規定可知，頂樓屋頂平台為公寓大廈區分所有權人所
08 共有、共用部分，而公寓大廈共用部分之修繕應由管委會為
09 之，共用部分之修繕費用，依上開條項規定，以由公共基金
10 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
11 則，例外於可歸責於個別區分所有權人或住戶之事由所致
12 時，應由該區分所有權人或住戶負擔修繕費用，就此應個別
13 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
14 或規定，但依上揭公寓大廈管理條例第10條第2項但書規
15 定，仍以該區分所有權人或住戶有可歸責之事由為必要，並
16 僅得於可歸責之範圍內令其負擔，不得任以多數表決方式，
17 要求個別區分所有權人或住戶負擔逾可歸責範圍之費用。其
18 有爭執者，自應循訴訟程序謀求解決，不能由區分所有權人
19 會議任意定之，而損及區分所有權人或住戶之權益。參照民
20 法第148條第2項之誠信原則，區分所有權人會議就此費用負
21 擔之決議，應衡量可歸責之事由及程度與修繕費用發生之因
22 果關係，為符於可歸責程度之負擔決定，方符於誠實信用原
23 則。如當事人有爭執，藉由多數表決方式，形成對少數區分
24 所有權人或住戶課予不符比例原則之不利益分擔決議，即屬
25 違反上揭公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定而不符所
26 定之歸責要件，並有違誠信原則及訴訟權利之正當程序保
27 障，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2
28 項、第148條第2項規定，因違反強行規定及誠信原則，應屬
29 無效。

- 30 2. 查原告所有系爭房屋既因頂樓平台有防水層失效而發生漏
31 水，而頂樓平台屬被告管理、維護、修繕之共用部分，被告

01 依公寓大廈管理條例第10條第2項前段之規定，有修繕及負
02 擔費用之義務。被告雖辯稱力霸南京社區於101年間通過系
03 爭決議，就頂樓漏水所採之處理原則為：「一、頂樓住戶如
04 有漏水情事，須先報備管委會同意後自行修繕，其修繕補助
05 費依屋頂的實際修繕坪數計算，每坪面積補助新台幣30元，
06 施工費由頂樓住戶先行支付，然後由管委會分5年期按月扣
07 減其管理費每坪30元整。」，並提出系爭決議為證(本院卷
08 第111頁)。惟被告對於本件漏水發生原因係共有部分之頂樓
09 平台防水層失效乙節並不爭執，亦未舉證原告於本件漏水有
10 何可歸責之事由，本件自無公寓大廈管理條例第10條第2項
11 但書規定之適用，非屬得由區分所有權人會議另為規定之範
12 疇。

- 13 3. 此外，依系爭決議內容，不問頂樓平台漏水情形如何，被告
14 均僅依實際修繕坪數計算，補助每坪30元之費用，且此費用
15 分5年期按月自頂樓住戶之管理費扣減。形同透過系爭決議
16 使被告規避原應負擔之修繕義務，轉嫁由個別住戶承擔，顯
17 已違反上述公寓大廈管理條例之規定，且係犧牲他人利益以
18 圖利自己而與誠實信用原則不符，有違民法第148 條之規
19 定，系爭決議應屬無效。是以，系爭決議並不能免除被告維
20 護修繕頂樓平台之義務，從而，被告此部分抗辯即非可採。

21 (二)原告請求系爭頂樓平台修繕費用5萬2500元有無理由？

- 22 1. 被告辯稱原告主張之修繕費用5萬2500元實屬過高，顯非必
23 要云云。就此，原告聲請傳喚東佑公司負責人高式儀為證，
24 經其到庭具結證稱：當時依漏水處的正上方去放樣，判斷要
25 做的範圍就是漏水正上方的頂樓平台，坪數約2到3坪，原告
26 有要求完工後試水要達到不漏水狀態，且要保固二年，東佑
27 公司依現況為原告做規劃，修繕費用共5萬2500元，無法用
28 坪數單價計算，如果用坪數計算，連人工費用都不夠，故依
29 據人事成本、公司管銷及利潤去報價，而且防水工程是責任
30 施工，如果只修一坪或更小範圍，沒有把握可以將漏水的問
31 題修好，後續又有保固責任的問題，所以修繕範圍會比漏水

01 範圍更大。而工程時間約4、5個工作天，每天都有二個工
02 人，配一台貨車，施工項目包含開挖、泥作、塑地重整、下
03 防水塗層、漏水測試、覆蓋等語。(本院111年4月27日言詞
04 辯論筆錄)，參以原告自陳系爭頂樓平台修繕完成後，系爭
05 房屋已無漏水情事，堪認此為有效之修繕工法，原告支出之
06 修繕費用亦屬必要費用。

07 2. 至被告雖另提出其他頂樓住戶修繕費用發票(本院卷第115
08 頁)、其他公司防水工程價格查詢資料(本院卷第261至267
09 頁)為證，然其所提出之他住戶屋頂修繕費用發票，並未記
10 載修復工法、修繕內容內容及有無保固等，已無從與本件修
11 繕內容進行比較，況防水工程修繕費用之高低，常因所使用
12 之工法、材料、保固期間、施工廠商信譽甚或工程淡旺季等
13 而有所差別，自不能以他人之防水工程費用較低廉，即認原
14 告所支付之修繕費用非必要費用。本院審酌證人高式儀所證
15 述之修繕工法，皆係修繕系爭頂樓平台漏水所需，尚難認其
16 施作方式及內容有何不當，應認原告所支出之修繕費用5萬2
17 500元，確為修復系爭頂樓平台漏水所必之費用，則原告請
18 求被告給付該筆修繕費，自屬有據。

19 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項前段等規
20 定，請求被告給付5 萬2500元，及自民事起訴狀繕本送達翌
21 日即110 年10月15日起至清償日止，按年息百分之5 計算
22 之利息，為有理由，應予准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，均核與本
24 案判決所認結果不生影響，爰無庸一一論述，附此敘明。

25 七、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
26 436 條之20規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔
27 保，請求免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額
28 准許之。另確定訴訟費用額為1,000 元(即第一審裁判費)
29 ，由被告負擔。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
31 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 張淑美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日

書記官 馮姿蓉