

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1232號

原告 新店境園社區管理委員會

法定代理人 徐翊凱

訴訟代理人 易幼謨

被告 林家襄

林家琪

廖金火

上 一 人

訴訟代理人 葉彥麟

被告 林佳進

上列當事人間請求清償債務事件，於民國114年1月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1000元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告法定代理人於審理中由易幼謨變更為徐翊凱，經其具狀聲明承受訴訟(本院卷二114頁)，有新北市新店區公所民國113年11月6日函可據(本院卷○000-000頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條條規定相合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一、擴張所減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴依公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第21條規定、民法第179條

規定請求被告林家襄、林家琪、廖金火、林佳進(下合述時稱為被告；分述則各稱其名)給付原告新臺幣(下同)1萬5733元本息(本院卷一11-14頁)，嗣更為請求被告應各給付原告1萬5733元本息(本院卷一251頁)，並增列無因管理法律關係為請求權基礎(本院卷三71頁)，前者核屬擴張應受判決事項之聲明；後者則本於請求被告攤付後述泡沫滅火設備維修款項之同一基礎事實所為訴之追加，依上規定，均應准許。

三、至被告林佳進辯稱原告委由易幼謨擔任訴訟代理人，未經原告管理之新店境園社區公寓大廈(下稱系爭公寓大廈)區分所有權人(下稱區權人)會議(下稱區權人會議)議決並告知系爭公寓大廈全體住戶，應屬無效等語，而爭執易幼謨之訴訟代理權。按管理委員會(下稱管委會)乃為執行區權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。管委會之職務包括區權人會議決議事項之執行。公寓條例第3條第9款、第36條第1款各有明文。是就系爭公寓大廈區權人會議決議之執行，依上規定當屬原告職權。而依原告主張，其請求被告給付，係以區權人會議決議為據(詳後述)，則其提起本件訴訟當屬執行區權人會議決議，自為原告職權，無須再經系爭公寓大廈區權人會議決議。從而，就與原告行使此一職權相關之訴訟代理權之授與，當亦無須由系爭公寓大廈區權人會議決議後始得為之。則易幼謨出具原告委任書(本院卷二121頁)，記載其受原告委任而擔任原告訴訟代理人，並經本院許可(本院卷二287頁)，其訴訟代理權並無欠缺。被告林佳進前開所辯，不無誤會，併此敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：被告均為原告管理之系爭公寓大廈住戶，並為系爭公寓大廈地下3樓停車場共10個停車位(下合稱系爭車位)之共有人，系爭車位乃被告之專有部分。而系爭公寓大廈因修繕消防設備，經區權人會議決議與訴外人康希有限公司(下稱康希公司)簽訂消防設備改善工程合約書(下稱系爭契

約)，為地下2、3樓停車場所用之泡沫滅火設備亦在維修之列，原告因之支出23萬6000元修繕費用。而依泡沫滅火設備涵蓋範圍，地下2樓停車場及地下3樓之發電機、消防幫浦系統設備所在區域乃系爭公寓大廈全體住戶共有，應由原告負擔；地下3樓中系爭車位所在區域，則應由被告在內之系爭車位專有部分共有人負擔，並經系爭公寓大廈112年11月5日區權人會議決議通過(下稱112年11月5日決議)。嗣原告委由康希公司按上開區域範圍核算原告及系爭車位所有權人各應負擔之泡沫滅火設備修繕費用比例，結果為原告應負擔12分之4，所餘12分之8由系爭車位10名所有權人分擔，每人應負擔1萬5733元，並經原告於113年2月4日公告(下稱系爭公告)，惟被告經催告仍未繳納，爰依公寓條例第21條、民法第179條及無因管理之法律關係提起本訴，請求擇一為有利原告之判決。並聲明：被告應各給付原告1萬5733元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭車位所在地下3樓依系爭公寓大廈領得之使用執照(82年使字第666號，下稱系爭使照)，用途乃「防空避難室兼地下停車場」，因同時供防空避難使用，被告就系爭車位之專有部分之權利及使用收益均受限，且地下3樓除系爭車位外尚有化糞池、水箱、機械升降設備等共用部分，而設置在地下3樓之泡沫滅火設備是為防火，如發生火災，非只被告共有系爭車位，上開位於同一樓層之全體住戶共有部分，甚而整棟公寓大廈均可能受損，則地下3樓之泡沫滅火設備應屬共用部分，維護費用應由系爭公寓大廈全體住戶負擔。況系爭公寓大廈112年8月20日區權人會議決議(下稱112年8月20日決議)由全體住戶繳交之公共基金用途，包括支應消防設備在內，更不應請求已繳納公共基金之被告再分攤泡沫滅火設備修繕費用。且112年11月5日決議實未經投票表決，又係系爭公寓大廈全部28個住戶對只有10位之系爭車位共有人，以多數決做成不利於少數之決議，違反民法第148條規定而為權利濫用，不得作為請求依據等語。並聲明：原

01 告之訴駁回。

02 三、查被告為原告管理之系爭公寓大廈住戶，均有位處系爭公寓
03 大廈地下3樓，並經登記為新北市○○區○○段0○○00000
04 ○號之系爭車位所有權，應有部分皆10分之1。原告於112年
05 11月20日與康希公司簽訂系爭契約，由康希公司承作系爭公
06 寓大廈之消防設備改善工程(下稱系爭工程)，其中於系爭公
07 寓大廈地下2、3樓施作之泡沫滅火設備工程總價為23萬6000
08 元，已施作完畢並由原告付畢款項等情，為兩造所不爭執，
09 並有系爭契約及報價單、建物登記謄本及系爭公寓大廈區權
10 人名冊(本院卷一31-38頁，卷二7-10、199-201頁)可憑，堪
11 信為真。

12 四、關於原告依公寓條例第21條規定請求部分

13 (一)按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
14 且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部分以
15 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
16 公寓條例第3條第3、4款定有明定。依社會通常觀念，專有
17 部分係指公寓大廈之一部分，在構造上可獨立使用，且為區
18 分所有之標的者；而專有部分以外部分及其他為使用財產之
19 必要或便利或維護建築物安全所必要之設施，在構造上及使
20 用上不具有獨立性，應認屬公寓大廈全體住戶所共同使用，
21 且不因是否位於各該區權人專有部分而異。查：

22 1. 依證人即康希公司負責人黃炫智所證，系爭公寓大廈地下
23 2、3樓原本設置之消防設備即為泡沫滅火設備，系爭工程就
24 此2樓層之泡沫滅火設備為修繕。而泡沫滅火系統以泡沫放
25 射區域為核心，並基於設想車輛燃燒時噴射滅火之有效性而
26 估算設置面積。而地下3樓應設消防設備者係停車位的位
27 置，非供停車用途之樓梯間、水塔、機械升降設備依消防法
28 規免設消防設備等語(本院卷三71、74頁)。經比對系爭公寓
29 大廈地下3樓之使照圖(本院卷一155頁)及康希公司承攬系爭
30 工程所繪製之系爭公寓大廈地下3樓消防平面圖(本院卷一53
31 頁)，地下3樓之泡沫噴射區域以該樓層停車位為主要範圍，

核與上開證人所述一致，足認上開證言與事實相符而為可採，堪信系爭公寓大廈地下3樓所設之泡沫滅火設備乃因應系爭車位之停車使用而為設置。

2. 依系爭車位登記所在之1470建號建物登記謄本(本院卷二7-10頁)所示，登記之建物門牌為「新北市新店區秀水路1，3，5，7號地下三層」，可見系爭車位已由戶政機關編列門牌而視同一般區分所有建物。衡以系爭車位之使用乃從機械升降機昇到地下2樓，再從地下2樓之車道駛出，或從機械升降機昇到1樓出外，且除系爭車位所有權人以外之系爭公寓大廈其他住戶不得使用系爭車位，亦不可透過區權人會議決議使用系爭車位等情(本院卷二288頁)，為兩造所不爭執，是系爭車位共有人於使用、收益上自不受系爭公寓大廈其他住戶干涉。準此，系爭車位自為專有部分。雖系爭車位主要用途依系爭使照所載乃「防空避難室兼汽車停車場」(本院卷一155頁)，須於有防空避難需求時提供系爭公寓大廈其他住戶一同使用，復因系爭車位與性質上供系爭公寓大廈住戶共用之樓梯間、水塔、機械升降設備設在同一樓層，而無法避免系爭車位所有人以外之系爭公寓大廈住戶為使用此等共用設施而進出系爭車位，然此為系爭車位所在1470建號包括被告在內之全體共有人與其他區權人之相鄰關係，不影響系爭車位本質乃數人共有之專有部分。

3. 而地下3樓鋪設之泡沫滅火設備雖因該樓層有系爭車位而設置，然此不僅就系爭社區地下3樓之停車使用可獲保障，對於系爭社區地下3樓所設上開共用設施之環境安全亦同獲確保，而使該等設施得以就應有使用方式發揮通常效用。加以地下3樓之泡沫發射區域尚涵蓋系爭公寓大廈消防系統之發電機設備及消防馬達，且地下2、3樓之泡沫滅火設備均須使用之泡沫原液儲槽即置於地下3樓，設計上並非各自一套而獨立運作等情，亦經證人黃炫智證述在卷(本院卷三73-74頁)，足見在地下3樓鋪設之泡沫滅火設備與地下2樓之泡沫滅火設備無法切割，且防護範圍及於系爭公寓大廈其他樓層

01 消防系統發電機及馬達，於構造上及使用上均不具有獨立
02 性，並堪信地下3樓所設泡沫滅火設備對系爭公寓大廈全體
03 住戶均有助益，且可提升系爭公寓大廈自防自救能力，自非
04 僅有利於被告等系爭車位所有權人，揆諸前開說明，在地下
05 3層鋪設之泡沫滅火設備在構造上及使用上並非獨立，乃維
06 護系爭公寓大廈整體安全所必要之基本設施，核與建築物坐
07 落之地面、外牆及屋頂、走廊、大廳、樓（電）梯間、共同
08 出入口、機電室、水塔與其他既成之共同使用部分及其他為
09 使用財產之必要或便利或維護建築物安全所必要設施等在構
10 造上及使用上亦不具有獨立性之共用部分性質相同，自屬系
11 爭公寓大廈共用部分，且不因該樓層泡沫發射區域主要鋪設
12 範圍係在本質為專有部分之系爭車位而異。

13 (二)按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其
14 他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告
15 仍不給付者，管理負責人或管委會得訴請法院命其給付應繳
16 之金額及遲延利息。公寓條例第21條定有明文。又公寓條例
17 第9條規定各區權人按其共有之應有部分比例，對建築物之
18 共用部分有使用收益之權。依公寓條例第10條第2項規定，
19 共用部分之修繕、管理、維護費用，依區權人按其共有之應
20 有部分比例分擔。同條但書規定區權人會議或規約就該費用
21 之分擔比例另行約定者，從其規定。惟所約定分擔之方式，
22 若無充分理由，仍不應悖離上述「按共有之應有部分比例分
23 擔」之原則，且應符合公平之原則，否則即與誠信原則有
24 違。在區權人會議經由多數決作成之決議，與少數區權人之
25 權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區
26 權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按
27 共有之應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數
28 區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審
29 查，惟應從公寓大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得
30 之利益，與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損
31 失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體

01 所得利益極少，而該少數區權人及國家社會所受之損失甚大
02 者，非不得視為以損害他人為主要目的（最高法院97年度台
03 上字第2347號判決參照）。查：

- 04 1. 112年11月5日決議以系爭車位乃專有部分，應由系爭車位所
05 有權人負擔修繕費用為基礎，而認「地下3樓停車場專用的
06 泡沫滅火系統設備...由該10個車位住戶負擔」（本院卷一44
07 頁）。嗣原告於113年2月4日為系爭公告載有「委託消防廠商
08 計算B2停車場所有消防泡沫及B3停車場消防泡沫涵蓋到發電
09 機設備及消防幫浦系統設備，均由管委會負擔其費用。經廠
10 商核算結果，B2停車場佔有3份+B3管委會公共部分負擔1
11 份，B3停車場區分所有權人負擔8份，合計12份.. $236,000 \times$
12 $8/12 \div 10 = 15,733$..每位車主應負擔金額15,733元」（本院卷
13 一49頁）。此一分擔比例，乃原告委託消防廠商即康希公司
14 計算而得，有原告提出之與證人黃炫智間對話內容擷圖照片
15 可證（本院卷○000-000頁）。依證人黃炫智所證，原告與其
16 討論泡沫滅火設備費用分擔時，其想法是泡沫滅火設備涵蓋
17 地下2、3樓，依使用者付費，應由地下2、3樓有產權之人按
18 泡沫噴射區域計算分擔比例等語（本院卷三75頁）。繼而系爭
19 公寓大廈區權人會議應系爭車位所有權人聯署而於113年1月
20 7日召開，並討論地下3樓泡沫滅火設備是否應由系爭公寓大
21 廈住戶共同基金支付，而非由系爭車位10位共有人分擔一
22 案，決議結果為「維持原案」（下稱113年1月7日決議，本院
23 卷○000-000頁），即系爭公寓大廈經由113年1月7日決議維
24 持112年11月5日決議以系爭車位乃專有部分，由系爭車位所
25 有權人負擔修繕費用之基礎後發布之系爭公告內容，而使包
26 括被告在內之系爭車位共有人共同分擔約67%（ $8/12$ ，小數
27 點後4捨5入）之系爭工程中泡沫滅火設備修繕費用。
- 28 2. 惟系爭公寓大廈地下3樓所設泡沫滅火設備乃系爭公寓大廈
29 共用部分，經本院認定在前（貳、四、（一）），實質上與其他
30 系爭公寓大廈共用設施無異，依上規定及說明，就系爭工程
31 中泡沫滅火設備之修繕費用，以區權人會議議決分擔比例，

01 除有充分理由，仍不應悖離「按應有部分比例分擔」之原
02 則。是113年1月7日決議將泡沫滅火設備之費用分列為地下3
03 樓系爭車位乃專有部分；地下3樓其餘設施及地下2樓始為共
04 用部分而分別計算費用負擔，致系爭公寓大廈共28名區權人
05 中只10位之系爭車位共有人需負擔達67%之泡沫滅火設備修
06 繕費用，已屬失衡，而此係因欠缺就涵蓋系爭車位之泡沫噴
07 射區域亦屬系爭公寓大廈全體住戶共用部分之認知所致，故
08 此等決議所定之泡沫滅火設備修繕費用分擔比例即欠缺充分
09 理由，而欠公平，難為憑據。

10 (三)基上，原告主張被告應依公寓條例第21條規定各給付1萬573
11 3元所依據之113年1月7日決議及該決議維持之112年11月5日
12 決議內容，不得為據。則原告依上規定所為請求，自不可
13 採。

14 五、關於原告依民法第179條請求部分

15 按公寓大廈應設置公共基金，其來源可由區權人依區權人會
16 議決議繳納之，而公共基金之作用在支出共用部分、約定共
17 用部分之修繕、管理、維護、共用部分及其相關設施之拆
18 除、重大修繕或改良之相關費用，此觀公寓條例第18條第1
19 項第2款、第10條第2項後段、第11條第2項之規定可明。查
20 系爭公寓大廈經112年8月20日決議由每戶支付5萬元成立公
21 共基金，用途包括消防相關設備之修繕(本院卷一125頁)。
22 且被告均已依前揭決議繳畢公共基金，有系爭公寓大廈公共
23 基金收費紀錄可稽(本院卷○000-000頁)。雖113年1月7日決
24 議未通過以系爭公寓大廈公共基金支付泡沫滅火設備修繕費
25 用，惟地下3樓泡沫滅火設備既屬共用部分之消防設備一環
26 之，依上規定，自在系爭公寓大廈公共基金合法支用範圍。
27 原告復未舉證證明前收取之公共基金已不敷支應泡沫滅火設
28 備修繕費用，依區權人決議或規約請求被告再行繳納公共基
29 金而未獲被告給付。從而，原告主張被告就地下3樓設置泡
30 沫滅火設備有不當利得而請求被告返還等語，難認有據。

31 六、關於原告依無因管理法律關係請求部分

01 按所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人管理事務
02 之行為而言。次按共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
03 責人或管委會為之；管委會之職務包括共用部分之清潔、維
04 護、修繕及一般改良。公寓條例第10條第2項前段、第36條
05 第2款各有明文。查系爭公寓大廈之泡沫滅火設備，不惟系
06 爭公告所載由原告負擔費用之地下2樓及地下3樓為泡沫噴射
07 範圍涵蓋之發電機設備及消防幫浦系統設備範圍乃原告管理
08 範圍，實則泡沫噴射系爭車位部份亦屬共用部分，前已敘及
09 (貳、四、(一))，依上規定，所生修繕工作亦為原告職務，
10 由原告負責管理並支付費用。是原告就泡沫滅火設備費用之
11 負擔，非未受委任而無義務為之，則原告依無因管理法律關
12 係請求被告給付，亦欠依據。

13 七、綜上所述，原告依公寓條例第21條、民法第179條及無因管
14 理法律關係，請求被告各給付1萬5733元及自起訴狀繕本送
15 達之翌日即起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
16 無理由，均應駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
18 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並確定訴訟費用
20 額如主文第2項所示。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
22 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

23 法 官 李陸華

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
26 按他造當事人之人數附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
29 書記官 張肇嘉