

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第257號

原告 麥世南

訴訟代理人 王維毅律師

複代理人 謝昌育律師

黃鈞鑣律師

被告 熱城大樓管理委員會

法定代理人 林宥均

複代理人 史慧鈴

上列當事人間請求給付修繕費等事件，經本院於民國113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之；復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條第1、2項前段、第255條第1項第2款、第3款定有明文。此規定於簡易訴訟程序仍適用之，此參同法第436條第2項規定自明。查本件原告原起訴請求：1.被告熱城大樓管理委員會、長霖保全股份有限公司應容忍並不妨礙原告進出門牌號碼臺南市○○區○○街000號即熱城大樓之地下室停車場，進行施作修繕熱城大樓地下室停車場之出入口電梯，且被告熱城大樓管理委員會、長霖保全股份有限公司於修繕工程施作完畢後，不得妨害原告汽車出入通行熱城大樓地下室停車場。2.被告熱城大樓管理委員會應給付原告新臺幣(下同)300,000元。嗣於本院審理中，撤回被告長霖保全股份有限公司之訴訟；並聲明變更

01 為：被告熱城大樓管理委員會應就門牌號碼臺南市○○區○○
02 ○街000號即熱城大樓之地下室停車場出入口電梯進行修繕
03 至原告汽車得出入通行之狀態。2.被告應給付原告231,000
04 元，及自民國111年10月27日準備狀繕本送達翌日起至清償
05 日止按年息百分之五計算之利息。核原告上開訴之撤回及其
06 訴之變更，均合於上揭規定，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告起訴主張：

09 (一)原告為門牌號碼臺南市○○區○○街000號即熱城大樓（下
10 稱系爭大樓）之區分所有權人，被告為系爭大樓之管理委員
11 會。原告於系爭大樓地下二樓擁有一平面停車位(B2-25號，
12 下稱系爭停車位)，依法本有自由進出之權利。而系爭大樓
13 之停車位，均位於系爭大樓地下一、二、三層，並無一般之
14 坡道可供進出，全賴汽車電梯之機器升降設備（下稱系爭出
15 入口電梯），方能為之。查系爭出入口電梯乃系爭大樓之共
16 用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，其修
17 繕應由被告為之。而系爭出入口電梯目前已損壞無法運作，
18 經原告多次催請被告修理，詎被告先係以主管機關即臺南市
19 政府工務局已處分禁止使用系爭大樓之地下室停車場（下稱
20 系爭停車場）為由推託，然經原告向臺南市政府工務局函
21 詢，依工務局110年10月26日之公函回覆結果，並無被告所
22 云處分禁止使用系爭停車場之事。後經原告一再催促，被告
23 均置之不理，甚至日前原告表示要自己先行派人修繕系爭出
24 入口電梯，屆時費用應由被告負擔，被告亦不願意反而拒
25 絕，甚至通知值班管理員來阻擋原告所委請之廠商進入修
26 繕。被告上開非法舉動，顯已嚴重妨害原告汽車之出入與侵
27 害原告使用系爭停車位之權利，爰依民法第184條、第767條
28 第1項及公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定提起本件訴
29 訟。

30 (二)並聲明：

31 1.被告應就門牌號碼臺南市○○區○○街000號即熱城大樓之

地下室停車場出入口電梯進行修繕至原告汽車得出入通行之狀態。

2.被告應給付原告231,000元，及自111年10月27日準備狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：地下停車場所有權人總計6位，車格平面加機械車格總計有58格，原告名下只有一個平面車格，地下停車場的汽車升降梯為原告單方面主動維修並驗收，且維修期間並無通知其他五位所有權人要維修升降梯一事，被告只有單方面被告知要修繕汽車升降梯，維修和驗收為原告單方面委託訴外人即一樓A前所有權人蔡子豪所為，所以目前汽車升降梯是否安全無虞可供人車使用，被告不知道。原告一直強調已和蔡子豪公證，擁有十幾個車格的分管權，惟原告所稱1A十幾格車格現任所有權人為訴外人王雅儷，並非蔡子豪先生。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；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；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；約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。次按住戶應遵守下列事項：四於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。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。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。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。前項費用，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。公寓大廈管理條例第2條、第6條第1項第4款、第10條第1項、第2項、第11條第1項、第2項分別定有明文。

(二)本件原告主張：原告為系爭大樓之區分所有權人，業據提出土地登記第一類謄本為證(調字卷第17頁)，並為被告所不爭執，堪信為真實。

(三)原告又主張：系爭出入口電梯為系爭大樓共用部分，被告有修繕、管理、維護之責任等語，惟被告則辯稱：系爭大樓地下室二樓、三樓設為停車空間，地下停車場專屬買得該停車空間之區分所有權人使用等語，並據提出地下二層平面圖(本院卷第223-225頁)、訴外人王雅儷土地和建物權狀(本院卷第243-249頁)為證，依該平面圖規劃系爭大樓地下二層、三層確實規劃多個停車格，且原告對於系爭地下二層、三層空間係規劃停車空間並不爭執，更依原告提出之不動產買賣契約書(本院卷第197頁-213頁)，可知原告買受系爭大樓建物，係包含停車位，停車空間在系爭大樓地下二層編號第25號，核與本院依職權向台南市政府函調之系爭大樓住戶規約，其中第3條第4項規定「停車位應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無車位買賣書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。」(本院卷第127頁)，可見系爭大樓地下室停車空間之停車格，建商有出售予購買停車位之區分所有權人使用，係屬約定專用範圍。

(四)另經本院會同兩造履勘現場結果，系爭大樓地下停車空間目前均閒置，有勘驗筆錄、現場照片可佐(本院卷第49-64頁)，且依台南市政府消防局函覆結果「旨揭場所本局第六

大隊安檢小組於109年3月3日及111年4月6日實施檢修申報複查，檢查紀錄表內容均紀錄該大樓地下室均閒置未使用，無因消防安全檢查不合格而予停止情形；前述場所未使用期間得免執行複查，惟如恢復使用，應於使用前完成相關消防法令規定。」等語(本院卷第87頁)，益可見該閒置情形已經多年，且該停車空間因約定專用之區分所有權人未使用，亦無設置消防設備，則該部分空間如擬啟用，勢必需予規劃修繕，而系爭大樓地下一層為專用，有本院向台南市政府工務局函調之使用執照申請資料檢附之平面圖可證，則系爭出入口電梯是否屬於系爭大樓全體住戶共同使用之共用部分？已屬可疑。且縱認系爭出入口電梯為共用，其修繕涉及地下二層、三層使用之消防設備申請使用問題，對系爭大樓住戶而言，應屬重大修繕，依前開說明，應經區分所有權人會議決議，始得為之。且修繕費用應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，被告係管理維護組織，並無給付修繕費用之義務。

四、綜上所述，原告並未舉證證明系爭出入口電梯之修繕已經區分所有權人會議決議通過，且被告並無負擔修繕費用之義務，原告本於民法第184條、第767條第1項及公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，請求1.被告就系爭大樓之地下室停車場出入口電梯進行修繕至原告汽車得出入通行之狀態。2.被告應給付原告231,000元，及自111年10月27日準備狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，均無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 8 月 7 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 李杭倫

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

書記官 黃怡惠