

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2296號

原告 盧信雄

訴訟代理人 羅行律師

被告 精簡別墅管理委員會

設臺北市○○區○○○路0段000巷00
號

法定代理人 王進玲

訴訟代理人 杜中原

謝子建律師

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國109年10月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬貳仟參佰肆拾元及自民國一百零
八年八月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之四十，其餘由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾伍萬貳仟參佰肆
拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受
訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第
170條、第175條分別定有明文。被告之法定代理人原為顏慧
汝，嗣於本院訴訟程序進行之民國107年10月23日變更為
王進玲，業據其具狀聲明承受訴訟，並有臺北市政府都市發
展局107年10月4日北市都建字第1076038528號函為憑（見訴

字卷第145-148頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、次按，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255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）558,575元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並願供擔保，請依職權宣告假執行。嗣於108年8月14日具狀變更聲明如後述，有民事追加訴狀在卷可參（見訴字卷第213頁），核原告變更聲明部分所請求之基礎事實屬同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，自與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）訴外人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋建設公司）於63年10月間開工興建坐落臺北市○○○路0段000巷00號、地下1層、地上7層、全棟60戶、取名為精簡別墅之建物（下稱精簡別墅），其中臺北市○○○路0段000巷00號地下1樓（下稱系爭14號地下室）為原告所有，上方天花板設置精簡別墅全棟所有排污管線（含電路線、汙水排放管線、糞水排放管線等公共管線）；自103年5月間，上開公共管線發生滲漏，汙水、糞水四處流竄，異味盈室，導致原告無法使用系爭14號地下室。原告前於101年、103年間即多次將漏水狀況陳報被告，並要求修繕，均遭置之不理，原告再邀請專業工程公司鑑估修繕費用為589,575元，被告既負有回復原狀之責，自應負擔全部修繕費用。另原告因系爭14號地下室長期備受汙穢之害，進出均難以呼吸，亦難以入睡，健康受損，自得向被告請求精神慰撫金200,000元。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第2項、第195條第1項規定，提起本訴。

（二）並聲明：

01 1.被告應給付原告789,575元，及自108年8月14日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息。

03 2.願供擔保，請依職權宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)精簡別墅雖為84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前取
06 得建築執照之建物，然使用執照內業已載明地下室為防空避
07 難室，不應私人佔為己用，則起造人與原告約定有底層空地
08 使用權，係罔顧全體區分所有權人權益。

09 (二)又精簡別墅地下室應作緊急防空避難室，卻遭原告加裝鐵門
10 封閉以作個人違法使用，且原告於系爭14號地下室之上作店
11 面商家出租，裝潢後根本未在牆面及地面打孔時同時施作防
12 水工程，方致系爭14號地下室牆面漏水，顯見1樓有多處空
13 刺地及鋪面龜裂現象，皆為地下室漏水之成因；又本件雖經
14 台北土木技師公會進行漏水鑑定，但對於原告之環境屋況、
15 牆壁鑿穿、個人巨大水塔、私管線亂拉等是否造成管線漏水
16 並未鑑定，是以，本件之管線修繕，既有前開可歸責原告之
17 事由，依公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，應由原
18 告負責。且被告依公寓大廈管理條例第10條第2項後段規
19 定，於107年3月20日召開臨時區分所有權人會議作成之決
20 議，要求原告分擔1/5修繕費用，被告依據原告長期使用系
21 爭14號地下室之事實，決議原告應負擔修繕費用1/5，並未
22 逾越公寓大廈管理條例授權範圍，原告自不得逕依公寓大廈
23 管理條例第10條第2項規定請求被告負擔全部之修繕義務。

24 (三)並聲明：

25 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)系爭14號地下室是否屬於原告所有？

29 1.關於公寓大廈私權之認定，迭有修正前民法第799條、公寓
30 大廈管理條例、修正後民法第799條等三個時期生效之法
31 源，其中民法第799條係於98年1月23日修正，公寓大廈管理

條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行。本件之精簡別墅係由臺北市建管處於64年11月3日核發使用執照（見北司調卷第8-9頁），為現行民法第799條規定修正公布前及公寓大廈管理條例施行前即已建築完成。是本件法律適用應以98年1月23日修正前民法第799條之規定為據，核先敘明。

2.修正前民法第799條前段規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有..」，依上開規定，區分所有建築物分成兩大部分，其一是由區分所有人「各有之一部」（即專有部分）；其二為各區分所有人共有之「該建築物及附屬物之共有部分」（即共有部分）。所謂建築物專有部分，其區分之各部分為獨立之權利客體，成立單獨所有權。至區分方法或為縱的分割，或為橫的分割，或為二者交互運用，無論分間、分層抑分套，在所不問。惟基於物權標的物獨立性之原則，必須在構造上及使用上均具有獨立性者，始足當之（最高法院80年度台上字第804號裁判意旨參照）。次按公寓之地下室得為獨立建物而為單獨所有權之標的，目前情形，有將地下室單獨出賣者，亦有除公共設施外，以之作為停車場出賣者，其性質與建物之構成部分或從物均有不同，除原始建築人有特約將地下室之應有部分隨同房屋一併出賣外，該公寓建物之各樓所有人並不當然按其房屋之面積取得地下室之應有部分（最高法院79年度台上字第2810號裁判意旨參照）。又不動產物權之得喪變更，須依民法或其他法律之規定為之，除民法第759條於登記前已取得不動產物權者外，須經登記始生效力。而土地登記規則係地政主管機關為不動產物權登記所訂定之命令；使用執照僅係建管機關為行政管理而核發之證照，均非規範不動產物權得喪變更之法律（最高法院90年度台上字第447號裁判意旨參照）。是以公寓之地下室如具有上開構造上及使用上之獨立性，非各區分所有人利用該建築物所不可或缺，即可為專有部分，縱其使用權能應受使用執照上所載作為「避難室或停車場」等行政限制，然此項限制

與不動產所有權之歸屬究屬二事。

3.原告主張系爭14號地下室為其所有，然為被告否認，並抗辯系爭14號地下室為停車及避難空間，係長期遭原告無權占有云云。經查：原告與訴外人林志忠於64年2月21日以委建人身分與太平洋建設公司簽立委託代建房屋合約書，其中第1條約定「委建之住宅係依本約所附太平洋華廈精簡別墅配置圖中B1型七層公寓式之第壹層及地下室計建坪約壹佰貳拾坪左右（包括樓梯間公共走道及前後陽臺及地下室）」；嗣精簡別墅於64年7月27日竣工，且經臺北市政府建管處於64年1月3日核發64使字第2088號使用執照，其上有載原告委建之住宅第1層門牌為臺北市○○○路0段000巷00號，就地下室門牌為同巷16號地下室（即系爭14號地下室，詳下述）。又太平洋建設公司於64年9月15日與訴外人杜良福簽訂委託代建房屋合約書，其中第1條約定「委建之住宅係依本約所附太平洋華園精簡別墅配置圖中A1型七層公寓式之第壹層及地下室使用權計建坪約壹佰貳拾坪左右（包括樓梯間公共走道及前後陽臺）」，則A1型第1層及地下室使用權即係指臺北市○○○路0段000巷00號1樓（下稱系爭18號1樓建物），且因上開契約簽立於精簡別墅竣工後，致太平洋建設公司仍係系爭18號1樓建物及16號地下室之起造人。至68年間，原告及林志忠將16號地下室部分變更為店舖使用，於68年11月16日與太平洋建設公司簽立土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書，復於69年4月16日向臺北市政府建管處申請變更使用執照，經臺北市政府工務局75年5月23日北市工建字第63610號函准予使用臺北市○○○路0段000巷○○號地下室」，其上亦載「申請變更用途為原核准地下室為防空避難室，部分變更用途為防空避難室兼店舖，其餘仍照原核准使用乙案」，前開函文雖記載為「14號地下室」，惟經臺北市政府工務局於94年9月30日以北市工建字第09454239200號函表示「申請變更地址為忠孝東路4段216巷16號地下室，嗣後本局以75年5月23日北市工建字第63610號函通知申請人准予使用

之地址，研判應屬誤植載為14號地下室」，足見16號地下室即為系爭14號地下室。是以，系爭14號地下室起造人既為太平洋建設公司，太平洋建設公司復將系爭14號地下室所有權單獨讓與原告，並由原告於68年即購入後單獨使用迄今，足徵系爭14號地下室具有構造及使用上之獨立性，得為單獨之物權客體，並由原告取得事實上處分權能，全體區分所有人並未共有系爭14號地下室。從而，被告抗辯系爭14號地下室非原告所有云云，不足憑採。

(二)原告得請求之修繕費用為何？

1.按「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。」，公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項、第11條第1項分別定有明文。

2.經查，系爭14號地下室漏水原因經原告聲請鑑定，嗣經本院囑託台北市土木技師公會進行本件漏水鑑定，結果如下：「系爭建物之漏水原因為何？漏水之管線是否為公共管線？回覆：此範圍之管線與外牆面漏水主因為管線老舊鏽蝕及管線穿牆或穿版材料界面止水損壞有關。這些漏水之管線應該都是屬於公共管線。」，此有台北市土木技師公會109年7月6日北土技字第1092001512號鑑定報告書1份（下稱系爭鑑定報告）在卷可憑（見訴字卷第325頁）。由系爭鑑定報告鑑定系爭14號地下室漏水之原因可知，係精簡別墅之地下室公共管線老舊鏽蝕及管線穿牆，或穿版材料介面止水損壞所致，與被告所稱環境屋況、私管線電線亂拉等因素並無直接

關係，故被告抗辯系爭14號地下室漏水可歸責於原告，即屬無據，委無足採。系爭14號地下室之漏水原因既為管線老舊等原因所致，則依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告自應負維護、修繕前揭共有部分之責。原告依此規定請求被告給付修繕費用，即屬有據。至原告併依民法第184條第2項之規定請求修復漏水之費用，因與前開公寓大廈管理條例係屬請求本院為擇一有利判決之選擇合併，自無庸再予審究，併此敘明。

3.次就修復費用部分，原告主張修復金額為589,575元，並提出第一水電興業有限公司估價單1份為證（見訴字卷第217頁），惟被告則否認此節，抗辯修復金額僅需123,810元，另提出翰巨工程有限公司報價單1紙為憑（見訴字卷第161頁）。就修復漏水之費用部分，亦經本院囑託台北市土木技師公會，就兩造提出之估價單進行必要費用之鑑定，其鑑定結果：「2.系爭建物修復漏水之工法為何？修復費用為何？回覆：由於係管線老舊造成鏽蝕而致滲漏水的原因，建議以汰換更新之工法施作為宜。且在施工時應要求上方住戶配合使用（停用）更換管線之時間。由於地下室之施工環境不佳，且其管線更換時，管內容有存留物，施工荷重增加與汙穢、汙水管與糞管下方又有許多電線/電管交錯纏繞（造成拆換與還原之困難）、滲漏水界面鑿除/填塞與檢測、施工前、中、後之清潔衛生等，都會造成不同廠商的施工費用變動很大。因此仍宜以自行詢價之廠商願意施工之報價為宜。若欲找到較低價的廠商則建議多詢問幾家願意施工之廠商」、「3.如附件（即第一水電興業有限公司與翰巨工程有限公司）所示估價單、報價單上所載之項目及費用，是否為本件修復漏水所必要回覆：經現場勘查糞管與汙水管之更換長度認為『第一水電』的報價較為合理，其餘項目皆為汰換管線過程中之附屬必要工作（通稱假設工程與防水填塞工程），本處場所是地下室，經現場勘查並無所謂天花板工程之必要，現場目視所見之鋁架，應該是做為上方電管/電線

鋪設使用與遮醜使用，因此若仍可使用之電線/電管之支撐材料未鏽蝕，似可不需鋪設。另外，「翰巨工程」除了汰換管線長度低估外，其他附屬之工作項目亦為合理的必要項目。但是其缺漏外牆與樓板穿管的防水填塞工程項目。這是造成兩家廠商報價結果差異太大的原因。」，此有系爭鑑定報告書1份在卷可憑（見訴字卷第325-327頁）；由上開鑑定內容可知，應以原告所提出之第一水電興業有限公司之估價單較為合理，惟系爭14號地下室並無施做天花板工程之必要，故應扣除該估價單中「現場多處天花板拆除及復原工程23,000元」之部分，則本件系爭14號地下樓之漏水修復費用應為565,425元【計算式：（25,600+18,900+64,000+13,000+36,000+76,000+43,000+42,000+104,000+116,000）×1.05=565,425】。

- 4.再按公寓大廈管理條例第10條第2項之規定「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。」，故共用部分之修繕固應由被告為之，然費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，則應從其規定。又公寓大廈之區分所有權人會議，係公寓大廈區分所有權人為共同事務及相關權利義務事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，其性質與社團總會相似，故區分所有權人如認會議之召集程序或決議方法違反法令或規約，依公寓大廈管理條例第1條第2項「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」，及民法第56條第1項前段「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。」之規定，自得由區分所有權人於決議後3個月內，請求法院撤銷該區分所有權人會議之決議，惟該決議於法院撤銷之前，仍屬有效存在。本件精簡別墅區分所有權人於107

01 年3月20日決議：地下室污水管雖屬公共管線，但地下室屬
02 於公共緊急避難空間，住戶反應卻遭一樓兩戶長期占用，依
03 公平正義原則，由原告負擔總修繕工程費五分之一等語，並
04 提出精簡別墅公寓大廈臨時區分所有權人會議紀錄1紙附卷
05 可稽（見訴字卷第49-51頁），原告雖於本院審理時陳稱：
06 管委會107年間突然召開區分所有權人會議，決議對特定住
07 戶不利，我覺得有失公平云云（見訴字卷第410頁），惟系
08 爭決議既屬有效存在，原告即應受拘束，故依系爭決議之內
09 容，原告應負擔前開修繕費用五分之一，其餘則由被告負
10 擔；從而，本件原告得請求被告給付之修繕費用為452,340
11 元【計算式：565,425×4÷5=452,340】，逾此範圍之請求，
12 則屬無據，不應准許。

13 (三)原告請求精神慰撫金200,000元，有無理由？

14 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
15 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
16 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195 條第
17 1 項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，
18 如其情節重大，被害人非不得依民法第195 條第1 項規定請
19 求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號裁判意旨
20 參照）。本件原告主張因系爭14號地下室長期漏水致其無法
21 使用，導致精神痛苦，健康權被侵害等語，然此為被告否
22 認。查，原告自承：我一開始就沒有住在地下室，是做營業
23 使用等語（見訴字卷第74頁），足見原告自始即未居住於系
24 爭14號地下室，自難認該漏水影響原告之健康權而情節重大
25 之情形，故原告請求被告賠償其非財產上損害200,000元云
26 云，即屬無據，不應准許。

27 (四)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
31 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息

；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
 年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
 第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，其給
 付無確定期限，依前揭法條規定，原告就被告應給付452,34
 0元，一併請求自108年8月15日起（原告之民事追加訴狀
 係108年8月14日送達被告，則法定利息起算日應為108年8月
 15日，見訴字卷第213頁）至清償日止，按法定利率即週年
 利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求被告給付452,340元，及自108年8月15日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 10 月 23 日
民事第九庭 法 官 陳威帆

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 109 年 10 月 23 日
書記官 黃文芳