臺灣臺北地方法院民事判決

114年度小上字第183號

上　訴　人　黃寶絹

被　上訴人　台北市忠駝丙區管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　吳照義

上列當事人間請求給付修繕費用事件，上訴人對於民國112年6月30日本院臺北簡易庭114年度北小字第3027號第一審小額民事判決提起上訴，本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣89,250元，及自民國114年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、第一、二審訴訟費用共新臺幣4,280元由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按對於小額程序第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之；又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實；判決不適用法規或適用不當者，為違背法令，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25、第468條分別定有明文。又民事訴訟法第468條規定，於小額事件之上訴程序準用之，為同法第436條之32第2項所明定。經查，上訴人主張：原判決駁回上訴人之訴，有違反證據法則之違背法令情事，形式上已具體指摘原判決違背法令，依上開規定，已符合民事訴訟法第436條之24第2項之規定，其提起上訴，即屬合法。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：伊為臺北市○○區○○○路000○0號8樓

建物（下稱系爭房屋）之所有權人，為台北市忠駝丙區32棟大樓（下稱系爭建物）區分所有權人，因被上訴人長年疏於維護，導致系爭建物對應之外牆（下稱系爭外牆）已有多處裂縫，致雨水自外牆裂縫滲入，系爭房屋天花板及牆面受有大面積水痕、漏水、油漆剝落等損害。催告被上訴人應善盡修繕義務修繕系爭建物外牆，然被上訴人以系爭建物外牆非其之責推託，伊為顧及家人居家安全及居住健康，自行僱請尚勇工程有限公司施作外牆防水工程，並於民國114年1月22日完成修繕工作，費用共計新臺幣（下同）89,250元，爰依民法第176條、第179條、第184條第1項前段、第544條規定，請求擇一為有利判決等語，並聲明：被上訴人應給付上訴人89,250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。

二、被上訴人則以：公寓大廈外牆面屬於專有部分，故系爭建物之外牆裂縫滲水，應屬上訴人所有之專有部分，而非共有部分。是以，系爭牆面由上訴人管理使用，自應由上訴人自行負責修繕，伊對於系爭建物外牆並無修繕義務；即使系爭建物外牆因滲水需予修繕，其修復費用亦無需達到89,250元等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人全部聲明不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應為如上開聲明所示之給付。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

上訴人主張被上訴人應依民法第544條規定給付修繕外牆費用，並提出系爭建物、房屋照片、修繕單據為證，然原判決以上訴人未證明系爭建物外牆為公寓大廈管理條例第10條第2項之共用部分等情，駁回上訴人之訴，違反證據法則等情，是本件之爭點為：㈠原判決是否有上訴人所指摘違反證據法則之違背法令情形？㈡如有前開情形，上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人為如聲明所示之給付，是否有據？茲分述如下：

㈠原判決是否有上訴人所指摘違反證據法則之違背法令情形？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按對於小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436條之24第2項定有明文。蓋小額訴訟程序，其訴訟程序之設計，欲使當事人就該小額訴訟事件能儘速定息紛爭，故求急速解決，而以二審終結，就該小額訴訟程序以第一審為事實審，第二審則為法律審。又依同法第436條之32第2項準用同法第468條及第469條第1款至第5款規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令，判決有同法第469條所列各款情形之一者，為當然違背法令。又所謂證據法則，係指法院調查證據認定事實所遵守之法則，如舉證責任分配錯誤、認定事實不憑證據或重要證據漏未斟酌等，始屬違背證據法則之違背法令。再按於法律之評價、判斷及適用，係法院之職責，法院就當事人之主張及提出之證據依調查證據程序確定事實後，即應依職權尋求、發現法之所在，不受當事人所表示或陳述法律意見之拘束（最高法院100年度台上字第943號判決意旨參照）。本件上訴人對於小額程序之第一審判決提起上訴，本院所應審究者，即在於原判決是否存有上訴人所具體指摘之違背法令情形，合先敘明。

2.原審以：「系爭建物外牆既經被上訴人以前揭情詞置辯稱非屬公寓大廈管理條例第10條第2項之共用部分、約定共用部分等語（見原審卷第117頁），復未據原告就其主張之系爭建物外牆係屬公寓大廈管理條例第10條第2項之共用部分、約定共用部分等情，舉證證明之，以實其說，則依舉證責任分配原則，原告主張依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第544條規定，起訴請求被上訴人給付系爭建物外牆修繕費用云云，於法即有未據，不應准許」為由，駁回上訴人於第一審之訴。惟查，民事訴訟法基於辯論主義，當事人固有「事實、證據」之提出義務，未提出者應自負舉證不力之

責；惟就某一事實在法律上應如何評價，揆諸前揭說明，基於法官知法原則，法院應依職權適用與認定，無論係當事人之法律見解或行政機關之函釋，對法院均僅有參考之作用，當事人毋庸對「法律評價」加以舉證。是以，區分所有建物之外牆，究是否屬共用部分、共有部分乙節，法院應依自身對法律之確信，適用法律並予以評價，要非當事人所應舉證之範圍，故原審命上訴人就法律評價加以舉證，並以上訴人未舉證為由駁回其在原審之訴，已對民事訴訟證據法則有所誤會，而違反民事訴訟法第277條甚明。依據前開說明，原判決自有違反證據法則之判決違背法令情形，本件上訴洵屬合法。

㈡上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人給付89,250元之本息，應屬有據：

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第528、544條分別定有明文。次按管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；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；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。依前揭規定可知，管理委員會乃指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，是管理委員會與各該區分所有權人之間，就社區住戶規約規定之事項暨共用部分修繕、管理、維護等庶務管理，自係存在概括委任之法律關係。若管理委員會未盡其修繕、維護及管理等義務，致共用部分出現漏水現象，進而造成區分所有權人之財產受損，該區分所有權人自得依民法第544條規定，向管理委員會請求賠償（臺灣高等法院

暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第3號研討結果參照）。再按專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者，共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物；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；公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分；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，民法第799條第2項、公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條前段、第10條第2項亦定有明文。而所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照）。第按建物測量辦法，僅係就建築物登記面積為測繪，就建物所有權之歸屬，尤其共有、共用及專有之歸屬，仍應依建築物之特性，依民法、管理條例等相關法令判斷之。而區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，固於98年1月23日修正民法第799條第2項時始明定，然揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」等語，足見區分所有建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟以具備構造及使用上之獨立性為其事物之本質，須符合物

權客體獨立性原則，至斯時始將要件及定義予以明文化。倘未具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，縱辦理區分所有權之專有登記，仍不因而認為係專有部分。是有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之（私權）爭議，法院有調查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘束。公寓大廈之外牆，不論是否為承重牆壁或所在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造。以系爭外牆與系爭大廈之其他位置之外牆具有一體性，無從明確劃分其獨立使用範圍之情形，難謂系爭外牆具有構造及使用上之獨立性，得為獨立區分所有權之客體（最高法院109年度台上字第1528號判決意旨參照）。

2.經查，上訴人為系爭建物之區分所有權人，系爭建物外牆磁磚脫落，裂縫滲入雨水，並呈現破裂、突起之狀態，上訴人於113年10月23日向被上訴人反應外牆磁磚裂縫之情形，嗣後於113年12月3日、114年1月22日自行僱工修繕系爭建物外牆，並施作外牆防水工程，支出89,250元等情，業據上訴人提出系爭建物外牆照片、系爭房屋室內照片、尚勇工程有限公司統一發票、被上訴人113年11月29日、114年1月17日公告、系爭建物施工現場照片、上訴人與施作防水工程之證人吳信漢LINE對話紀錄截圖等件在卷可憑（見原審卷第23至45、53至89頁、本院卷第53頁），且兩造對此未予爭執（見本院卷第36、51、71頁），堪信為真實。

3.證人吳信漢於本院審理時具結證稱：我在這1、2年有承接系爭建物外牆修繕工程，上訴人所提LINE對話紀錄是我與上訴人之對話紀錄，承包之項目如該對話紀錄所載。原先是被上訴人與我聯繫，向我提到有住戶反應內牆漏水，後來是上訴人與我聯絡修繕事宜，並且由上訴人支付價款。我去場勘時有進去系爭房屋內部，當時的狀況有壁癌、粉塵、滲水，在主臥室的床頭，主臥室轉角柱子的部分。那時候交叉測試比對判斷，好天氣這些部分會乾，下雨天這些部分會濕，所以

我們認為是外牆的問題，檢測後發現是外牆漏水，事後我有去修繕系爭外牆，我們請了吊車，在外牆會滲水的地方擦上防水材料。關於磁磚破裂部分有破裂的部分會打矽膠，有突起的部分會敲掉，有裂縫的部分會打矽膠。這些破裂、突起部分都在系爭外牆。據我所知，系爭外牆修繕後沒有漏水，如有的話上訴人應該會知會我，但是到目前為止都沒有等語（見本院卷第79至81頁）。自前揭LINE對話紀錄及證人證言、現場照片可知，系爭房屋之內牆在修繕前有牆面剝落、滲水情形，系爭外牆之磁磚已有腫脹、剝落，被上訴人知悉此情，並因而聯繫證人，證人檢測後發現系爭外牆漏水，在清潔系爭外牆、以填縫膠填補牆面縫隙、塗佈2道防水層後，系爭外牆已無漏水狀態，上訴人亦未再請求施作防水工程，且非由上訴人給付修繕價金等情甚明，足認上訴人主張系爭外牆存在漏水情形，並滲漏至系爭房屋，經其支付價金修繕後始不漏水等情，應屬有據。

4.被上訴人固以：依司法院民事庭81年研究意見、內政部85年、臺北市建築工程管理處函文、公寓大廈管理條例第56條第3項第1、2款規定，外牆面屬於專有部分，應歸屬於各住戶所有權人所有及管理使用，其無修繕義務等語為抗辯（見本院卷第103至105頁），惟行政、司法機關之研究意見或函釋，均無拘束本院判斷之效力，且揆諸首揭法條及最高法院判決意旨，無論地政機關是否就外牆部分為所有權登記，本院均應自行調查審認該部分是否具備構造上、使用上之獨立性，不受地政機關登記之拘束。系爭外牆自外觀上可見係連續，若任意分割將無足以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬系爭建物之基本必要構造。是以，系爭外牆與系爭大廈之其他位置之外牆具有一體性，無從明確劃分其獨立使用範圍，自難謂系爭外牆具有構造及使用上之獨立性，得為獨立區分所有權之客體，而為系爭建物全體區分所有權人之共有部分、共用部分甚明，被上訴人前揭抗辯，核與民法專有部分之定義相違，要無足採。

5.準此，被上訴人既為系爭建物之管理委員會，自與上訴人間具概括之委任關係，其委任事務範圍包含系爭建物共有部分之管理事項，而公寓大廈管理條例第10條第2項之共用部分修繕及費用負擔，為共有部分之管理事項，自屬兩造委任關係內之義務。自證人前揭證詞可知，被上訴人在系爭外牆首次施工之前，即因上訴人向其反應系爭外牆之滲漏水問題而聯繫證人，且系爭外牆之磁磚剝落係肉眼可見，顯見被上訴人已知悉系爭外牆之牆面裂縫與滲漏水問題，此時被上訴人本應依公寓大廈管理條例第10條第2項自行尋找廠商並支出修繕費用，惟被上訴人在覓得廠商即證人後，並未繼續與證人磋商施工細節，反使上訴人須自行與證人確認修繕之方法，並自行支出本應由被上訴人支出之修繕費用，足認被上訴人顯未盡兩造委任關係之修繕、費用負擔義務甚明。

6.被上訴人雖再抗辯：修復費用不須89,250元、上訴人繳納之管理費總額小於89,250元等語（見本院卷第107頁），惟自前揭LINE對話紀錄及證人證詞可知，證人係被上訴人所覓得之廠商，其報價應無偏袒上訴人之嫌，且證人已將施工細項逐一陳明，並報價85,000元，而上訴人於原審所提之收據之含稅總價為89,250元，二者之差額比例為5%（計算式：89,250÷85,000=1.05），而我國營業稅率亦為5%，此乃公知之事實，顯見報價單與前揭LINE對話紀錄之價格差額即為稅率，是上訴人業已明確就其所支付之總金額為舉證；且清潔、填縫、塗佈防水層均為修繕破損漏水外牆所必須之工程項目，該等項目所生之費用，自與系爭外牆之破損修繕具因果關係。上訴人既已盡其損害數額之舉證之責，被上訴人本可就上訴人主張、舉證之損害提出具體之抗辯及反證，堪認上訴人為系爭外牆支出之費用，即為其所受損害，被上訴人就此應負賠償責任。

7.綜上所述，被上訴人既未盡系爭外牆之修繕義務，致上訴人支出修繕費用89,250元，上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人賠償前揭損害，自屬有據，應予准許。又上訴人之

訴既有理由，則其另基於選擇合併之其他請求權基礎為同一聲明，均無再審究之必要，併予敘明。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，又應付利息之債務，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項本文、第203條分予明定。上訴人行使對被上訴人之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經上訴人於114年4月11日以臺北三張犁郵局000295號存證信函通知被上訴人於同月30日前支付修繕費用89,250元乙節，有上開存證信函在卷可參（見原審卷第51頁），為被上訴人拒絕給付，依上開規定，應自114年5月1日起負遲延責任，上訴人僅請求自起訴狀繕本送達翌日即114年6月10日（見原審卷第113、140頁）起算之法定利息，自屬有據。

五、綜上所述，上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人給付89,250元，及自114年6月10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，原審為上訴人敗訴之判決，有所未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第436條之32第1項、第2項、第450條、第78條、第436條之19第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第六庭　審判長法　官　林瑋桓

法　官　李桂英

法　官　劉其鷹

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　江慧君

附表：

編號	項目	金額
1	第一審裁判費	1,500元
2	第二審裁判費	2,250元
3	第二審證人旅費	530元
	總計	4,280元