

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第31號

原告 莊隆進

訴訟代理人 黃貴美

被告 溫莎公園城公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳金益

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 錢佳瑩律師

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國115年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告於民國105年3月25日召開之105年度第一次會議紀錄提案一之決議無效。
- 二、確認溫莎公園城公寓大廈住戶規約附件三其中如附表一所示之內容無效。
- 三、確認民國109年6月17日溫莎公園城公寓大廈109年區分所有權人會議提案三之決議無效。
- 四、被告應給付原告新臺幣612,880元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴時係聲明：(一)被告於民國105年3月25日召開之105年度第一次會議紀錄提案討論案一之決議，該決議與公寓大廈管理條例第10條第2項抵觸，懇請該決議無效。(二)原告屋頂滲水及室內損壞由被告負責修復回復原狀。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中經數次之變更，最後聲明如後開訴之聲明所示（本院卷第85、248、421頁），經核與原告起訴時主張被告未盡維修公共空間義務，請求被告修繕之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：原告為溫莎公園城公寓大廈社區（下稱系爭社
03 區）住戶之一，原告所有門牌號碼桃園市○○區○○路00巷
04 0弄0○0號房屋（5樓，下稱系爭房屋）因頂樓地面及排水管
05 有裂縫，導致系爭房屋室內頂板滲水及裝潢受損，經鑑定修
06 繕費用為新臺幣（下同）512,880元，被告不修繕漏水，侵
07 害原告居住安寧使原告受有精神上損害，爰依民法第184
08 條、第195條規定，請求被告賠償修繕費用512,880元及精神
09 慰撫金10萬元。又被告於105年決議屋頂平台修繕由住戶負
10 責，違反公寓大廈管理條例第7條第3項、第10條第2項前段
11 及第36條第2項規定，決議內容無效。於109年6月17日召開
12 區權會提案三將上開決議列入住戶規約亦屬無效，故提起確
13 認之訴。並聲明：(一)確認被告於105年3月25日召開之105年
14 度第一次會議紀錄提案一之決議無效（下稱系爭管委會提案
15 一之決議）。(二)確認109年6月17日的溫莎公園城公寓大廈住
16 戶規約（下稱系爭規約）附件三之內容無效。(三)確認109年6
17 月17日溫莎公園城公寓大廈109年區分所有權人會議提案三
18 之決議（下稱系爭區權會提案三之決議）無效。(四)被告應給
19 付原告612,880元。

20 二、被告則以：系爭房屋漏水原因無法判定，且原告自行加蓋頂
21 樓鐵皮遮雨棚作為防水之用，因此該遮雨棚滲漏水應由原告
22 自行修繕。系爭社區因管理費收取偏低，無力全額負擔頂樓
23 平台修繕費用，故被告以系爭管委會提案一之決議訂定社區
24 住戶共用設施修繕補助辦法，依住戶工程修繕費用區分補助
25 金額比例，並經系爭區權會提案三之決議通過納入系爭規約
26 附件三，合於公寓大廈管理條例第10條第2項後段規定，系
27 爭管委會提案一之決議、系爭區權會提案三之決議及系爭規
28 約附件三之內容自非無效。鑑定報告所列修繕費用偏高，原
29 告亦未舉證漏水影響其居住安寧，且精神慰撫金10萬元過高
30 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，
31 願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一)系爭管委會提案一之決議無效。

03 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
04 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
05 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
06 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
07 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約
08 另有規定者，從其規定；管理委員會會議決議之內容不得
09 違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，公寓大廈管
10 理條例第10條第2項、第37條定有明文。

11 2.查系爭管委會提案一之決議內容如附表一，被告於105年3
12 月25日未經區分所有權人會議決議或規約規定，卻限制住
13 戶每1戶每3年只能申請1次共用部分修繕費用，上限為每1
14 戶15,000元，顯然違反公寓大廈管理條例第10條第2項而
15 屬無效，故原告訴請確認系爭管委會提案一之決議無效，
16 自屬有據。

17 (二)系爭區權會提案三之決議無效。

18 1.按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條
19 第2項定有明文。此規定依公寓大廈管理條例第1條第2項
20 準用之。

21 2.依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，區分所有權人
22 會議可另為決議或規約另為規定之情形，僅限於「但書」
23 即修繕費係可歸責於區分所有權人或住戶之事由，可知區
24 分所有權人會議不得任意以多數表決方式，要求個別區分
25 所有權人或住戶負擔逾其可歸責範圍之費用，否則即屬違
26 反法令而無效。

27 3.系爭區權會提案三之決議內容如附表二，即將系爭管委會
28 提案一之決議納入系爭規約附件三，姑不論被告並未舉證
29 其內容經「全體住戶表決通過」乙情（本院卷第423
30 頁），且其內容係不論修繕費是否可歸責於住戶，被告最
31 高僅補助修繕費15,000元，系爭區權會提案三之決議顯係

01 將原應由被告負擔之義務，轉嫁予少數住戶承受，且以多
02 數決之結果，導致少數區分所有權人之權益遭實質剝奪，
03 可認有恣意差別對待，而使少數住戶因此負擔、損害甚
04 大，其他區分所有權人因此免於支出修繕費用所獲得利益
05 經攤分後極少，顯有不公，自應認系爭區權會提案三決議
06 有權利濫用之虞，亦有違反公寓大廈管理條例第10條第2
07 項之規定，依民法第56條第2項之規定，系爭區權會提案
08 三之決議內容自屬無效。

09 (三)系爭規約附件三其中如附表一所示之內容無效。

10 承上所述，系爭區權會提案三之決議經本院認定為無效，依
11 該決議將系爭管委會提案一之決議內容（內容如附表一）納
12 入系爭規約附件三（本院卷第213至215頁），則系爭規約附
13 件三其中如附表一所示之內容自屬無效。又原告請求之事實
14 已可特定係要確認系爭規約附件三其中如附表一所示之內容
15 為無效，而非確認系爭規約附件三之全部內容無效，爰將主
16 文調整以符合其請求之事實，附此敘明。

17 (四)原告請求被告給付修繕費512,880元為有理由。

18 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；
20 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
21 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有
22 明文。

23 2.原告主張因屋頂平台漏水導致系爭房屋受有損害等情，經
24 兩造合意由桃園市室內設計裝修商業同業公會鑑定及合意
25 鑑定問題為：「一、系爭房屋室內天花板滲漏水原因是否
26 為屋頂平台、女兒牆的防水層失效、屋頂平台排水孔漏
27 水？二、屋頂平台修繕至不漏水的必要費用為何？是否以
28 加蓋鐵皮屋為必要？如要拆除舊鐵皮屋加蓋新鐵皮屋的費
29 用為何？三、系爭房屋室內天花板、牆壁遭漏水毀損的修
30 繕必要費用為何？」（本院卷第264頁）。

31 3.鑑定結果如附件，可知因為屋頂平台原有玻璃纖維防水層

01 破損，導致系爭房屋室內天花板滲漏水，損壞系爭房屋內
02 裝潢設施。而屋頂平台修繕的必要費用為383,140元、系
03 爭房屋室內天花板、牆壁遭漏水毀損的修繕必要費用為12
04 9,740元，共計512,880元，有鑑定報告書可查（置於卷
05 外）。

06 4.被告既為系爭社區之管理委員會，依公寓大廈管理條例第
07 10條第2項前段規定，對系爭社區共用之頂樓平台有修
08 繕、管理及維護之義務，原告前於112年11月間已向被告
09 反應屋頂平台漏水導致系爭房屋受損之情形，兩造於113
10 年7月16日經桃園市桃園區調解委員會調解不成立（本院
11 卷第294頁），桃園市政府建築管理處亦於113年6月14日
12 函知被告應依公寓大廈管理條例第10條第2項釐清妥處，
13 並就漏水原因洽詢專業技師、公會團體或管線工程工業同
14 業公會等第三公證單位，以釐清原因及修繕費用分擔（本
15 院卷第147、148頁），然被告並未找尋專業人員查明漏水
16 原因，亦未修繕屋頂平台，且迄至本案經鑑定後仍否認係
17 屋頂平台防水層破損，而拒絕維護、修繕（本院卷第398
18 頁），顯然違反公寓大廈管理條例第10條第2項保護他人
19 之法律，侵害原告系爭房屋之所有權，故原告依民法第18
20 4條之規定，請求被告負損害賠償責任，自屬有據。

21 5.被告雖辯稱鑑定單位第二次現場勘驗未通知其到場，有失
22 公允云云，然本院會同兩造及鑑定單位於114年9月3日初
23 勘時已詳載系爭房屋及屋頂平台現況情形並拍攝照片附卷
24 （本院卷第319-1至364頁），已給予被告參與勘驗及表示
25 意見之機會，而鑑定單位依其專業鑑定不受兩造意見之拘
26 束，自不因被告未參與第二次勘驗即偏頗原告或影響其鑑
27 定結論，故被告所辯並不可採。

28 6.被告再辯稱係因原告所搭設的「頂樓加蓋鐵皮」多處破
29 損，導致雨水滴落到屋頂平台而滲漏水至原告系爭房屋云
30 云，然依原告所述，其於90年、91年間係因屋頂平台防水
31 層有滲漏水情形且被告拒絕修繕，才會搭建鐵皮遮雨棚

01 (本院卷第121頁)，如無遮雨棚擋住大部分雨水，屋頂
02 平台防水層滲漏情形恐將更嚴重，故被告所辯顯係倒果為
03 因，並不可採。

04 7.被告最後辯稱鑑定之修繕費用過高云云，然鑑定單位之估
05 價單有詳列打石、廢棄物搬運、清運費用、防水塗層及落
06 水頭蓋費用，且關於裝修工程之費用為何，為桃園市室內
07 設計裝修商業同業公會之專業，其所為估價更為中立而可
08 採信，被告單方面提出估價單（本院卷第415、416頁）爭
09 執鑑定之修繕費用過高云云，並不可採。

10 8.從而，原告依民法第184條之規定，請求被告給付修繕費
11 用512,880元，為有理由。

12 (五)原告請求被告給付精神慰撫金10萬元為有理由。

13 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
14 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
15 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽
16 被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分，民法第195條
17 第1項定有明文。又精神慰撫金之多寡，應斟酌雙方之身
18 分、地位、資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之
19 數額，該金額是否相當，自應依實際加害情形與被害人所
20 受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定之
21 （最高法院51年台上字第223號民事判決意旨參照）。

22 2.被告違反公寓大廈管理條例第10條第2項規定，未修繕屋
23 頂平台防水層，導致原告所有之系爭房屋室內天花板、牆
24 面因滲漏水而受損，被告應負侵權行為損害賠償責任，已
25 如前述。原告於112年間已請求被告修繕，於113年經調解
26 不成立，且本院於114年9月3日勘驗系爭房屋，目視可見
27 客廳、房間、廁所、後陽台的天花板或牆壁有水漬且油漆
28 剝落，而屋頂平台地面水泥層多處脫落，原告在屋頂平台
29 地面放置多個臉盆接水（本院卷第319-1至364頁），可知
30 漏水情形非一朝一夕，已長達數年，被告未盡其修繕屋頂
31 平台義務，顯已侵害原告之居住安寧而情節重大，本院審

01 酌原告學歷為大專畢業，為電子公司的經理，年收入約10
02 0萬元；被告為系爭社區管理委員會，系爭社區共140戶，
03 113年間管理費約90萬餘元，有被告113年度第4次會議紀
04 錄、本院言詞辯論筆錄在卷可參（本院卷第143、264
05 頁），及被告之侵害手段、原告之受損情形、期間等一切
06 情形，認原告請求精神慰撫金10萬元為適當。

07 四、綜上所述，原告訴請確認系爭管委會提案一之決議無效、系
08 爭區權會提案三之決議無效、系爭規約附件三其中如附表一
09 所示之內容無效，均有理由；原告依民法第184條、第195條
10 之規定，請求被告給付612,880元（計算式：修繕費用512,8
11 80元＋精神慰撫金10萬元），亦有理由，應予准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
13 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

14 六、訴訟費用（含鑑定費105,000元，本院卷第431頁）負擔之依
15 據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
17 民事第五庭 法 官 吳佩玲

18 附件、鑑定結果（印自鑑定報告書第7至10頁）

19 附表一、系爭管委會提案一之決議內容（摘錄自本院卷第15、17
20 頁）

21 為維護住戶生活居住品質環境，考量社區財務有限之下，特訂定
22 社區住戶共用設施（屋頂平台、鐵皮屋、外牆面漏水、磁磚剝
23 落）修繕補助辦法如下：

24 一、工程修繕費用補助金額如下：

住戶工程修繕費用	管委會補助修繕工程金額
1-5,000元	以實際工程修繕費用全額補助
5,001元-10,000元	補助百分之五十
10,001元-15,000元	補助百分之四十五
15,001元-20,000元	補助百分之四十

(續上頁)

01

20,001元-25,000元	補助百分之三十五
25,001元-30,000元	補助百分之三十
30,001元-35,000元	補助百分之三十
35,001元-40,000元	補助百分之三十
40,001元-50,000元	補助百分之三十

02

PS：住戶申請工程修繕費用最高補助上限金額為15,000元
整

03

04 二、住戶申請資格、程序：

05

1、每一戶以每三年度申請補助1次為限。

06

2、住戶修繕前先向總幹事登記後再會同廠商現場勘察，以
確認符合社區共用設施區域。

07

08

3、住戶申請修繕補助費用時需附照片（工程施工前、中、
後照片）、發票（正本收執聯）或收據（收據應有免統一
發票章）。

09

10

11

4、申請社區共有設施修繕補助住戶者應附上述各項資料以
符合完成程序後撥補助款予住戶。

12

13

PS：關於共用修繕工程處理，住戶可自行請廠商或統一由管
委會請廠商估價修繕，若修繕總費用超過管委會補助修
繕金額的部分，住戶須先繳交應自行負擔修繕不足的費
用給總幹事後再請廠商修繕處理。（於公告後住戶要統
一工程修繕處理，請至總幹事登記）

14

15

16

17

18 附表二、系爭區權會提案三之決議內容（摘錄自本院卷第180
19 頁）

19

20 提案三：頂樓修繕維護應比照共用部分修繕維護處理。

21

說明：頂樓某住戶提出，既然《公寓大廈管理條例》認同頂樓屬
22 於共用部分，所以頂樓的修繕理應由公共基金支付，不應
23 由頂樓住戶負擔。

23

24

決議：因本社區長期經費不足，管理費收取偏低，無力全額負擔
25 修繕費，最後以多數票同意，管委會部分負擔費用，具體標準請

25

01 參考105年3月25日105年度第1次會議紀錄中《社區住戶共用設施
02 修繕補助辦法》。此辦法已納入規約中。是否由該棟的區分所有
03 權人按其共有之應有部分比例分擔之，此議題需再另擇時間討
04 論。另：如修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
05 者，由該區分所有權人或住戶負擔。

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

10 書記官 龍明珠

11 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

12 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
13 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
14 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
15 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

16 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
17 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

18 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。