臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度橋小字第1814號

原　　告　福賓公寓大廈管理負責人
法定代理人　賀憶燕
被　　告　潘美秀

上列當事人間請求給付修繕費用等事件，本院於民國109 年2 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳萬參仟元，及自民國一百零八年八月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳萬參仟元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○ 號（下稱系爭房屋）之所有權人，而屬原告所管理之福賓公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人。系爭大廈包含門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○○○○○號兩棟房屋，前因全棟漏水嚴重，經系爭大廈於民國108 年1 月18日第一次區分所有權人會議（下稱系爭會議）通過進行系爭大廈屋頂平台、女兒牆、1 至4 樓戶外牆面防水工程（下稱系爭工程），共支出修繕費用新臺幣（下同）120,000 元，並由文自路1063號之住戶每戶分擔修繕費用23,000元之決議（下稱系爭決議）。系爭工程於108 年3 月15日完工，伊依約給付修繕費用120,000 元予廠商完畢，詎被告尚積欠其應分擔之修繕費用23,000元，屢經催討均置之不理。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第2 項之規定及系爭決議之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告23,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告則以：外牆係專有部分，原告不應向被告請求此部分之修繕費用。原告召開系爭會議未通知被告要開會，系爭決議不拘束被告，是被告毋庸負擔文自路1063號房屋之修繕費用

等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件不爭執事項：

㈠被告為系爭房屋之所有權人，為系爭大廈之區分所有權人。

㈡高雄市○○區○○路○○○○號房屋前有嚴重漏水情形。

㈢高雄市○○區○○路○○○○號房屋於108 年3 月15施作系爭工程驗收完工，共支出120,000元。

㈣原告於107 年11月27日成立。

㈤系爭大廈於108 年1 月18日召開系爭會議，第一案通過系爭大廈管理規約；第二案決議內容為高雄市○○區○○路○○○○號房屋系爭工程費用由文自路1063號住戶每戶負擔23,000元，並通過文自路1063號外牆為共用部分，其維修、使用、收益皆由文自路1063號區分所有權人共同享受權利負擔義務。

四、本件之爭點為：原告請求被告給付高雄市○○區○○路○○○○號房屋系爭工程修繕費用分擔額23,000元，是否有理由？

五、本院得心證之理由：

㈠按公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定；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。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，公寓大廈管理條例第1 條第2 項、民法第56條第1 項分別定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1 條第2 項規定，應適用民法第56條第1 項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議，最高法院92年度台上字第2517號裁判要旨可供參照。是區分所有權人會議召集程序或決議方法違反法令或章程時，應適用民法第56條第1 項之規定，並於法院依請求撤銷該決議後始失其效力，而非當然、自始、確定無效。本件被告固抗辯系爭會議有未通知被告要開會之召集程序違法事項，其應毋庸受系爭決議之拘束云云，惟依上開條文規定及說明，區分所有權人會

議於召集程序違法，需經請求法院撤銷決議後，該決議始失其效力，而被告自承並無就前開情事訴請法院撤銷等語（本院卷第133頁反面），則系爭會議縱有被告所陳之上開召集程序違法之情，仍非無效，被告自仍須受系爭決議內容之拘束，是其上開抗辯尚屬無據。

㈡次按公寓大廈之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11條第1、2項定有明文。所稱共用部分係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；專有部分，係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物者，此為同法第3條第3、4款所明定。又「外牆」依建築技術規則建築設計施工編第1條第22款規定乃指建築物外圍之牆壁，藉以區分是否為供居住使用之室內，並可由建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途，及公寓大廈規約、區分所有權人會議決議等據以判斷其屬專有部分或共用部分，最高法院104年度台上字第197號判決意旨參照。經查，系爭大樓外牆固附著於各專有部分牆面之外層，惟整體相連，並具對外區隔及標識之一致性。又系爭大樓規約第2條約明：「本公寓大廈……外牆面等為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用及維護，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分」，此有系爭大樓規約1份在卷可佐（本院卷第50至56頁）。且系爭大樓於108年1月18日召開系爭會議決議：文自路1063號整棟內、外側牆年久失修致漏水嚴重，需施作外牆面防水修繕工程。文自路1063號外牆面決議通過為共用部分，其修繕、使用、收益由該棟區分所有權人平均分擔。文自路1063號外牆面設置廣告牆收費，充沛公積金等語，此有系爭會議紀錄1份附卷可憑（本院卷第44至47頁）。系爭大樓規約及系爭決議已明確記載文自路1063號外牆為共用部分，且如外牆係屬專有部分，

其修繕得由各區分所有權人獨立為之，而無經區權會決議之必要。據上，文自路1063號外牆係屬共用部分，堪予認定。被告抗辯外牆係專有部分云云，洵無足採。而系爭工程修繕範圍遍及文自路1063號屋頂平台、女兒牆、1至4樓戶外牆面等共用部分，且修繕費用需費120,000元，以其修繕幅度廣泛、費用非微，核屬構成前引法條所指之「重大修繕」，故其修繕費用應由公共基金或區分所有權人按共有之應有部分比例分擔。而系爭決議結果為文自路1063號系爭工程修繕費用應由區分所有權人按共有之應有部分比例分擔，於法並無不合。就系爭大廈屋頂平台防水及女兒牆內牆與牆柱鋼筋裸露泥作修補、防水工程共32,400元，系爭大廈共9戶（含違建1戶），故每戶分擔3,600元（計算式：32,400元÷9戶＝3,600元）；就文自路1063號整棟雙邊1至4樓外牆面防水施作含外牆鷹架共87,600元，訴外人林義章補貼10,000元，文自路1063號房屋共4戶，故每戶分擔19,400元【計算式：（87,600元－10,000元）÷4戶＝19,400元】，此有系爭大廈區分所有權人名冊1紙、系爭會議紀錄1份、郵政跨行匯款申請書、估價單各1紙在卷可證（本院卷第37、44至49頁），是原告請求被告應依系爭決議結果給付其應分擔之修繕費用23,000元（計算式：3,600元＋19,400元＝23,000元），核屬有據，應予准許。再本件起訴狀繕本係於108年7月30日寄存送達於高雄市政府警察局左營分局博愛四路派出所，有送達證書1紙附卷可稽（本院卷第63頁），依民事訴訟法第138條第2項規定，應自同年8月9日發生送達之效力，是本件遲延利息應自翌日即108年8月10日起算。

六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定及系爭決議之約定，請求被告給付23,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即起108年8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

七、又本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並

依同法第436 條之23準用第436 條第2 項，適用同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額依職權確定如主文所示之金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

橋頭簡易庭　法　　官　蔡宜靜

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

書　記　官　程淑萍

訴訟費用計算式：

裁判費(新臺幣)	1,000元
合計	1,000元