

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第204號

上訴人 東風建設有限公司

法定代理人 吳超竑

訴訟代理人 李淑寶律師

被上訴人 東方科學園區管理委員會（原名：東科大樓管理委員會）

法定代理人 莊碩鴻

訴訟代理人 周逸濱律師

謝宜霓律師

魯忠翰律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國107年2月27日本院新店簡易庭106年度店簡字第1303號第一審判決反訴部分提起上訴，並為聲明之減縮，本院於108年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人原名為東科大樓管理委員會，嗣於本院審理中更名為東方科學園區管理委員會，被上訴人法定代理人原為何玟瑩，嗣於本院審理中變更為莊碩鴻，變更後之法定代理人莊碩鴻業提出書狀聲明承受訴訟（本院卷第261至269頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、按「上訴人於終局判決前，得將上訴撤回。」民事訴訟法第459條第1項前段定有明文。次按，「於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。」「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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446條第1項、第255條第1項第3款

分別亦有明文；上開規定於簡易訴訟之上訴程序準用之（同法第436條之1第3項規定）。上訴人原就原判決之本訴及反訴敗訴部分均提起上訴（本院卷第15至17頁），嗣於本院審理中，撤回就本訴之上訴，並將原反訴上訴聲明請求被上訴人給付金額由新臺幣（下同）23萬3627元追加為37萬0015元（本院卷第61至62頁），另就反訴聲明請求利息之年息自10%變更為5%（本院卷第第15、61頁），核分屬擴張上訴聲明及減縮應受判決事項之聲明；另上訴人撤回本訴之上訴，則經被上訴人同意（本院卷第168頁），揆諸前揭規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：上訴人將東科大樓中門牌號碼為新北市○○區○○○路0段000000000000000000號13樓房屋（下稱系爭房屋）出租予訴外人緯創公司使用，於民國105年11月間系爭房屋連續發生不明原因跳電，導致系爭房屋無法正常使用，經檢查是因系爭房屋所在大樓之動力幹線短路造成跳電。緯創公司請被上訴人安排更換動力幹線事宜，然被上訴人拒絕維修更換，並稱系爭房屋所在大樓1至13樓公共管道間內之動力幹線為上訴人私有財產，應由上訴人自行維護，被上訴人顯已違反公寓大廈管理條例第36條關於管理委員會之職務。系爭房屋所在大樓1至13樓公共管道間之動力幹線，依公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條第2款、第10條規定，為共用部分，非單一房屋屋主所私設，屬大樓管理委員會即被上訴人應維護之責任範圍，因被上訴人未予修繕，由上訴人代墊修繕費用進行更換動力幹線之工程，因而支出工程款35萬0815元、代處理費用1萬9200元，共計37萬0015元，爰依民法第172條、第176條第1項規定，聲明求為命被上訴人給付上訴人為被上訴人支出之有益費用37萬0015元，併計付自106年11月29日起至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息之判決等語。

二、被上訴人則以：東科大樓於90年5月12日發生火災事故，嗣

於91年5月10日召開災後復建說明會，約定災後各類設施之修復，同時確立各類設施修繕義務之歸屬，且將之提報91年8月23日第6屆區分所有權人會議確認，該次會議紀錄並經106年8月25日東科大樓第21屆區分所有權人會議再次確認。東科大樓每一樓層都有一條獨立之動力幹線，自地下一樓臺電配電室之受電箱，連結至各該樓層，並專供該樓層使用。故系爭房屋所在之13樓之動力幹線乃專供13樓使用，且據106年8月25日東科大樓第21屆區分所有權人會議決議，該大樓之附屬設備即動力幹線屬私有，僅專供13樓使用，其修繕義務即應由該樓層區分所有權人負擔，是動力幹線無論何線段發生異常，均不變其私有性質，依公寓大廈管理條例第10條規定及東科大樓規約第13條第3款規定，應由該樓層區分所有權人即上訴人負擔動力幹線修繕費用，不能僅因動力幹線借道經過大樓之公共管道間，即認定動力幹線為公共設施，是上訴人向被上訴人請求修繕東科大樓13樓動力幹線之費用為無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，就反訴部分提起上訴，且為聲明之減縮，並上訴及減縮後聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄；（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人37萬0015元，及自106年11月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」公寓大廈管理條例第23條第2項第1款固有明文。惟按，「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。」同條例第10條第2項復有明文。再按「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄（即區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。」同條例第24條第1項、第35條亦分別定有明文。是公寓大廈約定專用部分，雖應載明於規約始生效力，然就公寓大廈共用部分之修繕費用，則得經區分所有權人會議決議由何人負擔，且公寓大廈區分所有權人之繼受人應遵守繼受前之區分所有權人會議就共用部分修繕費用所作成之決議。

（二）查系爭房屋所在大樓連接至各樓層之動力幹線，兩造不爭執係供各樓層之電力供輸使用，則依東科大樓規約第7條第3款規定，動力幹線為建築物之附屬設施中之電力電信設備，而為規約規定之共用部分（本院卷第244頁）。又遍觀東科大樓規約均未載明動力幹線為約定專用部分（本院卷第243至260頁），則動力幹線仍屬東科大樓之共用部分，固堪認定。

（三）惟查，91年5月10日東方科學園區（即東科大樓）五一二災後復建進程說明會議，雖係就五一二火災之災後復建東大樓所召開之會議，惟該次會議紀錄記載略以：整建各項設施及權責歸屬（大、小公設及專有部分）業經全體區分所有權人一致同意（詳附件一），為復原成本各戶分攤金額及俟後保險理賠理算之依據：...動力幹線專有，備註：廠戶內既設盤之動力幹線屬私有等語（原審卷第198頁）。次查，91年8月23日東科大樓區分所有權人會議亦係就五一二火災後復建計畫開會說明，有該次會議通知可參

(本院卷第149頁) ；惟 91年 8月 23日 東科大樓區分所有權人會議所附之附件二「東方科學園區整建明細及權責歸屬建議一覽表」將「動力幹線列為專有（即約定專用）」，且備註重申「廠戶內既設盤之動力幹線屬私有」（本院卷第213至215頁）；顯見東科大樓區分所有權人已決議並確認動力幹線為專用。併參酌106年8月25日東科大樓區分所有權人會議紀錄提案六有關「各項設施修復權屬」之說明並再次決議略以：本大樓（即東科大樓）90年5月12日火災各類設施修復權責歸屬業於91年5月10日召開之災後復建進程說明會，經區分所有權人決議，確定依復建代表會所擬之權責歸屬分類（即專有、小公、大公）意見辦理，茲將本大樓各類設施整建明細及權責歸屬表摘錄如下：..
.動力幹線專有（即約定專用），備註：廠戶內既設盤之動力幹線屬私有；本大樓各類設施整建明細及權責歸屬表，同意本案表列所敘各項辦理，俾免嗣後處理爭議等語（原審卷第203至205頁），益徵東科大樓區分所有權人會議自91年8月23日起已決議動力幹線應由專用之各該區分所有權人負擔修繕費用，而拘束全體區分所有權人。而上訴人係於96年9月27日買受包含系爭房屋在內之東科大樓部分樓層而取得系爭房屋所有權，有建物登記謄本可稽（見支付命令卷），是上訴人自應受東科大樓前揭91年8月23日區分所有權人會議決議之拘束。由上可知，東科大樓區分所有權人經由前揭會議決議及確認動力幹線為約定專用部分，且所生修繕費用應由各專用之區分所有權人負擔，雖未載明於規約，然前揭會議將共用部分之動力幹線歸屬為約定專用部分，係為發生使專用各該動力幹線之區分所有權人自行支付整建費用之效力。揆諸前揭規定，應認東科大樓區分所有權人會議業已決議將動力幹線之修繕、管理、維護費用由專用各該動力幹線之區分所有權人負擔，是上訴人主張動力幹線依東科大樓規約規定為共用部分，應由被上訴人負擔修繕費用，自不可採。

五、從而，上訴人依民法第172條、第176條第1項規定，請求被上訴人應給付上訴人為被上訴人支出之有益費用37萬0015元，及自106年11月29日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，自屬無據，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	3	月	21	日
			民事第二庭			審判長法官		賴錦華	
						法官		呂煜仁	
						法官		許峻彬	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	108	年	3	月	21	日
						書記官		李真萍	