

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第69號

原告 寶成企業大樓管理委員會

法定代理人 陶永祥

訴訟代理人 張志堅律師

被告 高鑫開發有限公司

法定代理人 蔡宗坤

訴訟代理人 蘇俊誠律師

當事人間回復原狀事件，本院民國108年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

原告之法定代理人於本件訴訟繫屬中變更為陶永祥，並經其聲明承受訴訟在案，有前鎮區公所108年1月14日函及聲明承受訴訟書狀為憑（見本院卷二第71、82頁），經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號寶成企業大樓（下稱寶企大樓）之管理委員會，被告為門牌號碼高雄市○○區○○路○號一至二樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，對屬於寶企大樓全體區分所有權人共有之系爭建物外五面玻璃帷幕外牆（下稱系爭外牆），依公寓大廈管理條例及寶企大樓規約（下稱系爭規約）負有維護修繕以確保設備安全及不任意變更設計之義務。105年9月14日莫蘭蒂颱風侵襲南臺灣時，系爭外牆帷幕玻璃有4大片破裂，被告本應就系爭外牆之缺損，與原告商討如何依公寓大廈管理條例及系爭規約規定回復原狀，然被告公司卻為節省成本，未經原告及區分所有權人會議決議，率將原設計之玻璃帷幕（每片高：686公分、寬：185公分、厚：1.9公分）

，變更為上下兩片接合之膠合玻璃（上片高：353公分、寬：185公分、厚：2.1公分；下片高：333公分、寬：185公分、厚：2.1公分），並僅用矽利康固定。被告擅自變更設計後，因其變更之樣式與原有設計不符，復於106年4月間發生系爭外牆變形之情形，雖緊急以木棍支撐修補，然已對公眾通行之安全造成嚴重危害，原告僅得封閉騎樓以免玻璃爆裂造成意外。被告就系爭外牆四片玻璃帷幕破裂後所變更之「四片上下式玻璃帷幕」，未經區分所有權人會議決議，並向主管機關報備，顯然違反系爭規約第18條第1款第2、3目及公寓大廈管理條例第8條第1項、第9條第2項規定，其所為之變更自屬違法，被告應立即拆除以回復原狀。為此，爰依公寓大廈管理條例第8條及系爭規約第18條規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭外牆如附圖所示之玻璃帷幕拆除並回復原狀後，將上開一至二樓玻璃帷幕返還寶企大樓全體區分所有權人。(二)請准原告供擔保後，宣告假執行。

二、被告則以：系爭外牆屬寶企大樓之共用部分，於105年9月4日遭莫蘭蒂颱風侵襲，而造成四大片玻璃帷幕發生破裂情形，因係受颱風吹襲而毀損，自屬不可歸責於區分所有權人即被告，則依系爭規約第12條第2款規定，應由原告負責修繕，且由原告及被告各負擔1/2修繕費用。系爭外牆遭風災而受損後，被告屢以存證信函促請原告儘速修繕、費用由被告及原告各負擔1/2，原告卻略以系爭規約第12條並未載明包含天災在內之損害、一樓帷幕玻璃非共同使用部分云云為由，拒絕被告之請求，更要求被告應儘速修復，嗣被告慮及來往行人之人身安全，只能自行委請結構土木技師進行核校計算及設計，以最符合安全規範之方式修復完成，支出之工程費共計新臺幣（下同）1,018,350元，至此，原告仍拒絕負擔1/2之修繕費用。被告乃在原告拒絕修繕及要求下而修繕玻璃，自無原告所稱擅自變更設計之情，而該設計均經結構土木技師之精密計算與設計，自無安全疑慮，原告所稱系

01 爭外牆於106年4月間發生變形云云，亦與事實不符，固有
02 施工不平整之情形，然經廠商調整後，已無不平整，且廠商
03 亦有出具保證書保證其安全，對公眾通行之安全亦無危害等
04 語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如為
05 不利被告之判決，請准供擔保免為假執行。

06 三、兩造不爭執之事項：

07 (一)原告為坐落高雄市○○區○○○路○○○號寶企大樓之管
08 理委員會，被告公司為系爭建物之所有權人，系爭外牆屬
09 於寶企大樓全體區分所有權人共有。

10 (二)系爭建物原所有人寶成公司於94年2月15日將系爭建物信
11 託登記予被告，信託登記前，系爭建物之前所有權人未經
12 寶成大樓全體區分所有權人會議決議，變更系爭外牆設計
13 而增設鋁窗（如本院卷一第25頁照片3-1所示）。

14 (三)105年9月14日莫蘭蒂颱風侵襲南臺灣時，系爭外牆帷幕
15 玻璃有4大片破裂。被告未經原告及寶成大樓全體區分所
16 有權人會議決議同意下開修復方式，將原設計之系爭外牆
17 玻璃帷幕（每片高：686公分、寬：185公分、厚：1.9
18 公分），變更為上下兩片接合之膠合玻璃（上片高：353
19 公分、寬：185公分、厚：2.1公分；下片高：333公分
20 、寬：185公分、厚：2.1公分，如本院一卷第28頁照片
21 4-1、4-2所示）。

22 (四)被告就系爭外牆玻璃帷幕之修繕費用應由兩造各負擔二分
23 之一，起訴請求原告負擔二分之一費用，經本院106年度
24 訴字第368號判決原告應給付被告二分之一費用即509,17
25 5元，原告不服提起上訴，經臺灣高等法院高雄分院107
26 年度上字第5號判決以：依系爭規約第12條第2款之約定
27 ，原告應負擔二分之一費用為由，於108年5月29日駁回
28 上訴確定在案（下稱系爭確定判決，見本院卷二第94-107
29 頁）。

30 四、本院得心證之理由：

31 本件爭點為：被告未經寶成大樓區分所有權人會議決議同意

，自行僱工修繕系爭外牆玻璃帷幕，是否應依公寓大廈管理條例第8條及系爭規約第18條回復原狀？其判斷是否受系爭確定判決爭點效之拘束？茲將本院判斷分述如下：

（一）次按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之，有最高法院99年度台上字第781號裁定可資參照。

（二）經查：

1. 本件當事人與系爭確定判決之當事人相同，經本院核對系爭確定判決當事人欄之記載無訛。
2. 再由系爭確定判決記載被告起訴主張：依系爭規約第12條第2款之約定，就系爭外牆玻璃帷幕之修繕費用應由兩造各負擔二分之一，是以請求原告應負擔二分之一費用即509,175元等語，原告於系爭確定判決則抗辯：被告未經區分所有權人決議，修繕未依原狀為之，反將一整片之帷幕玻璃一分為二，破壞寶企大樓外牆結構等語（本院卷二第100頁），足見被告可否未經寶成大樓區分所有權人會議決議同意，自行僱工修繕系爭外牆玻璃帷幕，攸關原告是否應給付修繕費用二分之一之判斷結果。因此，「被告可否未經寶成大樓區分所有權人會議決議同意，自行僱工修繕系爭外牆玻璃帷幕」在系爭確定判決中應屬「原告是否應給付修繕費用二分之一」之重要爭點，應堪認定。
3. 系爭確定判決就「被告可否未經寶成大樓區分所有權人會議決議同意，自行僱工修繕系爭外牆玻璃帷幕」之重要爭點，經審酌兩造提出之證據及攻防方法後，在判決理由中

01 認定：被告因屢次請求原告修繕遭拒，且經原告多次函請
02 「儘速自行雇工修復」，爰考量系爭外牆破損玻璃損害情
03 形嚴重，攸關行人、大樓進出人員、房屋使用人及顧客人
04 身安全，雖未經區分所有權人決議，遂自行委請他人修繕
05 完成，即難認有何違誤（見本院卷二第101頁）等情在案
06 ，進而推認原告應負擔二分之一之修繕費用，堪認系爭確
07 定判決已就兩造於訴訟標的以外所主張，足以影響判決結
08 果之重要爭點，使雙方為充足舉證及攻防，本於調查證據
09 之結果及全辯論意旨，作成判斷，揆諸首揭判決要旨說明
10 ，除非該判斷結果顯然違背法令，或當事人另提出足以推
11 翻判斷結果之新證據資料，否則即應賦予爭點效，使其產
12 生一定之拘束力，以合乎程序上之誠信原則及訴訟經濟。

13 （三）從而，本件就「被告可否未經寶成大樓區分所有權人會議
14 決議同意，自行僱工修繕系爭外牆玻璃帷幕」所為之判斷
15 ，應受系爭確定判決爭點效之拘束，不得另為相反之判斷
16 ，亦即，依系爭確定判決證據取捨及全辯論意旨之判斷結
17 果，堪認被告「未經區分所有權人決議，遂自行委請他人
18 修繕完成，即難認有何違誤」，亦已對原告發生效力，被
19 告無從再主張被告未經區分所有權人決議而修繕系爭外牆
20 玻璃，有違反公寓大廈管理條例第8條之情。再者，被告
21 修繕系爭外牆玻璃前，既已多次請求原告修繕遭拒，為顧
22 及行人、大樓進出人員、房屋使用人及顧客人身安全，始
23 自行僱工修繕，被告所為即非屬系爭規約第18條所規定「
24 任意變更本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難
25 室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為」。原告
26 主張：被告未經寶成大樓區分所有權人會議決議同意，自
27 行僱工修繕系爭外牆玻璃帷幕，應依公寓大廈管理條例第
28 8條及系爭規約第18條回復原狀，即無理由。

29 （四）末查，系爭確定判決依原告之聲請，就「系爭外牆破損玻
30 璃經修繕後，其玻璃帷幕之安全係數（包含耐風壓係數）
31 ，是否符合建築物耐風規範之要求？」及「寶企大樓『一

01 整塊』設置的玻璃帷幕之安全係數與『分成兩塊』設置之
02 玻璃帷幕安全係數各自為何？何者較優？」等事項，囑託
03 高雄市土木技師公會鑑定。其鑑定之結果為：「一、系爭
04 大樓外牆帷幕玻璃經修繕後之形式為『同一單元分為2塊
05 玻璃』， F_b 應小於 $180\text{kgf}/\text{cm}^2$ ，經結構分析軟體模擬，並
06 依照『建築物耐風設計規範及解說』建議之載種組合計算
07 ，其應力最大值為 $142.98\text{kgf}/\text{cm}^2$ ，安全係數為 1.26 （ $180/142.98$ ，
08 四捨五入至小數第2位），符合規範。二、比較『同一單元分為2塊玻璃』與『同一單元僅1塊玻璃』
09 之安全係數差異。『同一單元僅1塊玻璃』 F_b 應小於 $180\text{kgf}/\text{cm}^2$ ，
10 經結構分析軟體模擬，並依照『建築物耐風設計
11 規範及解說』建議之載種組合計算，其應力最大值為 $144.43\text{kgf}/\text{cm}^2$ ，
12 安全係數為 1.25 （ $180/144.43$ ，四捨五入至
13 小數第2位），符合規範。比較兩者最大應力差異百分比
14 為 $1/100$ （即 $144.43-142.98/142.98$ ） $< 5/100$ ，可視
15 為兩者安全具等效之安全性。就兩者之變形量，『同一單
16 元僅1塊玻璃』變形量 0.683306cm 大於『同一單元分為2
17 塊玻璃』變形量 0.13325cm ，顯示在相同安全性下，『同
18 一單元分為兩塊玻璃』有較佳之變形控制。」（見系爭確
19 定判決卷宗外放置之高雄市土木技師公會108年2月15日
20 高市土技字第00000000號鑑定報告書第2頁）。足徵被告
21 就系爭破損玻璃之修繕方式將「同一單元僅1塊玻璃」改
22 為「同一單元分為2塊玻璃」，其安全係數符合規範。其
23 與原狀（即同一單位僅1塊玻璃）兩者安全具等效之安全
24 性。且『同一單元分為2塊玻璃』比原狀有較佳之變形控
25 制。是原告主張高鑫公司未依原狀修繕，反將原為一整片
26 之帷幕玻璃一分為二，破壞系爭大樓外牆結構云云，尚屬
27 無據，不足採信，

29 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第8條及系爭規約第18
30 條規定，請求被告應將系爭外牆如附圖所示之玻璃帷幕拆除
31 並回復原狀後，將上開一至二樓玻璃帷幕返還寶企大樓全體

01 區分所有權人，為無理由，不應准許。
02 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
03 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。
04 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 108 年 11 月 8 日
07 民事第二庭 法官 郭任昇

08 以上正本係照原本作成。
09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 108 年 11 月 8 日
12 書記官 葉姿敏