

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中 小字第 614號

原告 高第大廈管理委員會

法定代理人 黃秋香

訴訟代理人 田玉忠

周秀霞

被告 何美珠

訴訟代理人 劉茂德

被告 謝紹麟

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年3月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告何美珠、謝紹麟分別係原告高第大廈管理委員會（下稱原告管委會）所管理之高第大廈社區之門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號（下稱124號房屋）、同路128號房屋（下稱128號房屋）之區分所有權人。緣原告管委會之副主委周秀霞於民國107年3月中旬發現，因被告何美珠與訴外人即126號房屋之使用人，於台中市○○區○○路○○○號2樓外牆懸掛廣告招牌，另被告謝紹麟則於128號房屋2樓之外牆懸掛廣告招牌，導致上開二處外牆分別產生石材龜裂，如有掉落，恐致公共安全危害之虞，原告管委會遂於107年11月17日將受損壁磚修繕復原完成。本件經社區過半數之區分所有權人贊成被告何美珠、謝紹麟應負賠償費用，因上開二處外牆受損分別係可歸責於被告何美珠、謝紹麟懸掛招牌之事由所致，爰請求被告何美珠、謝紹麟各應賠償毀損124號房屋2樓外牆、128號房屋2樓外牆之修復費用13,785、22,970元。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，提起訴訟。並聲明：(一)被告何美珠應賠償原告修繕費新臺幣13,785元，另被告謝紹麟應賠償原告修繕費新臺幣22,970元，二位

並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。

二、被告何美珠抗辯以：本件124號房屋2樓外牆龜裂破損，並非被告何美珠所致，乃係訴外人即同址櫻花路126號之承租人於該處懸掛招牌（下稱126號房屋承租人之招牌），該招牌於105年9月27日因颱風吹毀掉落地面，致該外牆破裂受損。再查，縱係被告何美珠所致，該外牆受損日期係105年9月27日，原告迄今108年始提起本件訴訟，業已逾侵權行為請求權之2年時效，伊併主張時效抗辯，本件原告之訴無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、被告謝紹麟抗辯以：本件128號房屋2樓外牆龜裂受損，與被告謝紹麟無關，並非伊所致，而係房屋前手之承租人於7、8年前所致，伊是在3、4年前始買下該128號房屋，故該處外牆受損不是伊弄的，伊不用賠償等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷

(一)就被告何美珠部分：

原告管委會主張因被告何美珠與訴外人126號房屋使用人共同懸掛招牌，致124號2樓外牆龜裂受損，經原告管委會支出修繕費用，因訴外人126號房屋屋主業已賠償另一半修繕費用11,785元，故被告應賠償剩餘一半之修繕費用11,785元及招牌拆除費2,000元之事實，業據被告何美珠所否認，並以前詞置辯，經查：

1.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，公寓大廈管理條例第10條第2項前段及但書定有明文。再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。

2.查原告管委會既主張124號2樓外牆龜裂受損係因被告何美珠

與訴外人126號房屋使用人均懸掛招牌共同所致之事實，業據被告謝紹麟否認，自應由原告管委會就此部分負舉證責任。查原告管委會所稱之該124號2樓外牆龜裂受損之處，實則係124號與126號房屋2樓共同壁外側屬全體住戶共用之牆壁外牆，該處壁磚原有被告何美珠與126號2樓使用人各自懸掛之招牌，其後126號2樓使用人所懸掛之招牌掉落，該處外牆壁磚於其懸掛位置明顯剝落，露出大塊無壁磚之內牆，剩餘外牆壁磚則有明顯龜裂，而該處外牆上被告何美珠所懸掛之招牌及骨架仍懸掛於該處之事實，為兩造所不爭執，並有兩造提供之現場照片（本院卷第43、144、143頁）及被告提出可供比對該麵店招牌尚未掉落前之照片可佐（本院卷第142頁），是該事實已堪認定。次查，如未致外牆龜裂受損，原告管委會並未禁止住戶於外牆懸掛招牌，此可由現場照片社區一樓整排店面之招牌林立（本院卷第59、142頁），且原告管委會於本院陳明：如果外牆未龜裂，被告何美珠單純掛招牌不需請求賠償等語在卷（本院卷第151頁），是單純掛招牌未致外牆龜裂受損，尚非在原告管委會請求賠償之事由之內。再查，原告管委會主張該處2樓外牆龜裂受損係被告何美珠與訴外人即126號房屋使用人一同懸掛招牌所致之事實，既據被告何美珠否認，原告管委會自須就被告何美珠所懸掛之招牌確實會導致該處2樓外牆龜裂受損負舉證責任，原告管委會就此節固提出該處外牆龜裂受損之照片為證（本院卷第43、144頁），然依該照片，僅能看出該處外牆龜裂受損最嚴重之處係原有126號房屋使用人所懸掛招牌之處，已有大塊壁磚剝落露出內牆，至於該處剩餘未完全掉落而明顯已有龜裂損壞之壁磚，究是否係被告何美珠懸掛招牌所致，或係126號房屋使用人所懸掛招牌與該壁磚一併掉落時所致，尚有不明，且各招牌懸掛施作是否牢固均有不同，自不能以被告何美珠懸掛之招牌較126號房屋使用人所掉落之招牌為大，遽即推定該處外牆壁磚龜裂受損與被告何美珠懸掛之招牌間具有因果關係，或遽認可歸責於被告何美珠。此外

，原告管委會提出之請款單僅能證明支出此處修繕費用之金額，尚無從證明被告何美珠懸掛招牌與原告管委會外牆龜裂受損間具有因果關係。從而，本件依原告管委會所提之證據即相片、請款單等，尚不足證明該處外牆龜裂受損係被告何美珠懸掛招牌所致，則原告管委會依公寓大廈管理條例第10條主張該共用部分之修繕係可歸責被告何美珠所致，尚非可採，應予駁回。

(二)就被告謝紹麟部分：

原告管委會主張因被告謝紹麟懸掛招牌，致128號2樓外牆龜裂受損，經原告管委會修復支出費用，被告謝紹麟應賠償修繕費用之事實，業據被告謝紹麟所否認，並以前詞置辯。經查：

- 1.原告管委會既主張128號2樓外牆龜裂受損係因被告謝紹麟懸掛招牌所致之事實，業據被告謝紹麟否認，自應由原告管委會就此部分負舉證責任。而原告管委會固提出128號2樓外牆龜裂受損之照片及請款單為證（本院卷第45、53頁），然依該照片，僅能看出該128號2樓外牆龜裂受損，依請款單僅證明原告管委會支出之修復費用金額，然何時受損及受損原因為何，尚有不明；再依該照片觀之，該外牆龜裂受損處雖有招牌骨架，然該招牌骨架係何時何人懸掛，是否被告謝紹麟所懸掛，及外牆龜裂受損是否與原告管委會所指之招牌間具有相當因果關係，均有不明，原告管委會所指稱致外牆龜裂受損之招牌既據被告謝紹麟否認係其所懸掛，亦無法證明係被告謝紹麟於3、4年前購屋後所懸掛，本件已難認該128號2樓外牆龜裂受損係可歸責於被告謝紹麟。
- 2.原告雖再主張：依社區規約第21條區分所有權之繼受人，應於繼受前，依公寓大廈管理條例第24條規定，主動向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印公寓大廈管理條例第35條所定文件，如同意為區分所有權之繼受人，應於繼受後無條件繼受原區分所有權人在本社區公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項及債權（例如公共基金）債務（例如

積欠之管理費或其他應分攤之費用)。故縱係被告謝紹麟購屋之前手所致之外牆龜裂受損，被告謝紹麟亦應負責賠償等語。惟按：

- (1) 所謂債之關係，係指一方當事人得向他方當事人請求一定給付之法律關係，具有相對性，即一方當事人僅得向他方當事人主張，不得向第三人主張，此為民法之基本原則。又公寓大廈管理條例第24條第1項固規定：區分所有權之繼受人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，惟區分所有權之繼受人依上開條例第24條規定所繼受者，乃地位之繼受，即繼受人應自繼受時起，遵守公寓大廈管理條例或管理規約之規定，不得以不知規約或未曾參與規約制定或區分所有權人會議而抗辯，並非繼受前手已發生之具體債務（如積欠之管理費或損害賠償費用）。而前揭公寓大廈管理條例條文於92年12月31日修正公佈前，係規定「區分所有權之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務」，因易生疑義，故修正為現行條文，並於修正說明中明載「將『繼受』修正為『遵守』，並於『一切權利義務』下增列『事項』文字，以資明確」之修正理由，益證其立法意旨。再者，對於繼受人前手區分所有權人所積欠之管理費或其他損害賠償費用，此項債權債務關係原係存在於管理委員會（即住戶全體）與積欠管理費或其他損害賠償費用之前手區分所有權人之間，依債之相對性原則，本應向原區分所有權人請求，且其法律關係早已明確，不在前開法條規範範圍內。復依現行法規定，管理委員會對住戶積欠管理費或其他費用一事，並無公示登記方法，若將此義務強加於後手區分所有權人即繼受人，將使一般交易之第三人遭受不測之損害，亦對法院拍賣程序造成不利之影響，減低有意承買者之意願，導致抵押權人無法充分受償，妨害經濟發展和資源之利用（臺灣高等法院暨所屬法院93年法律座談會民事類提案第13號審查意見及研討結果關於後手是否繼受前手區分所有權人積欠管理費之議題可資參照）；是

縱令規約規定前手義務即積欠之管理費或其他損害賠償費用等應由後手繼受，揆之前開說明，依債之相對性，繼受人即後手亦無受規約該項規定之義務而繼受前手積欠之管理費。換言之，社區規約依公寓大廈管理條例第3條係經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，是依債之相對性，除拘束區分所有權人，自不能要求拘束於區分所有權人以外之人；再依公寓大廈管理條例第24條第1項後段規定，「區分所有權之繼受人，…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。」此處所稱之一切權利義務事項，固指於繼受後應遵守規約所定之一切權利義務，然繼受人既未同意承擔前手債務，自不能要求繼受人繼受其尚非區分所有權人時，為前手所積欠社區之債務。

(2) 且按「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。」民法第826條之1第1項及第3項固有明文。然此條文係以共有物之管理、使用方法業經登記公示為前提，此乃條文體系解釋所當然，亦方符合欲發生物權對世效力者，應有一定公示方法方足以保障交易安全之基本原則。然查，原告管委會並未提出本件其主張由受讓人即繼受人負擔之損害賠償數額部分有經登記，亦未提出被告曾與前手即前任所有權人間訂立契約承擔前手之此部分損害賠償債務之證據，則後手即繼受人自不繼受前手積欠之損害賠償債務，是原告管委會此部分之主張尚非可採。

3. 綜上所述，本件原告管委會所提證據不足證明被告謝紹麟就128號2樓外牆龜裂受損具可歸責之事由，是原告管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項請求被告謝紹麟給付此部分修繕費用，顯屬無據，不應准許。

五、綜上所述，本件原告所舉證據，尚不足證明受損龜裂之外牆

01 係因被告何美珠、謝紹麟懸掛招牌間具有相當因果關係，則
02 原告主張依公寓大廈管理條例第10條第2項但書該共用部分
03 之修繕費用係可歸責於被告何美珠、謝紹麟，應由被告何美
04 珠、謝紹麟負損害賠償責任，尚乏依據，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，至被告何美珠再聲請傳訊證人莊明瑞，
06 對判決結果不生影響，核無必要。兩造其餘之攻擊防禦方法
07 均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併
08 此敘明。

09 七、訴訟費用之負擔，依民事訴訟法第436條之19、第78條，由
10 敗訴之原告負擔。

11 中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

12 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

13 法 官 黃家慧

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀，並表明
16 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
17 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
18 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提
19 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後二十日內補提合法上訴
20 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。如委任律師提起上訴者，應
21 一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

23 書記官 林雅慧