

論公寓大廈磁磚脫落之法律問題

—高雄地方法院一〇三年度雄小字第十七號民事判決

編目：民法

出處	月旦裁判時報，第 43 期，頁 13-21	
作者	黃立教授	
關鍵詞	公寓大廈、磁磚脫落、管委會、侵權行為能力、權利能力	
摘要	公寓大廈之磁磚掉落，相關修繕責任歸屬究竟為何，是否為區分所有權人之專有部分？若認為應適用管理條例第 7 條，則外牆並非區分所有權人之專有部分，此時磁磚脫落造成之損害即應由管委會負責。惟亦有不同見解，若認管理條例第 44 條及土地登記規則第 78 條規定有其適用，外牆即屬於個別區分所有權人，故磁磚脫落與管委會無關，清洗外牆費用亦不應由管委會負擔。	
重點整理	案件事實	原告於民國（下同）102 年 7 月 13 日將其所有之自小客車停放被告所管理之〇〇大廈旁，然該大廈外牆磁磚脫落，砸中系爭車輛，造成受損，原告依照侵權行為法則請求被告乙管理委員會給付修復費用。
	本案爭點	一、公寓大廈管理委員會有無侵權行為能力？ 二、公寓大廈外牆修繕責任歸屬為何？是否仍屬該樓層住戶專有專用之範圍？
	判決理由	一、公寓大廈管理條例（下稱管理條例）明文承認管委會具有訴訟當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。亦規定其於實體法亦具享有特定權利、負擔特定義務之資格，賦予管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故，管委會基於規約約定或區分所有權人會議決議，所為職務之執行致他人於損害，應由區分所有權人負擔賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依管理條例第 38 條第 1 項規定及訴訟擔當法理，選擇管委會為被告起訴請求之。 因同條第 2 項與民事訴訟法第 65 條訴訟告知規定旨趣相當，受訴法院亦得依同法第 67-1 條規定，職權通知各區分所有人，賦予各區分所有人參與該訴訟程序之機會，將來確定判決之既判力，依同法第 401 條第

	判決理由	<p>2 項及於各區分所有權人。</p> <p>二、管理條例第 56 條第 3 項規定建築物共用之牆壁，以牆壁中心為界。又同條例第 7 條規定公寓大廈共用部分不得獨立使用供作專有部分。公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造不得為約定專用部分。</p> <p>則屬於共用部分之承重牆壁，性質上非屬區分所有之專有部分，不得約定為專用。其與區分所有建物專有部分之界線，應為牆壁之中心，中心以內為專有部分，中心以外之外牆則為全體區分所有權人所共有。故，本件之壁磚既附著於○○大廈牆壁中心以外部分，及非該樓層住戶專有專用之範圍，而屬○○大廈區分所有權人全體共有共用之範圍。</p>
重點整理	解評	<p>一、公寓大廈管理委員會有無侵權行為能力</p> <p>(一)本判決認為管委會有權利能力：</p> <p>雖管委會於完成社團法登記前僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，然現今社會以管委會名義交易者眾，民事訴訟法第 40 條第 3 項明文規定非法人團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。</p> <p>管理條例第 38 條第 1 項更承認管委會具有訴訟當事人資格，就其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。並於同條例相關規定中明定其於實體法上亦享有特定權利、負擔特定義務之資格，賦予管委會就此類紛爭有固有訴訟實施權。</p> <p>(二)內政部對管委會權利能力之見解：</p> <p>內政部 85 年 4 月 17 日（八十五）台內營字第 8502532 號對於「管委會是否具有法人資格及不動產登記之權利主體」認為，公寓大廈管委會雖有當事人能力，惟除另依法取得法人資格者外，尚不得當然視為法人。如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。</p> <p>惟此以「法人」為是否可登記之唯一標準，有進一步檢討之必要。</p> <p>依據管理條例第 35 條 1 項及第 18 條規定，復依財政部之解釋，對於公寓大廈公共基金部分，其孳息享有免稅待遇。此一公共財產雖為全體區分所有權人共有，但依據上述解釋及管理條例第 19 條</p>

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

重點整理	解評	<p>規定可知，管委會得在金融機構開立帳戶，其孳息所得免稅，其財產非個人可任意支配，亦非個人債務擔保，而是屬於社區並由管委會管理之獨立財產。管委會可以擁有動產，有當事人能力、有部分權利能力，並無疑義。</p> <p>(三)本判決未明確表達管委會是否有侵權行為能力。</p> <p>(四)管委會侵權行為能力之有無：</p> <p>最高法院 102 年度台上字第 1195 號民事判決認定管委會無實體法權利能力後（此見解明顯與法規及社會現狀不符），續指出，倘管委會因執行區分所有權人會議決議事項或為管理維護工作時，致他人受有損害，因其非侵權行為責任權義歸屬主體，應由區分所有權人全體負賠償責任。</p> <p>此見解係以認定無實體法上權利能力為基礎，必然之推論。但實際上管委會仍有部分權利能力，如可於銀行設立帳戶，享有免稅待遇等。若以此基礎推論管委會有無侵權能力，結果未必相同。如最高法院 103 年度台上字第 115 號民事判決即認為，「……非法人團體因上開相同情事侵害他人權利時，除法律明文排除外，自應認為有侵權行為能力。」</p> <p>管委會究竟有無侵權行為能力，實質影響不大，主要區別為「區分所有權人負擔之金額不同」。若由管委會直接負賠償責任，按管理條例第 10 條第 2 項規定可知，管理費等費用固然來自區分所有權人，但絕對多數的社區管理費係按面積收取，並非平均分配。反之若非由管委會直接赴賠償責任，則由共同侵權行為人平均分擔，即區分所有權人按戶數平均區分所有權人負擔。</p> <p>二、公寓大廈外牆修繕責任歸屬</p> <p>(一)本判決認為本案壁磚屬該大廈區分所有權人全體共有共用之範圍，被告應負修繕、管理、維護之責，並由公共基金或管理費等支應其費用。</p> <p>(二)台中地院有不同見解認為外牆壁作為區隔大樓空間，使原告擁有單獨建物所有權所用，則該外牆壁自應認係原告所有之專有部分，否則原告依法將不得使用該牆壁之內牆面為裝潢使用，此顯與</p>
------	----	---

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>原告已取得系爭房屋所有權而得自由使用收益處分之內容不符。</p> <p>至於系爭房屋外牆面之使用問題，管理條例第 8 條第 1 項固有為特別之規定，惟此並非謂系爭房屋之外牆壁全部非屬原告之專用部分。</p> <p>(三)建物外牆之歸屬問題</p> <p>1.管理條例第 7 條規定： 「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……主要樑柱、承重牆壁…」，該規定相較於同條例第 44 條屬特別規範，應優先適用。而土地登記規則第 78 條與管理條例第 7 條規定相牴觸（參照土地登記規則第 78 條規定）。</p> <p>2.不同法律見解之後果： 若認管理條例第 44 條及土地登記規則第 78 條規定有其適用，外牆即屬於個別區分所有權人，故磁磚脫落與管委會無關，清洗外牆費用亦不應由管委會負擔。 若認為應適用管理條例第 7 條，則外牆並非區分所有權人之專有部分，此時磁磚脫落造成之損害即應由管委會負責，但個別區分所有權人之外牆若有漏水情事，亦須由管委會負責修繕。</p>
<p>考題趨勢</p>	<p>一、公寓大廈管理委員會有無侵權行為能力？ 二、公寓大廈外牆修繕責任歸屬為何？是否仍屬該樓層住戶專有專用之範圍？</p>	
<p>延伸閱讀</p>	<p>一、吳光明，〈公寓大廈管理委員會之地位〉，《月旦法學雜誌》，第 249 期，頁 116-135。 二、林誠二，〈公寓大廈管理委員會之侵權能力〉，《月旦法學教室》，第 49 期，頁 10-11。 ※延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】 www.lawdata.com.tw 立即在線搜尋！</p>	

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！