

【案例】

張先生住在公寓大廈的頂樓，長期為漏水所苦，近期漏水使家中天花板及家俱損害，張先生憤而告知管委會立即將漏水問題修繕並賠償損壞之家俱，主委表明公共基金經費不足，無法同意修繕漏水，經主委提出於區分所有權人會議當中討論，亦遭否決。請問張先生有何權利可以主張？倘若張先生住傳統公寓並無管委會，又應該如何主張？

【解析】

一、於設有管理委員會之大樓：

(一) 漏水修繕部分：

1. 房屋漏水在日常生活中是常見的狀況，但該由誰負責修繕的問題，也是鄰居間糾紛不斷的主因之一。原則上在遇到房屋漏水的情形，首先必須確定漏水的地方在何處？漏水的原因為何？而為勘查漏水的位置及原因而有進入或使用住戶專有部分之必要時，該住戶依公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款之規定，不得拒絕，如拒絕而經協調仍不履行時，住戶或管理委員會得依同條第3項之規定，訴請法院為必要之處置。

2. 依公寓大廈管理條例第 10 條第 1、2 項及第 12 條之規定，專有部分之修繕由各區分所有權人為之並負擔其費用，但如係專有部分之共用壁及樓地板或其內之管線，則由該共用壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔；至於共用部分之修繕則由管理委員會為之並由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之。所以，除非漏水是因可歸責於區分所有權人之事由所致，否則漏水之修繕費用由何人負擔，原則上就是看漏水的位置是在專有部分或是共用部分。

3. 案例中張先生住在頂樓，因漏水而導致其天花板及家俱損害，倘經查發現漏水原因係因頂樓平台內的共同管線年久失修所致，則應由管理委員會負責修繕並由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔。惟管理委員會卻拒絕修繕，張先生即得訴請法院請求管理委員會將頂樓漏水修繕。

(二) 天花板及家俱損害部分：按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害

非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第 191 條第 1 項定有明文。又依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，公寓大廈之管委會權責，乃在執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作。管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其本身僅為區分所有權人會議之執行機構，並無實體法上之權利能力，其行為即為區分所有人之行為，苟其行為致他人於損害，自應由區分所有人負侵權行為或其他之法定賠償責任（參考最高法院 98 年度台上字第 572 號判決要旨）。案例中管委會未善盡管理維護工作，使頂樓漏水致張先生家中天花板及家俱損害，依民法第 191 條第 1 項規定及前揭判決意旨，張先生得訴請法院請求全體區分所有人負損害賠償責任。（但目前實務有不同見解，其主張為迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費，張先生亦得選擇以管理委員會為被告起訴請求，參見最高法院 98 年度台上字第 790

號判決意旨)。

二、於無管理委員會之大樓：頂樓平台內之共同管線由全體區分所有權人負責維護，其費用按其應有部分比例分擔。是張先生即得訴請法院請求全體區分所有權人將頂樓漏水修繕並賠償其因此所受之損害。

作者：陳建三律師

連絡電話：(04)2203-3303

連絡地址：台中市北區五權路 190 號 9 樓之 1