

發文字號：臺北市政府法規委員會 89.09.08 簽見

發文日期：民國 89 年 09 月 08 日

要 旨：本案系爭費用既然為共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人負擔，則表示有其共同修繕之義務，故除有公寓大廈管理條例第 12 條但書情形外，雙方區分所有權人有共同修繕破裂水管之義務

本件有關公寓大廈區分所有權人拒絕修繕公寓大廈管理條例第十二條所指之專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，致影響他住戶權益之行為，是否構成違反同條例第五條規定疑義乙案？本會意見如下：

- 一、首揭管理條例第六條係規定公寓大廈住戶、管理負責人或管理委員會於維護、修繕或設置管線時，應遵守之事項及違反時之處置，本案係住戶拒絕履行修繕義務，故似應不違反該條之規定，先予敘明。
- 二、上開條例第五條規定「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」該條所稱之『專有部分之利用』係指不變更專有部分物之性質，決定其使用收益方法之行為。修繕行為係防止物之滅失、毀損等目的，維持其現狀之行為，故其屬於保存行為之一種，故本案似亦不適用上開條例第五條之規定。
- 三、又依同條例第十二條規定「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」，由該規定之立法精神觀之，可知其費用除但書之情形外，既然是共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人負擔，則表示其有共同修繕之義務，故本案除有上開但書規定之情形外，雙方區分所有權人有共同修繕破裂水管之義務，如一方拒絕協同修繕，則應循司法途徑解決。如 貴局認為尚有法規適用疑義，請報請中央主管機關釋示。