

發文字號：臺北市政府法規委員會 98.04.23 北市法二字第 09834185300 號函

發文日期：民國 98 年 04 月 23 日

要 旨：按建築物樓地板排水管維修費用之負擔，應先確定究屬建築物何部分之管線，始得決定何人有修繕義務，並負擔修繕費用。故樓上專用管線，貫穿並懸掛於樓地板下方，若非屬公寓大廈管理條例第 12 條本文規定之專有部分之樓地板內管線，即無該條之適用

主旨：關於建築物樓地板排水管維修費用是否適用公寓大廈管理條例第 12 條規定乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 98 年 4 月 15 日北市都建字第 09866505400 號函。

二、查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 10 條第 1 項、第 2 項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」第 12 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。」依上開規定，建築物樓地板排水管維修費用之負擔，應先確定究屬建築物何部分之管線，始得決定何人有修繕義務，並負擔修繕費用。

三、本件貴局來函所詢建築物樓地板排水管維修費用之負擔疑義，原屬私權爭執，宜由當事人循司法途徑處理之。本會則認為本條例第 12 條本文固然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，然本件案例事實若係確定為樓上專用管線，貫穿並懸掛於樓地板下方者，似非專有部分之樓地板內管線，從而，尚無本條例第 12 條之適用，而應適用本條例第 10 條第 1 項或第 2 項之規定，應較合理。至類此其他個案，如係共同壁及樓地板或其內之管線修繕，則仍適用本條例第 12 條之規定。

四、以上意見，敬請卓參。