

【公寓大廈最新裁判選輯】區分所有權人會議關於漏水修繕費用負擔比例之決議，其效力如

何？(最高法院 105 年度台上字第 219 號民事裁定)

1. 所涉法條:

公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項但書:「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。」

2. 簡要事實:

本案為○○大樓頂樓上方之樓板發生漏水之情事，該部分為全體區分所有權人共同使用，於民國 95 年曾發生漏水，當時被上訴人同意負擔該次修繕費用二分之一，然於民國 98 年再度發生漏水之情事時，上訴人未釐清被上訴人就系爭漏水及將來如再發生漏水是否有可歸責事由而應分擔修繕費用前，即召開一〇一年度區分所有權人會議逕行決議按往例之比例，系爭漏水由上訴人與被上訴人各負擔一半修繕費用，並就臨時動議決議日後若再發生漏水，參照本次決議之比例分擔修繕費用。

3. 最高法院 105 年度台上字第 219 號民事裁定意旨:

最高法院認為上訴人召開區分所有權人會議並逕行決議，關於漏水修繕之費用按往例之比例負擔，並以臨時動議決議日後若再發生漏水，參照本次決議之比例分擔修繕費用，上訴人此舉顯違反公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項但書、○○大樓住戶規約（下稱系爭規約）第十三條但書及民法第一百四十八條規定，而認為該次區分所有權人會議之決議無效。

【105 年度台上字第 219 號民事裁定意旨】

1. 上訴人於未釐清被上訴人就系爭漏水及將來如再發生漏水是否有可歸責事由而應分擔修繕費用前，即於一〇一年七月十八日召開之一〇一年度區分所有權人會議逕行決議按往例之比例，系爭漏水由上訴人與被上訴人各負擔一半修繕費用，並就臨時動議決議日後若再發生漏水，參照本次決議之比例分擔修繕費用，顯違反公寓大廈管理條例第十條第二項但書、○○大樓住戶規約（下稱系爭規約）第十三條但書及民法第一百四十八條規定，應屬無效。

2. 依公寓大廈管理條例第十條第二項前段及系爭規約第十三條前段規定，上訴人就○○大樓共用之系爭樓板漏水負有修繕義務，此項修繕義務之履行與被上訴人是否因可歸責而應分擔修繕費用不具對價關係，無從類推適用民法第二百六十四條第一項前段規定拒絕修繕。