

臺灣橋頭地方法院民事小額判決

114年度橋小字第17號

原告 陳志文  
被告 勝利王朝大樓管理委員會

法定代理人 王翠芳  
訴訟代理人 趙偉凱  
劉碧惠

上列當事人間請求給付維修費事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖仟元，及自民國一百一十四年二月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣玖仟元為原告供擔保，免為假執行。

理由要領

一、按所謂共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3條第4款定有明文。又共用部分、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；管理委員會之職務含共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。

二、原告為高雄市○○區○○○路0號18樓之1（下稱系爭房屋）所有人，為被告所管理勝利王朝大樓（下稱系爭大樓）之區分所有人，系爭房屋門口之磁磚牆面剝落，經原告請丙寅實業社施工修復，支付新臺幣（下同）9000元等事實，有建物測量成果圖、報價單可參，且未據被告爭執，此部分堪以認定。原告請求被告給付上開修繕費用，為被告所爭執，辯稱：原告修繕位置雖為共用部分，但原告未經程序即自行修

01 繕，且原告在該處有設置鐵門，不應全額由管委會給付，頂  
02 多各出一半，且原告修繕時擅自取用建商留下之磁磚等語，  
03 資為抗辯。經查：

04 (一)原告修繕位置為系爭大樓共用部分，依前述規定及說明，公  
05 寓大廈共用部分之維護修繕應由管理委員會負責，且本件並  
06 無事證顯示原告有何導致磁磚破損之可歸責行為，故該部分  
07 原則上應由被告修繕，而原告於被告未修繕的情況下，自行  
08 支出費用完成修繕，使被告獲得並保有該部分修繕完成之利  
09 益，得依無因管理、不當得利等法律關係請求被告償還必要  
10 費用。又被告於本院審理時，係辯稱不應全額由被告負擔，  
11 且就本件爭點在於原告請求之金額是否適當乙節，並不爭執  
12 (本院卷第54頁)，故本件需探討者，即原告得請求被告給  
13 付之金額為若干。

14 (二)原告因該次修繕委請丙寅實業社施工支出9000元，該施工內  
15 容包括將原有破損不牢固磁磚打除，再重新貼合新磁磚，脫  
16 落磁磚約10塊，施用使用大樓之磁磚等節，有丙寅實業社之  
17 報價單可參(本院卷第19頁)，該報價單所載施工內容與卷  
18 內照片所示磁磚破損情形大致相符，且被告並未具體爭執報  
19 價單本身有何不合理之處，復無事證可認丙寅實業社有何開  
20 立不實單據之理由，應認該報價單為可採，故原告主張以90  
21 00元計算磁磚之必要修繕費用，尚非無據。

22 (三)被告雖辯稱原告未依程序申請，且未等管委會的時程出來就  
23 擅自自行施工，若管委會全額給付將無法對全體住戶交代等  
24 語，但此與該修繕是否應由被告負責並無直接關聯；又被告  
25 另辯稱原告有使用系爭大樓建商留下來的磁磚，雖為原告所  
26 不爭，且與前開報價單之記載相符，但前述修繕位置既然是  
27 共用部分，該部分被用於修繕之磁磚的權益歸屬仍為全體區  
28 分所有人，故原告並未因使用磁磚而取得磁磚之利益，無從  
29 因此為不利原告之判斷。

30 (四)原告在修繕區域外設有鐵門，為原告所不爭，但被告既不爭  
31 執該部分是共用部分及被告應支出維修費用(但否認應全部

01 支出），則原告設置鐵門的事實並不影響該部分為共用部分  
02 之性質。至於被告所辯，實係涉及系爭大樓住戶在共用部分  
03 設置鐵門之現況是否合理、因此所生權利義務應如何調解分  
04 配的問題，但此問題的解決，應透過大樓規約或區分所有權  
05 人會議決議來決定是否容許住戶設置鐵門，以及若設置鐵  
06 門，是否應由住戶就鐵門內部空間自行負維護責任、相關費  
07 用是否由住戶自行支出，以此形成可供遵循之合理規則。但  
08 本件既無事證顯示原告修繕時，系爭大樓已有相關規定或決  
09 議存在，又無事證顯示原告就該共用部分之損害之發生有可  
10 歸責行為，僅能依照公寓大廈管理條例前述規定之原則，為  
11 不利被告之判斷。

12 三、綜上所述，原告主張被告應給付原告9000元，及自起訴狀繕  
13 本送達翌日即114年2月11日起（見本院卷第45頁）至清償日  
14 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

15 四、本件原告勝訴部分係法院依小額程序為被告敗訴之判決，爰  
16 依民事訴訟法第436條之20之規定，依職權宣告假執行；並  
17 依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392  
18 條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
20 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日  
23 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

24 以上正本與原本相符。

25 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法  
26 令為理由，不得為之。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並  
28 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原  
29 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（須按他造當事人之人數  
30 附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

書記官 陳勁綸

01

02 訴訟費用計算式：

03 裁判費 1500元

04 合計 1500元