

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第1737號

原告 林庭鴻

被告 何淑惠

訴訟代理人 黃柏彰律師

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國114年4月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解。民事訴訟法第519條第1項定有明文。經查，本件原告向本院聲請核發支付命令，經被告具狀聲明異議，依前開說明，應視為原告已對被告合法起訴，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於離婚協議書中(下稱本案契約)約定兩造各持有門牌號碼新北市○○區○○路0段000號4樓及該建物地下一樓之車位2個之土地及建物(下稱本案不動產)所有權之一半，聲請人依照本案契約之約定，向被告要求均攤本案不動產之修繕費用，而維修項目屬於緊急與必要性，如冷氣機支架腐蝕脆化，若掉落恐危及行人安全，依法須立即更換(即附表編號20)，而室外機為子女房間所用，因無雨棚遮擋，已嚴重損壞，經被告同意後才有購入動作(即附表編號21)，另浴室水管漏水、磁磚剝落、滲水導致木質櫃體腐爛，若不即時修繕，恐影響結構安全並擴及其他樓層(即附表編號1至6、8-19、22)，又本案不動產處於低樓層，廚房地板

01 處於長期潮濕，恐導致本案不動產內高級木製地板與木製裝
02 潢毀損(即附表編號7)，另窗戶紗窗因日曬雨淋而致接縫處
03 無法密合，此費用屬於必要支出(即附表編號23)，而附表編
04 號24為撤除附表編號20、21、23廢料所花費，有點工清冊為
05 證，又瓦斯管線維護費是定期維護，為必要性費用等語。為
06 此，依本案契約之契約關係及民法第820條及第822條提起本
07 件訴訟。並聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)335,912，
08 及自本件支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年利率5%計
09 算之利息。

10 二、被告則以：原告片面之詞，未提出證據證明有何修繕之必要
11 性，亦未提出有何實際修繕及支出費用，而本案契約第6條
12 第5款所載，此真意係若有維修保養及更換之必要，應經兩
13 造同意，進而維修保養更換之費用則由兩造各支付一半，並
14 非由原告可擅自決定修繕維修保養，被告並未居住在本案不
15 動產內，亦未事先同意原告可進行任何修繕、維修保養事
16 宜，原告片面主張卻要求被告分擔一半費用，顯未盡舉證責
17 任，另原告所提112年11月6日之統一發票，發票人為千祥電
18 器行，買受人為鴻霖國際實業有限公司，為何鴻霖國際實業
19 有限公司購買之室外機卻請求被告負擔？另原告主張之家
20 具、淨水器、冷氣、衛浴設備等相關物品均屬個人使用，若
21 有此支出，應由原告自行負擔，被告於104年2月即搬離本案
22 不動產等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
23 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告主張兩造簽立本案契約，並約定本案不動產為兩造共
26 有，且兩造於本案契約中約定本案不動產及其內部物品之維
27 修保養及更換，由兩造各支付一半費用等情，為兩造所不爭
28 執，業據原告提出本案契約書在卷可考（見司促卷第18頁至
29 第19頁），是就此部分之事實，堪信為真實。

30 (二)按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
31 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三

分之二者，其人數不予計算；又共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之，觀諸民法第820條第1、5項規定甚明，此即共有人間對共有物管理行為之規定。又所謂保存行為，係指為維護共有物現狀之前提下，防止共有物滅失、減損或其權利喪失或限制的行為，包括事實上或法律上行為在內；而所稱簡易修繕則屬保全行為之例示，故依民法第820條第5項規定所為之簡易修繕，亦應限於在維護共有物現狀之前提下，防止共有物滅失、減損或其權利喪失或限制的行為。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號民事判決意旨參照）。是當事人間成立之契約內容，應綜合客觀事證，依文義詳為審究當事人真意，並於不違反經驗法則與論理法則之前提下，就契約條款間之適用關係為解釋、論斷。經查：

1. 觀諸本案契約書第6條第5款記載「房屋及內部物品之維修保養及更換，由男女雙方各支付一半之費用」等語，然此條款之約定內容並不明確，探求當事人就契約之真意，應是約定本案不動產及其內部物品如有維修、保養及更換之情況，費用由兩造各負擔1/2，然「本案不動產及其內部物品」之記載空泛，依照契約解釋之真意，應認為係屬「本案不動產及其內部空間」之使用及維護，如有維修、保養及更換之必要時，所需相關之合理費用應由兩造各負擔1/2。
2. 再者，依本案契約書第6條第5款之約定可知，兩造對於本案不動產之共有物管理之約定，並無約定原告得以自行決定，且原告與被告就本案不動產之應有部分各為一半，依

前開說明，並未達到「過半數」之條件，故就共有物之管理，依前開法律說明可知，除「簡易修繕及其他保存行為」可由各共有人單獨為之之外，其餘之管理行為，原告均需得被告之同意始可為之。

(三)復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告雖提出如附表所示之修繕項目(見司促卷第20頁)，並提出相關證據如附表「證據出處欄」所示，然依前開所述可知，本件應審究之處為：原告所主張如附表所示之修繕項目，是否有修繕保養及更換之必要？如有，有無得被告之同意？如無，此範圍是否屬於「簡易修繕及其他保存行為」而得由原告單獨為之？經查：

1. 原告主張如附表所示之修繕項目，依本案契約及民法第820條之規定，有修繕保養及更換之必要，而「有修繕保養及更換」屬於共有物管理之行為，依前開說明可知，原告之應有部分「未超過1/2」，是除「簡易修繕及其他保存行為」而得由原告單獨為之之外，原則上均應得被告之同意。原告雖提出對話紀錄主張有得被告之同意，然細譯原告所提之對話紀錄(見本院卷宗第60頁至第62頁)，其中一張對話紀錄記載「爸說有什麼事情請你跟他溝通，不要透過我傳話；也沒啥要溝通的，因為他只會對我發脾氣而已，我記得最近的一次他還說要殺我呢，我要遠離讓我不開心的人...我做什麼他都有話講的，又何必直接對話呢，他認為房子車位都是他的，那為何要付管理費時就要我分攤」等語；另兩張對話紀錄則僅記載「媽媽說汽車跟機車清潔費她不會再交，請我告知你」等語以及「要媽媽盡快交管理費與保險費」等語，是從此對話紀錄中，並無法證明原告已得被告之同意而進行維修、保養及更換等管

理行為，是難認原告所為之管理行為有得被告之同意。

2. 原告主張有關於如附表編號20、23所載「室外機支架腐蝕脆化」以及「紗窗無法密合而散開」之狀況，主張支架維修費用為36,000元及紗窗75,000元，雖提出112年11月6日及112年11月15日之收據在卷可考(見司促卷第17頁、第15頁)，雖此部分之修繕應屬「簡易修繕及保存行為」之範圍，然原告並未提出「修繕前之相關資料或照片」或其他證據以供本院參考佐證是否有修繕或保養之必要，亦無從判斷是否僅係「簡易修繕或保存行為」之範圍，難認原告就此部分已盡其舉證責任。

3. 原告所主張浴室有漏水、磁磚剝落、滲水而導致木質櫃體腐爛而有修繕必要之情況，雖提出屬於其主張之附表編號1至6、8-19、22之內容(見司促卷第20頁)，並提出如附表證據出處欄所示之證據，亦提出浴室照片供參(見本院卷第44頁至第47頁)，然依原告所提如附表編號1至6、8-19、22證據出處欄所提之證據，其中附表編號1至5、8、9、11、12、15至17並未記載項目，是無從認定此部分之項目是否與其主張有關。再者，就原告所提之浴櫃照片外，雖可以外觀見有掉漆之狀況，然未見有漏水、磁磚剝落、滲水之證明，且觀原告所提之照片比對，以及原告自行書寫之內容可知，其已將洗手台及其下方浴櫃已全數換新，並新增拉門、為浴套組、馬桶總成、排抽風扇等，是其不僅更換新品，更有「新增」拉門及抽／排風扇之行為，是此部分之範圍即屬於整個浴室範圍之整修，已非屬「簡易修繕及保存行為」，是原告尚無舉證有何漏水、磁磚剝落、滲水之情況而有維修之必要，而其所為之管理行為，亦難認屬於「簡易修繕及保存行為」之範圍。

4. 原告主張廚房地板處於長期潮濕而有支出必要，並主張屬於附表編號7之內容，而觀原告主張此項之金額為112年9月28日結帳，金額為12,198元，然依原告所提之發票出貨明細表之記載，就112年9月28日消費12,198元之出貨明細

01 表僅能看出「西班牙PONS特及冷壓橄欖油牛肝菌」之項
02 目，其餘項目則無法辨識(見司促卷第7頁)，又原告僅提
03 出照片主張廚房地板有水氣(見本院卷第48頁及第49頁)，
04 然本院仍無法僅憑照片而認為有何修繕必要，亦無從以原
05 告所提之發票內容認定其支出費用之內容為何，難認原告
06 此部分之主張已盡其舉證責任。

07 5. 又原告主張冷氣室外機嚴重損壞等情，主張屬於附表編號
08 21之內容(見司促卷第20頁)，費用為32,000元等情，雖提
09 出發票供佐證(見司促卷第14頁)，然原告並未提出相關資
10 料或照片供本院參考佐證是否有修繕及更換之必要，亦無
11 從判斷是否僅係「簡易修繕或保存行為」之範圍，且此發
12 票之抬頭為「鴻霖國際實業有限公司」，是買受人並非原
13 告，難認原告就此部分主張有據。

14 6. 另原告雖主張附表編號24及25，分別金額為12,000元及60
15 0元(見司促卷第20頁)，而就第24項之部分主張為撤除附
16 表編號第20、21、23項目廢料所需，並提出點供簽名冊在
17 卷可考(見本院卷第57頁)，然依原告所提之點工簽名冊工
18 作內容僅記載「場地整理、清潔維護」，然依前開所述，
19 原告所主張如附表編號第20、21、23項目均無理由已如前
20 述，是難認原告就附表編號24之範圍可採。又附表編號25
21 部分雖有提出發票在卷可考(見司促卷第17頁)，然此項目
22 僅記載維修費，然此部分之維修費項目為何？是否即屬原
23 告所稱之瓦斯管維護費？此部分原告並未說明，是難認就
24 附表編號25之項目，原告已盡其主張之舉證責任。

25 7. 綜上所述，原告共有物之管理行為並未得被告之同意，且
26 就是否有維修、保養及更換等管理行為之必要性並未舉
27 證，另上開部分管理行為亦非屬簡易修繕或保存行為之範
28 圍，且就就部分管理行為之費用支出並未舉證與其修繕必
29 要有關聯，難認原告之主張有據。

30 四、綜上所述，原告依本案契約書、民法第820條及第822條之法
31 律關係，請求被告給付如其聲明所示，為無理由，應予駁

01 回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

06 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

12 書記官 黃敏翠

13 附表：

14

編號	結帳日期	金額	證據出處	項目名稱
1	112年9月20日	817	司促卷第7頁	未記載
2	112年9月20日	607	司促卷第8頁	未記載
3	112年9月22日	2,497	司促卷第7頁	未記載
4	112年9月25日	299	司促卷第8頁	未記載
5	112年9月27日	4,309	司促卷第8頁	未記載
6	112年9月27日	16,500	司促卷第10頁	大茶几、莫內腳凳
7	112年9月28日	12,198	司促卷第7頁	記載「西班牙PONS特及冷壓橄欖油牛肝菌」之項目，其餘項目則無法辨識
8	112年9月28日	39	司促卷第7頁	未記載
9	112年10月1日	19,468	司促卷第8頁	未記載
10	112年10月1日	400	司促卷第11頁	城市都會防水浴櫃組運送費
11	112年10月5日	1,149	司促卷第8頁	未記載
12	112年10月5日	1,686	司促卷第8頁	未記載(實際上

				發票金額為1,688)
13	112年10月5日	13,780	司促卷第9頁	金冠4000強玻三門
14	112年10月7日	12,680	司促卷第12頁	強效型淨水3US-MAX-S01H六組合
15	112年10月7日	1,308	司促卷第8頁	未記載
16	112年10月8日	2,249	司促卷第7頁	未記載
17	112年10月7日	290	司促卷第8頁	未記載
18	112年10月11日	4,800	司促卷第13頁	有框式淋浴拉門等訂金(字跡影印不清)
19	112年10月21日	9,600	司促卷第14頁	玻璃
20	112年11月6日	36,000	司促卷第17頁	白鐵冷氣架、吊車
21	112年11月6日	32,000	司促卷第14頁	松羽夏室外機
22	112年11月14日	75,636	司促卷第16頁	水電工程及材料
23	112年11月15日	75,000	司促卷第15頁	鋁製紗窗
24	112年11月14日至16日	12,000	司促卷第16頁、本院卷第57頁	協助水電工程、支援派工
25	112年12月4日	600	司促卷第17頁	維修費