

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第497號

上訴人 陳色嬌

袁守新

上二人共同

訴訟代理人 袁江龍

被上訴人 張雅利

孫家禾

上二人共同

訴訟代理人 戴家旭律師

許寧珊律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，上訴人對於中華民國112年10月13日本院板橋簡易庭112年度板簡字第1788號第一審判決提起上訴，經本院於114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審及本院主張：

(一)新北市○○區○○段0000○號（即門牌號碼新北市○○區○○路00號1、2樓房屋，下稱1-2樓房屋）及同段0000建號（即門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋，下稱3樓房屋，與1-2樓房屋合稱系爭房屋），由被上訴人張雅利、孫家禾（下分稱姓名，合稱被上訴人）與上訴人陳色嬌、袁守新（下合稱上訴人）分別共有，應有部分分別為5/8、1/8、1/8、1/8。

(二)1-2樓房屋部分

1.罰鍰新臺幣（下同）6萬元、8萬元，被上訴人得依民法第176條第1項、第822條第2項、第179條規定，分別請求上訴人各自償還8,750元：

(1)前共有人即訴外人袁淑青（下逕稱姓名，原應有部分1/4）

01 於不詳時間裝修1-2樓房屋，致室內格局與使用執照核准圖
02 面不符，並自民國105年5月25日起至111年12月31日止，出
03 租訴外人廖森永（下逕稱姓名），後經新北市政府工務局以
04 違反建築法第77條第1項規定，限兩造於110年12月30日前為
05 改善（依原使用執照圖說回復原狀）或補辦手續（變更使用
06 執照）。被上訴人多次請求上訴人出具建築物使用權同意書
07 俾補辦變更使用執照程序，然上訴人拒絕配合，致未能遵期
08 補正，復因再被檢舉並查核違規狀態仍存在，而陸續遭新北
09 市工務局對兩造裁罰6萬元、8萬元。被上訴人分別於111年5
10 月25日、同年12月28日共同繳清前開罰鍰。

11 (2)上訴人為1-2樓房屋共有人，依民法第822條第1項規定，本
12 應依應有部分1/8分別負擔罰鍰7,500元、1萬元，共1萬7,50
13 0元。被上訴人未受上訴人委任，亦無為上訴人代墊罰鍰之
14 義務，且佐以原證6、7裁罰函文受文對象均為兩造，可見被
15 上訴人係基於為上訴人管理事務之意思為上訴人分別代繳罰
16 鍰，上訴人應負之行政法上義務因而消滅，客觀上顯有利於
17 上訴人，應符上訴人可得推知之意思，核被上訴人共同為上
18 訴人代繳其等原應負擔罰鍰各1萬7,500元，屬適法無因管
19 理。又被上訴人共同繳納罰鍰6萬元及8萬元，要屬對共有物
20 負擔為支付，且已逾其等應有部分所應分擔比例，自得依民
21 法第822條第2項規定分別請求上訴人償還。是被上訴人得依
22 民法第176條第1項、第822條第2項規定，請求上訴人各償還
23 8,750元。

24 (3)縱認被上訴人分別為上訴人各代繳罰鍰8,750元非屬無因管
25 理，亦無民法第822條第2項規定之適用，被上訴人共同為上
26 訴人代繳其等原應負擔之罰鍰1萬7,500元，使上訴人分別受
27 有免予繳納罰鍰之利益，並致被上訴人各受有8,750元之損
28 害，核屬求償型不當得利，自得依民法第179條規定，分別
29 請求上訴人各自返還8,750元利益。

30 2.於111年12月31日租賃期間屆滿後，被上訴人依新北市工務
31 局函文進行回復成使用執照核准之格局，防免兩造再被處以

01 罰鍰，因而支出工程費用38萬7,100元、85萬100元，共123
02 萬7,200元，上訴人應各自負擔15萬4,650元，被上訴人依民
03 法第176條第1項、第822條第2項或第179條規定，分別請求
04 上訴人各自償還或返還7萬7,325元，應予准許：

05 (1)被上訴人未受上訴人委任，亦無為上訴人回復1-2樓房屋至
06 無違反建築法規狀態之義務，又維持1-2樓房屋符合建築法
07 規狀態之義務人為兩造，被上訴人基於為上訴人管理事務之
08 意思代上訴人將1-2樓房屋依使用執照圖面回復原狀，並為
09 上訴人支付工程費用15萬4,650元後，上訴人改善1-2樓房屋
10 狀態之行政法上義務即告消滅，客觀上顯有利於上訴人，應
11 符上訴人可得推知之意思，則被上訴人共同為上訴人分別代
12 墊工程費用15萬4,650元，屬適法無因管理。又被上訴人支
13 付工程費用123萬7,200元，應屬對共有物負擔為支付，且逾
14 被上訴人應有部分所應分擔比例，上訴人應依其等各自應有
15 部分1/8分擔工程費用，是被上訴人得依民法第176條第1
16 項、第822條第2項規定，各向上訴人請求償還工程費用7萬
17 7,325元。

18 (2)倘認被上訴人不得依上開規定請求，衡諸兩造為1-2樓房屋
19 共有人，有共同維持符合建築法規狀態之責，而被上訴人共
20 同回復原狀所需工程費用，上訴人即分別受有15萬4,650元
21 之利益，並致被上訴人分別受有7萬7,325元損害，上訴人復
22 無受有此利益之法律上原因，是被上訴人得依民法第179條
23 規定，分別請求上訴人各自返還7萬7,325元。

24 (三)3樓房屋部分

25 1.被上訴人應有部分合計達3/4，依民法第820條第1項規定，
26 所為出租及修繕之管理決定，上訴人應受拘束。又3樓房屋
27 有修繕之必要，被上訴人所為出租、修繕決定均為適法管理
28 行為，而被上訴人因修繕支付之冷氣費用13萬4,500元扣除
29 貨物稅補助8,800元後為12萬5,700元、門扇玻璃費用8萬1,0
30 00元，自得依民法第822條第1項、第2項規定，被上訴人分
31 別請求上訴人按其等應有部分1/8，各自償還1萬2,919元。

01 2.被上訴人依多數決於110年5月1日出租3樓房屋予訴外人林雨
02 生（下逕稱姓名），並於同年5月1日至9月30日為修繕，經
03 新北市政府工務局認違反建築法第77條之2第1項第1款規
04 定，限被上訴人應於111年1月10日前為改善或補辦手續，被
05 上訴人數度請求上訴人協助補正室內裝修許可程序未果，復
06 因陸續被檢舉而遭新北市工務局對被上訴人共同裁罰6萬
07 元、8萬元、10萬元，被上訴人並於111年5月26日、12月28
08 日及112年4月6日繳納完畢。被上訴人基於管理共有物之意
09 思而為修繕，且修繕後所生利益即租金收入亦由兩造共享，
10 則就修繕行為所衍生罰鍰，應屬共有物之負擔，自應由兩造
11 依應有部分比例分擔。被上訴人自得依民法第822條第1項、
12 第2項規定，就罰鍰24萬元，分別請求上訴人各自償還1萬5,
13 000元。

14 3.張雅利與袁淑青於102年1月間因外牆防水功能老化，而委請
15 昊暘工程有限公司進行外牆防水補強工程，依民法第820條
16 第5項規定，得由張雅利、袁淑青單獨為之。縱認外牆防水
17 工程非屬簡易修繕，衡諸張雅利、袁淑青斯時應有部分合計
18 為3/4【計算式： $1/2$ （張雅利）+ $1/4$ （袁淑青）= $3/4$ 】，已
19 逾民法第820條第1項但書所定 $2/3$ ，亦得依民法第820條第1
20 項規定，對外牆為防水修繕之改良行為，此屬適法管理行
21 為。張雅利、袁淑青共同支付簡易修繕費用1萬5,000元，嗣
22 袁淑青於108年8月9日死亡，張雅利為其唯一繼承人，張雅
23 利自得依繼承法律關係、民法第822條第2項規定，請求上訴
24 人依其等應有部分 $1/8$ ，分別償還1,875元。

25 (四)為此，爰依民法第176條第1項、第822條第2項、繼承或民法
26 第179條規定，提起本件訴訟，並於原審聲明：1.陳色嬌、
27 袁守新應各給付張雅利11萬5,869元，及分別自起訴狀繕本
28 送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
29 陳色嬌、袁守新應各給付孫家禾11萬3,994元，及分別自起
30 訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
31 利息。

01 二、上訴人於原審抗辯及本院主張：被上訴人行為未經其同意，
02 且系爭房屋違反建築法受行政處罰應由行為人自行負責，上
03 訴人不應負擔系爭房屋行政罰鍰、工程費用、修繕費用，且
04 被上訴人無民法第820條規定為多數決之權利等語，資為抗
05 辯。

06 三、原審為被上訴人全部勝訴判決，並職權為假執行之宣告，上
07 訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢
08 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人
09 答辯聲明：上訴駁回。

10 四、本院得心證之理由：

11 被上訴人主張上開事實，業據其於原審提出系爭房屋之建物
12 第一類登記謄本、新北市政府工務局110年11月26日新北工
13 使字第1102227133號函、存證信函暨回執、新北市政府工務
14 局111年4月8日新北工使字第1110623079號函暨行政處分
15 書、新北市政府工務局111年9月14日新北工使字第11117462
16 49號函暨處分書、繳款書、法務部行政執行署新北分署收
17 據、富鼎雅居數位櫥櫃報價單、3樓房屋修繕前照片、修繕
18 後照片、慧聲電器行報價單、益揚銅鋁門窗有限公司請款
19 單、新北市政府工務局111年4月8日新北工使字第111062639
20 0號函暨行政處分書、新北市政府工務局111年9月14日新北
21 工使字第1111744280號函暨處分書、新北市政府工務局112
22 年3月13日新北工使字第1120391640號函暨處分書、郵政劃
23 撥儲金存款收據、3樓房屋外牆防水工程費用收據在卷為憑
24 (見板簡卷第31至135頁)，上訴人雖不否認被上訴人有支
25 付上開罰鍰、費用，惟以上開情詞置辯。經查：

26 (一)新北市政府工務局就系爭房屋違反建築法相關規定所處罰
27 鍰，兩造應共同負擔：

28 1.按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造
29 及設備安全。建築物室內裝修應遵守供公眾使用建築物之室
30 內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認
31 有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他

01 相關專業技術團體審查。未依第77條第1項規定維護建築物
02 合法使用與其構造及設備安全者，處建築物所有權人、使用
03 人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰
04 鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼
05 續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停
06 止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強
07 制拆除。違反第77條之2第1項或第1項規定者，處建築物所
08 有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣6萬元以上30萬元
09 以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連
10 續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分，建築法第77
11 條第1項、第77條之2第1項第1款、第91條第1項第2款、第95
12 條之1第1項分別定有明文。又建築法第77條第1項規定，建
13 築物所有權人及使用人均有維護該建築物合法使用之責任，
14 不因建物所有權人將建物出租他人使用即免除該項義務。原
15 告於出租該建築物即應注意與承租人約定於合法之範圍內使
16 用，並應注意承租人是否合法使用，如承租人逾越合法之範
17 圍，即應採取必要之維護措施，以盡其維護建築物合法使用
18 之責；限期改善或補辦手續，在性質上並非對於行為人所為
19 之制裁，而係主管機關為防止危害繼續或擴大，命處分相對
20 人除去違法狀態，係課予處分相對人一定之作為義務，本質
21 上為單純之負擔處分。因此，主管機關所為之限期改善，係
22 就特定事項，科相對人以限期改善之行政法上義務，並以此
23 作為未改善時，科處罰鍰之要件，而非以行為人過去所為違
24 法使用建築物、構造及設備安全之行為為處罰對象（最高行
25 政法院88年度判字第31號、104年度判字第121號判決意旨參
26 照）。

- 27 2. 查被上訴人主張袁淑青即張雅利之母，為系爭房屋前共有
28 人，應有部分為 $\frac{1}{4}$ ，於108年8月9日死亡後，孫家禾因遺贈
29 取得系爭房屋應有部分 $\frac{1}{8}$ ，張雅利因遺囑繼承取得應有部
30 分 $\frac{1}{8}$ ，又張雅利加計原有之應有部分 $\frac{1}{2}$ ，是以就系爭房屋
31 之應有部分為 $\frac{5}{8}$ 等語，有系爭房屋第一類謄本影本在卷可

稽（見板簡卷第31至34頁），並為上訴人所不爭執，又上訴人、被上訴人均稱兩造間另有臺灣高等法院111年度重上字第804號、109年度上易字第1385號事件（下稱高院第804號、第1385號）之訴訟等語（見簡上卷一第61、91頁、卷二第36頁），而觀上開高院第804號判決可知1-2樓房屋及其坐落同段939地號土地，原為訴外人張子衡（下逕稱姓名）即張雅利之父、孫家禾之祖父所有，張子衡於68年11月14日死亡後，由袁淑青、張雅利繼承而分別共有。袁淑青於74年5月29日將1-2樓房屋應有部分1/4贈與訴外人袁學忠（下逕稱姓名），袁學忠於99年12月1日將其應有部分贈與袁守新、陳色嬌共有，又觀高院第1385號判決可知，袁學忠為上訴人訴訟代理人袁江龍（下逕稱姓名）之父親、袁守新之祖父、陳色嬌之公公，袁江龍曾於77年4月21日為袁淑青收養至81年3月23日終止收養關係，有高院第804號、第1385號判決影本在卷可稽（見簡上卷一第65至74頁、卷二第71至80頁），是上訴人就系爭房屋之所有權係源於袁淑青贈與袁學忠而來，且袁淑青與上訴人間有一定情誼關係存在，堪予認定，核先敘明。

3. 次查被上訴人主張兩造為系爭房屋所有權人，1-2樓房屋經新北市政府工務局以違反建築法第77條第1項規定，通知兩造限期改善，因逾期未改善陸續遭新北市工務局對兩造共同裁處6萬元、8萬元罰鍰；3樓房屋經新北市政府工務局認違反建築法第77條之2第1項第1款規定，通知兩造限期改善，因逾期未改善陸續遭新北市工務局對兩造共同裁處6萬元、8萬元、10萬元罰鍰等情，既為上訴人所不爭執，揆諸上開說明，限期改善在性質上並非對於行為人所為之制裁，而係主管機關為防止危害繼續或擴大，科相對人即建築物所有權人以限期改善之行政法上義務，並以此作為未改善時，科處罰鍰之要件，則新北市政府工務局認1-2樓房屋違反建築法第77條第1項規定、3樓房屋違反建築法第77條之2第1項第1款規定，通知兩造限期改善，並以逾期未改善為由對兩造連續裁

處罰鍰，於法有據。加以，被上訴人主張袁淑青於不詳時間裝修1-2樓房屋，並自105年5月25日起至111年12月31日止，出租予廖森永為營業使用；被上訴人於110年5月1日出租3樓房屋予林雨生並為修繕，租金收入均由兩造共享等情，為上訴人所不爭執，並自承938土地上的房子於105年4月25日以每月9萬元的租金出租給廖森永，收取租金至111年12月30日（見簡上卷一第123、137頁），可見系爭房屋違反建築法上開規定係因袁淑青、被上訴人為將系爭房屋出租以獲取租金利益所致。又上訴人就系爭房屋之所有權係源於袁淑青贈與袁學忠而來，兩造間有一定情誼關係存在，業如前述，加以上訴人未反對並確因袁淑青將1-2樓房屋、被上訴人將3樓房屋裝修後出租第三人而獲取租金利益，亦未就遭新北市政府工務局裁處罰鍰提起行政爭訟或救濟，堪認袁淑青裝修1-2樓、被上訴人裝修3樓房屋之行為，已獲上訴人之同意或不違反上訴人之意思。是上訴人辯稱行政機關處罰行為人，被上訴人為違法行為人，應由被上訴人接受行政處罰等語（見簡上卷一第61頁、卷二第68頁）等語，自無可採。

(二)被上訴人本件請求有理由：

1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176條第1項分別定有明文。又民法第176條第1項所謂「利於本人」，係指客觀利益而言，至於本人是否認為有利，並非決定標準；無因管理固須有為他人管理之意思，惟為他人之意思與為自己之意思不妨併存，故為圖自己之利益，若同時具有為他人利益之意思，仍不妨成立無因管理（最高法院78年度台上字第1130號、86年度台上字第1820號判決意旨參照）。

2.次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數

01 及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾
02 三分之二者，其人數不予計算；共有物之管理費及其他負
03 擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔
04 之；共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應
05 分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請
06 求償還；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被
07 繼承人財產上之一切權利、義務，民法第820條第1項、第82
08 2條第1項、第2項、第1148條第1項前段分別規定甚明。又共
09 有物全部或一部之出租，屬民法第820條第1項所定之管理行
10 為；共有物之管理，係指對於共有物之保存、改良及用益而
11 言，觀於民法第820條之規定而自明。故共有物之管理權，
12 係自共有物所有權所衍生之權利，所謂保存行為，係指以防
13 止共有物之滅失、毀損或權利之喪失、限制等為目的，以維
14 持現狀之行為（最高法院76年度台上字第1571號、82年度台
15 上字第358號判決意旨可資參照）。

16 3. 查1-2樓房屋、3樓房屋分別因違反建築法第77條第1項、第7
17 7條之2第1項第1款規定，而遭主管機關通知兩造限期改善，
18 然因逾期未改善而對兩造裁處罰鍰共14萬元、24萬元部分，
19 依建築法之規定係主管機關為防止危害繼續或擴大，科建築
20 物所有權人以限期改善之行政法上義務，又系爭房屋違反建
21 築法上開規定係因袁淑青、被上訴人為將系爭房屋出租以獲
22 取租金利益所致，又兩造確因此獲得租金利益，裝修系爭房
23 屋之行為已獲上訴人之同意或不違反上訴人之意思，詳如前
24 開(一)所述，揆諸上開說明，出租系爭房屋既屬管理行為，則
25 因此衍生之負擔，自應由兩造按應有部分分擔。

26 4. 次查被上訴人主張袁淑青將1-2樓房屋裝修後於105年5月25
27 日起至111年12月31日止，出租予廖森永為營業使用，又上
28 訴人未反對並因袁淑青將1-2樓房屋裝修後出租第三人而獲
29 取租金利益，詳如前述，則被上訴人為防免1-2樓房屋再遭
30 主管機關裁處罰鍰而進行回復原狀工程所支出之工程費用，
31 揆諸上開規定，自屬有利於上訴人，並不違反上訴人可得推

01 知之意思，而為上訴人支出之必要費用。

02 5.再查被上訴人主張袁淑青及張雅利於102年1月間因3樓房屋
03 外牆防水功能老化須為補強工程，而進行外牆防水工程，因
04 此支出1萬5,000元，袁淑青逝世後張雅利為其唯一繼承人；
05 被上訴人慮及3樓房屋自62年8月興建完成後未有完整修繕，
06 牆面、地磚、天花板多有汙損或剝落，且電線老舊意外走火
07 風險高，而於110年5月1日將系爭3樓出租予林雨生，並於同
08 年5月1日至9月30日為修繕，修繕項目包括增減室內分隔
09 牆、增設1間浴廁，其中修繕費用60萬元由林雨生負擔，又
10 於102年間袁淑青及張雅利就系爭房屋之應有部分為6/8、11
11 0年間被上訴人就系爭房屋之應有部分為6/8等情，為上訴人
12 所不爭執，並有系爭房屋第一類謄本在卷可稽（見板簡卷第
13 31至34頁），堪認被上訴人主張為真，揆諸上開規定，就3
14 樓房屋支出之上開費用，均應為有利於上訴人，並不違反上
15 訴人可得推知之意思，而為上訴人支出必要費用，亦屬防止
16 共有物之滅失、毀損為目的，以維持現狀之行為，而支出共
17 有物之管理費。

18 6.基上，上訴人就系爭房屋係屬共有，其為系爭房屋之共有人
19 及其應有部分各為1/8之事實並無爭執，亦不否認被上訴人
20 業已支付系爭1-2樓房屋罰鍰、回復原狀工程費用、3樓房屋
21 之冷氣及門扇修繕費用、罰鍰、外牆防水修繕費用，揆諸前
22 開規定，上訴人就上開罰鍰及費用，自應依應有部分比例負
23 擔，是被上訴人為上訴人代墊其應負擔之款項，自得請求上
24 訴人償還。上訴人辯稱被上訴人無民法第820條規定為多數
25 決之權利等語，於法無據，當無可採。

26 五、綜上所述，被上訴人依民法第176條第1項、第822條第2項及
27 繼承等法律關係，請求上訴人應各給付張雅利11萬5,869
28 元、孫家禾11萬3,994元，及分別自起訴狀繕本送達翌日，
29 即均自112年6月2日（見板簡卷第145、147頁）起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審
31 就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原

01 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、攻擊或防禦方法及所
03 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
04 果，爰不逐一論列，附此敘明。
05 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
06 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 17 日
09 民事第七庭 審判長法官 陳映如
10 法官 趙悅伶
11 法官 劉婉甄

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 17 日
15 書記官 楊佩宣