

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重建簡字第41號

原告 李朱錦仔

訴訟代理人 楊弘騏

被告 富貴新天地公寓大廈管理委員會

法定代理人 周志明

訴訟代理人 黃瓊芬

訴訟代理人 陳守文律師

訴訟代理人 郭千華律師

上列當事人間請求給付代墊款事件，於民國113年11月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟元，及自民國一百一十三年三月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹萬捌仟元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：其為富貴新天地公寓大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告為該社區所組成之公寓大廈管理委員會。而原告區分所有建物之門牌號碼為新北市○○區○○路000號1樓（下稱系爭建物），因系爭社區共用之主排水管時常堵塞，無法正常排水，導致系爭建物排水管多次冒出汙水，造成屋內淹汙水，長期以來原告已多次委請廠商施作化糞池抽取作業，發現系爭社區主排水管因管道堵塞，無法從大樓主排水管排出時，就會從原告所有系爭建物排水管冒出，經原告多次向被告反應，均未獲置理，原告為排除上開

01 汙水冒出情況，自103年6月21日起至111年10月23日止為被
02 告代墊支付抽水肥及清汙工程費用共新臺幣(下同)105,250
03 元，被告應償還之。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第
04 2項、第11條第1項、第2項規定，提起本件訴訟，並聲明請
05 求：被告應給付原告105,250元，及自起訴狀繕本送達翌日
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息等事實。

07 二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔
08 保請准宣告免為假執行，並辯稱：

09 (一) 被告歷年來均有持續委託廠商抽水肥、清理化糞池污物，
10 化糞池並無滿溢或阻塞之問題，故被告無原告所指未盡公
11 寓大廈管理條例第10條第2項所規範之管理責任之情事。

12 (二) 另原告主張其系爭建物有糞水溢出情事，被告否認與系爭
13 社區之化糞池或公共管線有關，依民事訴訟法第277條前
14 段規定之舉證責任分配原則，應由原告舉證證明造成系爭
15 建物糞水溢出之成因為何？是否與社區之共用部分有關？
16 至於原告所提出之相關支出單據，並無法證明係為修繕、
17 管理、維護系爭社區之共用部分所為支出，且被告歷年來
18 既有持續委託廠商抽水肥、清理化糞池污物，自無須原告
19 進行清理疏通，故縱使原告曾為社區之共用部分支出相關
20 費用如其提出之單據所示（謹為假設語氣，被告仍否認
21 之），原告之支出亦非必要、非有益之舉，自不得向被告
22 請求給付代墊款105,250元。

23 (三) 又公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護費用係由公共基
24 金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
25 之，而公共基金為全體區分所有權人所共同共有，管理委
26 員會僅為公共基金之管理單位，並非公共基金之所有權
27 人，被告實非負擔支付修繕、管理、維護費用之對象，是
28 縱使原告曾為系爭社區之共用部分支出修繕、管理、維護
29 費用（僅為假設語氣，被告仍否認之），因被告並非負擔
30 支付相關費用之人，原告亦不應向被告請求給付上開代墊
31 款。

01 三、本院得心證之理由如下：

02 (一) 按「四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分
03 及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」另「共用
04 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
05 或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有
06 權人按其共有之應有部分比例分擔之。」又「管理委員會
07 之職務如下：.....。二、共有及共用部分之清潔、維護、
08 修繕及一般改良。」「管理委員會有當事人能力。」公寓
09 大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前段、第36條第2
10 款、第38條第1項分別定有明文。本被告既為原告所有系
11 爭建物所在系爭社區組成之管理委員會，就社區共用部
12 分，即應負清潔、維護之責，並由公共基金支付其清潔、
13 維護費用，如該費用已由區分所有權人先行墊支，被告即
14 應償還之。

15 (二) 本件原告主張其為系爭社區之區分所有權人，被告為該社
16 區所組成之公寓大廈管理委員會乙節，為被告所是認，堪
17 信為真實。而原告另主張其區分所有之系爭建物，因系爭
18 社區主排水管時常堵塞，無法正常排水，導致系爭建物排
19 水管多次冒出汙水，造成屋內淹汙水，長期以來原告已多
20 次委請廠商施作化糞池抽取作業，發現系爭社區共用之主
21 排水管因管道堵塞，無法從大樓主排水管排出時，就會從
22 原告所有系爭建物排水管冒出，經原告多次向被告反應，
23 均未獲置理，原告為排除上開汙水冒出情況，自103年6月
24 21日起至111年10月23日止為被告代墊支付抽水肥及清汙
25 工程費用共計105,250元，被告應償還之〔原告可依民法
26 第172條、第176條第1項有關無因管理之規定為主張，原
27 告雖漏未主張，但仍合於民事訴訟法第428條第1規定（即
28 已表明請求之原因事實，不必表明訴訟標的），本院爰補
29 充之〕等事實，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經
30 查：

31 1 原告所稱系爭社區公用之主排水管因管道堵塞，自103

01 年6月21日起至111年10月23日止為被告代墊支付抽水肥
02 及清汙工程費用共計105,250元等情，業據其提出屋內
03 照片及統一清潔社免用統一發票收據、宏源環保科技有
04 限公司統一發票、請款單、大台環保科技有限公司統一
05 發票、全家包通清潔社免用統一發票收據、永安水電行
06 免用統一發票收據、昇得衛生企業社免用發票收據、世
07 上衛生企業社收據、甲禾居有限公司服務簽收單等為
08 證，然被告抗辯是否與社區共用部分之支出有關後，本
09 院乃依職權就「前開單據是否為貴（公司、社、行）所
10 出具？如是，相關款項是否已經付清？服務之項目究竟
11 位於住戶屋內或管委會共用範圍內？」等事項，向前開
12 商家查詢，結果有世上衛生企業社、永安水電行分別回
13 覆本院稱「此管為公共排水管」、「相關款項已收、付
14 清、項目為大樓管委會之公共範圍內」，此依序有該
15 社、該行於113年7月12日、10月17日回覆函在卷可憑，
16 而核其收據2紙、免用統一發票收據1紙，可知原告為清
17 潔、維護系爭社區公用部分而為被告代墊之金額各為6,
18 000元、12,000元，合計共18,000元。參以本院觀世上
19 衛生企業社、永安水電行所出具之上開收據，可知其費
20 用係用於系爭社區之公用部分，原告代墊行為應屬有利
21 於被告，非如被告所辯之非必要、非有益之舉；至於另
22 有回覆本院之其他商家（含統一清潔社、宏源環保科技
23 有限公司、全家包通清潔社、昇得衛生企業社），本院
24 依其回覆內容並無從斷定原告所代墊之相關費用與系爭
25 社區共用部分之支出有關；而大台環保科技有限公司、
26 甲禾居有限公司則迨至本件宣示判決前，始終未回覆本
27 院，當然亦無從斷定原告所代墊之相關費用與系爭社區
28 共用部分之支出有關。

29 2 又被告既為系爭社區所組成之公寓大廈管理委員會，就
30 社區共用部分，即負有清潔、維護之責，並由公共基金
31 支付其清潔、維護費用，且被告復具有當事人能力，則

01 依前開論述說明，即應償還原告所代墊之上開費用共1
02 8,000元。

03 四、綜上所述，原告依上開公寓大廈管理條例相關規定，請求被
04 告給付如主文第1項所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即1
05 13年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
06 由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

07 五、本判決第1項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴
08 之判決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明如受不利判決，
09 願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之
10 擔保金額併予准許如主文第4項但書所示。

11 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉
12 證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
14 法 官 趙義德

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
21 書記官 張裕昌