

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5093號

原告 王涵江

謝佩芬

共同

訴訟代理人 崔駿武律師

楊承叡律師

被告 國輝花園社區管理委員會

法定代理人 張進國

訴訟代理人 李自平律師

劉語綺

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應就如附圖一編號四、六至九、十一、十八、二十一所示位置，按如附表一、附圖二至五所示修繕項目、修繕方法，將原告謝佩芬所有門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○號十樓之一房屋修復至不漏水之狀態。

被告應給付原告王涵江新臺幣陸拾壹萬零捌佰肆拾元，及自民國一百零八年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率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四分之三，原告謝佩芬負擔百分之七，餘由原告王涵江負擔。

本判決第一項於原告謝佩芬以新臺幣壹拾柒萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾壹萬陸仟陸佰元為原告謝佩芬預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告王涵江以新臺幣貳拾萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾壹萬零捌佰肆拾元為原告

01 王涵江預供擔保後，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
07 查原告起訴聲明第1項原為：被告應依本件囑託鑑定漏水單
08 位之鑑定報告書所示修繕項目、修繕費用及修繕方法，將原
09 告謝佩芬所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號
10 10樓之1房屋（下稱系爭房屋）之屋頂平台（下稱系爭屋頂
11 平台）及外牆（下稱系爭外牆）修復至不漏水狀態（見本院
12 卷一第7頁），嗣因台灣營建防水技術協進會作成民國109年
13 8月12日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書），原告即更改
14 聲明第1項為：被告應依系爭鑑定報告書第6頁至第7頁及附
15 件六、附件七修復方式及費用概估表所示修繕項目、修繕方
16 法，將系爭房屋修復至不漏水之狀態（見本院卷二第417
17 頁），核屬更正事實上之陳述，揆諸前開規定，非屬訴之變
18 更或追加。

19 二、另查，謝佩芬於本件訴訟程序中曾請求被告應給付系爭房屋
20 因漏水所受室內結構及裝潢損壞26萬6,175元及109年10月6
21 日民事準備三狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
22 5計算之利息（見本院卷二第72頁），嗣兩造於110年3月16
23 日就此部分請求成立和解，本院亦已就雙方和解之內容作成
24 和解筆錄（見本院卷二第185至195頁），則此部分並非本院
25 之審理範圍，先予說明。

26 貳、實體部分

27 一、原告主張：原告王涵江自91年12月10日起為系爭房屋之所有
28 人，謝佩芬為王涵江之配偶，2人均居住於系爭房屋內，嗣
29 王涵江於108年3月21日將系爭房屋贈與謝佩芬，並於同年4
30 月9日辦理所有權移轉登記完畢。然系爭房屋自92年起即因
31 系爭屋頂平台防水層、系爭外牆損壞而有滲漏水之情形，多

01 次向被告反應均未獲得善意回應，故王涵江於94年、98年、
02 99年、101年、107年時，多次委由謝佩芬向外僱工修繕系爭
03 屋頂平台、系爭外牆，並預先支出修繕費用，然被告仍置之
04 不理，使系爭房屋仍處漏水之狀態至今，嗣後謝佩芬亦將修
05 繕費用之債權讓與王涵江。被告既負擔管理系爭房屋所在國
06 輝花園社區共用部分之義務，卻未依公寓大廈管理條例第36
07 條第2款規定修繕系爭屋頂平台及系爭外牆，對系爭房屋之
08 所有權造成侵害，王涵江亦因此為被告給付修繕系爭屋頂平
09 台、系爭外牆之費用而有利於被告，且亦侵害王涵江、謝佩
10 芬之居住安寧人格法益情節重大，爰依民法第767條第1項中
11 段、公寓大廈管理條例第10條第2項前段、國輝花園社區管
12 理規約第15條前段、民法第176條第1項、第2項、第184條第
13 1項前段、第195條第1項規定請求被告將系爭房屋修繕至不
14 漏水之狀態、給付王涵江修繕費用75萬4,640元、精神慰撫
15 金10萬元、給付謝佩芬精神慰撫金10萬元等語。並聲明：(一)
16 被告應依系爭鑑定報告書第6頁至第7頁及附件六、附件七修
17 復方式及費用概估表所示修繕項目、修繕方法，將系爭房屋
18 修復至不漏水之狀態、(二)被告應給付王涵江85萬4,640元，
19 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
20 5計算之利息、(三)被告應給付謝佩芬10萬元，及自起訴狀繕
21 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
22 息、(四)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：系爭房屋坐落之國輝花園社區原名為臺北市國輝
24 國民住宅社區，起初有互助會，嗣於95年10月28日成立被
25 告，然因管理費有限，於96年間於社區規約中增訂第22條之
26 1約定住戶得自行僱工修繕屋頂平台，每次每戶最高3萬元，
27 每5年以1次為限（下稱系爭限制），雖系爭限制已於109年
28 間刪除，但不代表該規定屬違法無效，又增訂系爭限制之96
29 年12月29日區分所有權人會議於召開前10日已將議案、開會
30 通知送達王涵江，原告若認系爭限制以填寫問卷方式表示意
31 思表示違法，自應於決議作成後訴請法院撤銷，然原告未於

法定期間內提起訴訟，故系爭限制仍對原告發生拘束力。又原告所指系爭屋頂平台或系爭外牆滲漏水所致室內牆壁所為之修繕，屬專用部分之修繕，自與被告無涉，原告於94年間第1次僱工修繕所支出之費用，因被告尚未成立，並無公寓大廈管理條例之適用，且按當時民法第799條之1規定，原告有單獨行使修繕之權利，嗣後又因系爭限制之制定，可認原告與全體住戶就修繕系爭屋頂平台成立委任關係，則原告所主張之5次修繕均不成立無因管理。縱認無委任關係存在，第2次至第5次修繕支出費用超越系爭限制金額上限甚高，有害國輝社區之永續發展，實有違反公益及國輝花園社區全體住戶之意思，不適法之無因管理依德國學界通說及實務見解，應以具有急迫性且有立即危害為限，故原告不得請求被告償還修繕費用。如認被告應負修繕費用給付義務，第1次修繕部分原告未能舉證確實有給付修繕費用2萬5,000元、且已罹於2年短期時效，第2次修繕部分應扣除營業稅1萬2,780元、訴外人即下包游永福收取費用5萬3,200元、游永福收取之砂料費用1萬6,530元、華祥建材行防水用品費用1,290元，第3次修繕部分屬人為不當使用，且無法證明原告有交付款項與游永福，故被告不負給付義務，第4次修繕部分原告未能舉證確實有給付修繕費用且尚未逾第2次修繕之保固期限。另原告應無因系爭房屋漏水而受到精神痛苦，縱有，其放任其他住戶破壞系爭屋頂平台亦對其所受精神上損害與有過失。系爭鑑定報告書並非回復原狀必要之唯一方法，法院並不受拘束，被告既已委託訴外人麥克納百川有限公司（下稱麥克納百川公司）修繕漏水完畢，原告自無再請求被告修復之必要等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

- (一)、王涵江與謝佩芬為夫妻，王涵江於91年12月10日購入系爭房屋，嗣於108年3月21日將系爭房屋贈與給謝佩芬，並於同年

01 4月9日為所有權移轉登記，二人於91年起至今均居住於系爭
02 房屋內。

03 (二)、於原告居住期間，系爭屋頂平台有發生漏水情事，謝佩芬有
04 於94年8月29日、98年7月11日、同年月2日、同年月13日、
05 同年月14日、99年9月15日、101年8月8日、107年1月、107
06 年2月自行僱工並支出費用，嗣將前開支出費用之債權讓與
07 給王涵江，並於109年9月間以寄送訴狀繕本方式通知被告債
08 權讓與之事，被告於109年9月16日收受原告109年9月15日民
09 事聲請調查證據暨準備(二)狀繕本。

10 (三)、國輝社區原先之管理組織為國輝社區互助會，嗣於95年10月
11 28日決議成立管理委員會即被告，區分所有權人會議於96年
12 12月29日為解決屬於共用部分之頂樓平台修繕問題，決議增
13 訂管理規約第22條之1第3項：「屋頂漏水修繕之補助金申請
14 以實報實銷為原則，最高上限為3萬元，並自申請日起，5年
15 內不得再申請」決議以問卷方式調查，嗣通過該條規定，而
16 前開規定已於109年12月19日經區分所有權人會議決議刪除
17 之。

18 (四)、王涵江曾於97年5月23日領取被告所發放外牆滲水補助1萬
19 元，謝佩芬亦於98年8月6日代理王涵江領取被告所發放系爭
20 頂樓平台漏水補助3萬元。

21 (五)、被告曾於110年1月25日起至同年2月3日間委請麥克納百川公
22 司進行系爭屋頂平台修復漏水工程施作。

23 (六)、兩造先前於110年3月16日就因漏水造成系爭房屋內部損壞部
24 分，達成訴訟上和解。

25 (七)、系爭房屋鑑定時有如附圖一所示11處漏水點（編號為1、4、
26 6、7、8、9、11、13、18、19、21）。

27 四、本院得心證之理由

28 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
29 有妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
30 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按共用
31 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或

01 管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有
02 明文。再按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各
03 專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其
04 附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所
05 有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標
06 的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部
07 分及不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第1項、第2項
08 分別定有明文。又上開條項所謂之共同部分，係大門、屋
09 頂、地基、走廊、階梯、隔壁等，性質上不許分割而獨立為
10 區分所有客體之部分而言（最高法院71年度台上字第1193號
11 民事判決意旨參照）。經查：

- 12 1. 本件經本院囑託台灣營建防水技術協進會鑑定系爭房屋是否
13 有漏水情形，及漏水原因為何，該鑑定單位作成系爭鑑定報
14 告書，依系爭鑑定報告書第3至4頁：「…2. 於民國109年5月
15 19日會同聲請人（按指原告，下同）、相對人（按指被告，
16 下同）先查看門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號10
17 樓之1之房屋，確認鑑定部位餐廳、客廳、後陽台、走道、
18 小孩房、書房、主臥共11處（詳附件五），餐廳1，客廳
19 （現況靠外牆6有滴水現象）、4、6、7，後陽台8，走道9，
20 小孩房11，書房13，主臥（現況較為潮溼）、18、19、21
21 。…依據初勘及複勘鑑定確認鑑定部位之客廳4、6、7、後
22 陽台8、走道9、小孩房11、主臥18、21等處確實有漏水現
23 象，…」（見本院卷一第221、223頁），可知經鑑定人到場
24 初勘、複勘，並以目視觀察、紅外線顯像儀檢測後，依其專
25 業判斷確實有於如附圖一編號4、6、7、8、9、11、18、21
26 所示位置有滲漏水之情形。再依系爭鑑定報告書第5頁：
27 「…依據初勘及複勘鑑定無給水管線破損及人為破壞現象，
28 故研判主要係因建物老舊受地震、搖動、荷重等外力影響，
29 而造成屋頂混凝土結構體產生裂縫，加上鋪面層隔熱磚因水
30 泥砂漿老化、破裂，下雨時雨水水份滲入使防水層長期浸濡
31 水中，致使防水層老化、破損，防水層在不堪拉伸下導致破

01 裂（原施作之PU防水材較不適用於覆蓋型之屋頂詳表一塗膜
02 防水材之適用性），女兒牆收邊處亦多處老化、剝落，已喪
03 失原有之防水層功能，致使水份沿裂縫滲入而造成內部含水量
04 增加，使天花板、牆面長期含水量增加…造成臺北市○○
05 區○○路0段000巷00號10樓之1之房屋漏水。…」（見本院
06 卷一第225頁），可知經鑑定人到場鑑定後，依其專業知
07 識，認為系爭房屋漏水之原因係因建物老舊受地震、荷重等
08 外力影響，造成系爭屋頂平台之防水層老化、破損，系爭外
09 牆則因收邊處有老化、剝落等情形，喪失原有防水層之功
10 能，而系爭屋頂平台、系爭外牆前開防水效用之減損，致使
11 系爭房屋產生滲漏水之情形，故足徵系爭房屋如附圖一編號
12 4、6、7、8、9、11、18、21所示位置有滲漏水之情況係因
13 系爭屋頂平台、系爭外牆之損壞所致。

14 2. 至於被告抗辯已委託麥克納百川公司修繕漏水完畢，僅剩如
15 附圖一編號7所示漏水點尚未修復，原告自無再請求被告修
16 復之必要等語。然觀諸被告所提出之麥克納百川公司防水抓
17 漏工程施工明細及範圍（見本院卷三第397頁），雖附有系
18 爭屋頂平台之拍攝照片，並說明勘查後之現況及建議改善方
19 式，惟麥克納百川公司之人員並未協同原告進入系爭房屋勘
20 查判斷系爭房屋漏水之原因，亦無與原告溝通交換意見作為
21 參考之依據，實難逕認麥克納百川公司所為之勘查係針對解
22 決系爭房屋漏水問題所實施；又細繹被告所提出之防水抓漏
23 工程之說明（見本院卷三第395頁），僅單純敘明原有20多
24 處之漏水，於110年2月8日施作屋頂防水後僅剩兩處漏水，
25 然未具體交代實際施作工法、修繕結果，亦無進入系爭房屋
26 內觀察、測試是否已修復至不漏水之狀態，即難單以此說明
27 認定系爭房屋已無因系爭屋頂平台、系爭外牆導致漏水之問
28 題，且被告就此亦未提出其他證據證明系爭屋頂平台、系爭
29 外牆已無修繕之必要，則被告抗辯已無修復漏水之必要，並
30 不足採。

31 3. 系爭房屋確實仍有如附圖一編號4、6、7、8、9、11、18、2

1所示位置有滲漏水之情況，且係因系爭屋頂平台、系爭外牆損壞所致，業經本院認定如前。且依系爭屋頂平台、系爭外牆之照片（見本院卷一第237、239、241頁），可知系爭屋頂平台、系爭外牆並非具有使用上、構造上之獨立性，顯非屬專有部分，亦非得單獨為區分所有權之客體，自屬共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，應由被告就系爭屋頂平台、系爭外牆負擔修繕、管理、維護之義務甚明。再依系爭鑑定報告書第6頁：「…修繕方法建議費用概估建議施作（從屋頂施作、牆面裂縫從室內施作）：防護措施、舊有保護層、收邊打除、運棄工資、廢棄物運棄車輛（含吊車）、屋頂（含洩水坡度）及女兒牆表面整理抹平工資、素地整理材料、隅角及裂縫灌注材料、隅角及裂縫灌注工資、落水頭疏通、補強工資、施作瀝青防水材（底油0.3kg+橡膠化瀝青1.0kg+4.0mm礦石面熱熔式防水氈+封口膠+收邊押條）材料、塗膜水和凝固型防水材（一底二道2.0kg以上+隅角補強布+保護漆）材料、防水工資、與鄰房交接處斷水處理、水泥砂漿貼隔熱磚材料（含水泥砂漿）、水泥砂漿貼隔熱磚工資、既有管線施工中防護及復原、牆面裂縫灌注材料（含表面修飾）、牆面裂縫灌注工資（含表面修飾）、零星工料、材料搬運、垃圾清運廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估516,600元整（詳附件六，及附件七修復方式參考施工圖）以上連工帶料施工…」（見本院卷一第227、229頁），可見業已明確說明修復系爭屋頂平台、系爭外牆之方法如系爭鑑定報告書附件六、附件七所示，是原告依前揭規定，請求被告應就如附圖一編號4、6、7、8、9、11、18、21所示位置，依附表一、附圖二至五所示修復方式，將系爭房屋修繕至不漏水之狀態，即屬有據。

(二)、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或有益之費用，或負擔債務，或

01 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
02 清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176
03 條第1項分別定有明文。原告主張其係為被告無因管理且有利
04 於被告，被告自應返還原告支出之修繕費用，被告抗辯原告
05 於94年間第1次僱工修繕所支出之費用，因被告尚未成立，
06 並無公寓大廈管理條例之適用，且按當時民法第799條
07 之1規定，原告有單獨行使修繕之權利，嗣後又因系爭限制
08 之制定，可認原告與全體住戶就修繕系爭屋頂平台成立委任
09 關係，則原告所主張之5次修繕均不成立無因管理等語。經
10 查：

- 11 1. 系爭限制雖係載明：「屋頂漏水修繕之補助金申請以實報實
12 銷為原則，最高上限為參萬元整，並自申請日起，五年內不
13 得再申請」（見本院卷一第125、127頁），然參照國輝花園
14 社區住戶規約第15條前段約定：「共用部分之修繕，由管理
15 委員會為之。」（見本院卷一第123頁），明訂共用部分之
16 修繕原則上係由管理委員會為之。且再細繹國輝花園社區住
17 戶規約第22條之1約定：「一、為使本社區公共設施維修作
18 業，有所依據特訂定本辦法。二、屋頂漏水採申請制，住戶
19 檢具合格廠商估價單、照片向管委會提出申請。三、屋頂漏
20 水修繕之補助金申請以實報實銷為原則，最高上限為參萬元
21 整，並自申請之日起，五年內不得再申請。四、屋頂漏水維
22 修完工後，提供施工前、中、後照片，經工程小組及該棟委
23 員核可後，始可撥款。五、本補助立切結書為証，一式兩
24 份。雙方各執一份為憑。六、房舍轉移，請將切結書列入契
25 約附件。七、本補助辦法經96年度第一次區分所有權人會議
26 決議，以問卷調查方式作為決策依據。本案經統計達法定人
27 數通過。」（見本院卷一第125、127頁），可知國輝花園社
28 區係因應其須負擔修繕屋頂漏水之責任，考量住戶可能有自
29 行修繕屋頂漏水之需求，故制訂前開辦法使國輝花園社區之
30 住戶得以申請屋頂漏水修繕之補助金，但前開規定並未明文
31 免除被告修繕包含屋頂平台、外牆等共用部分之義務，亦無

01 訂定屋頂平台應由住戶自行修繕，被告概不負責之約定，則
02 尚難以系爭限制認定國輝花園社區住戶以訂立規約之方式免
03 除被告應負擔修繕共用部分之義務或將修繕共用部分之義務
04 委任由相關住戶承擔。

05 2. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
06 責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前
07 段定有明文。查系爭屋頂平台、系爭外牆既為系爭房屋所在
08 之公寓大廈之共用部分，被告依法自有修繕、管理、維護之
09 責，而系爭屋頂平台、系爭外牆既因防水層老化、破裂等原
10 因，致系爭房屋發生滲漏水，被告本應予以修繕，則原告修
11 繕系爭平台，乃代被告履行法定修繕義務，即係為被告管理
12 事務。再被告雖主張兩造間有因系爭限制成立委任關係，然
13 系爭限制業經本院認定並不影響被告之修繕義務如前，故兩
14 造間並無委任關係之存在，則依民法第172條規定，兩造間
15 自應成立無因管理。又原告代被告修繕系爭屋頂平台、系爭
16 外牆、系爭房屋內部漏水情形，事實上已使被告免於再負修
17 繕之責任，有利於被告，且就此利於被告之事務，卷內並無
18 事證可認被告於原告施作前曾明示不許其為之，再依一般客
19 觀社會常情，亦為常人所得接受，自可據此推知並不違反被
20 告之意思，則原告得依民法第176條第1項規定，請求被告償
21 還其修繕系爭屋頂平台、系爭外牆、系爭房屋內部漏水所支
22 出之必要費用。

23 3. 就被告應償還之必要費用，逐一分析如下：

24 (1)第1次修繕部分

25 原告雖提出瑞客企業有限公司請款單、工程保固書（見本院
26 卷一第41至43頁），主張其於94年間給付瑞客企業股份有限
27 公司2萬5,000元，作為施作壁體裂縫止漏及壁癌防水工程之
28 費用等語，然證人黃志強證稱：我任職的公司是德展公司，
29 與瑞客企業公司是同一對夫妻所經營，德展公司是材料商，
30 我擔任業務經理，我都沒有處理類似漏水修繕工程的案子，
31 也沒有到過系爭房屋勘查，請款單上面所載的名字、電話號

01 碼都是我的沒錯，但我沒看過這個請款單，對於上面的內容
02 全部都不知道等語（見本院卷三第525至527頁），可知黃志
03 強並未任職於瑞客企業股份有限公司，而其職務為業務經
04 理，並非修繕漏水之專業人員，黃志強亦已表明其未曾出具
05 請款單給原告，甚至未至系爭房屋為任何勘查，顯然對於系
06 爭房屋之修繕漏水工程全然不了解，且原告亦未提出其有支
07 付瑞客企業股份有限公司2萬5,000元之依據，則難認被告應
08 就此部分費用即2萬5,000元負擔償還之責任。

09 (2)第2次修繕部分

10 原告另提出歐美加空間設計公司估價單、工程保固書、郵政
11 跨行匯款申請書、訴外人華祥建材行免用統一發票收據、游
12 永福之估價單（見本院卷一第45至53頁），主張其於98年間
13 就修繕系爭屋頂平台、系爭外牆之工程，有給付歐美加空間
14 設計公司26萬8,380元、王志剛5萬3,200元、游永福1萬6,53
15 0元、華祥建材行1,290元等語。證人王志剛證稱：歐美加空
16 間設計公司本來是我要創立的公司，後來因為我的老闆有另
17 外設立公司我就依附在那個公司，我大概是以歐美加公司名
18 義做了三年左右，業務有房屋外牆修繕及內部裝潢工程，我
19 是統包，在下包給實際施作的工人或工頭，我曾於98年間承
20 攬系爭屋頂平台修復漏水工程，我有聯絡工班來施作，大概
21 修了一個半月，後來工頭游永福有追加一個幾萬塊的款項，
22 好像是增購防水漆，本院卷一第45頁的估價單是我寫的，上
23 面施作項目都是修復屋頂平台漏水，本院卷一第49頁郵政跨
24 行匯款申請書是工程費用的分期款項，本院卷一第51頁估價
25 單是游永福有跟謝佩芬追加工程砂、防水漆，費用不在原本
26 的估價單範圍內，本院卷一第53頁免用統一發票收據我看了
27 看是工班直接跟建材行叫貨，防水劑也是施作工程的材料，
28 應該也是追加的費用，我都有收到工程款，謝佩芬有用現金
29 也有用匯款的方式支付，總金額為30多萬元，但確切的金額
30 我也忘記了，我沒有成立商號及申請稅籍編號，所以沒有收
31 取營業稅，謝佩芬給游永福、華祥建材行的費用跟給我的費

01 用是分開的，一般工程估價單就是先加上百分之5，但我忘
02 記有沒有收這個百分之5的營業稅，因為我有搬過家，所以
03 找不到相關的紀錄及證明，游永福的款項是謝佩芬提供給我
04 才知道的，那部份錢沒有透過我等語（見本院卷三第528至5
05 34頁），可知王志剛雖以歐美加空間設計公司之名義對外承
06 攬工程，但其並未成立歐美加空間設計公司，該公司亦無稅
07 籍登記，而其承攬系爭房屋之修繕漏水工程時即開立估價單
08 給謝佩芬，工程是發包給工頭游永福及工班施作，謝佩芬是
09 以匯款或交付現金之方式給付總金額大概30多萬元工程款，
10 但王志剛已因歷時久遠忘記確切數額，且因搬家無留存依
11 據，是以謝佩芬提供的資料為基礎喚起印象。而依王志剛提
12 出之110年3月4日聲明書：「茲收到屋主謝佩芬小姐，委託
13 王志剛先生處理位於臺北市○○路0段000巷00號10樓之1，
14 頂樓漏水防治總工程款計新台幣參拾貳萬貳仟零捌拾元整，
15 民國98年7月施作完成，保固至103年7月附五年保固書。」
16 （見本院卷二第147頁），雖明載謝佩芬曾支付王志剛32萬
17 2,080元，然王志剛既證稱其忘記確切之金額如前，且施作
18 該次漏水修繕工程之時點距離王志剛出具前開聲明書之日期
19 即110年3月4日已超過10年，是尚難逕以前開聲明書所載之
20 數額認定為謝佩芬支出之款項，故應依卷內其他證據綜合判
21 斷之。另細繹歐美加空間設計公司估價單（見本院卷一第45
22 頁），明載施作工程主要項目為屋頂全面敲除及素地整地工
23 程、防水工程，並計有各細項之數量、單價，合計未稅價為
24 25萬5,600元，總計含稅總價為26萬8,380元，然歐美加空間
25 設計公司既未成立，亦無申請稅籍登記，實難認有支出營業
26 稅之事實，故此部分金額應以未稅價即25萬5,600元為準。
27 至於郵政跨行匯款申請書、估價單、華祥建材行免用統一發
28 票收據部分（見本院卷一第49、51、53頁），該郵政跨行匯
29 款申請書雖載明謝佩芬於98年7月14日匯款5萬3,200元給王
30 志剛，然無法確認是否為獨立於前開25萬5,600元工程費用
31 以外之另行支出，尚無法排除屬25萬5,600元工程費用之部

01 分款項；另載有游永福姓名之98年7月1日估價單、華祥建材
02 行98年7月2日免用統一發票收據僅有記載品名、數量、單
03 價、總價，但無法確認上載金額之支出與系爭房屋之修繕工
04 程有關，且亦未透過統包即王志剛向謝佩芬請款，王志剛亦
05 係事後知悉游永福與謝佩芬間有直接往來的款項，顯然王志
06 剛於謝佩芬告知前，並不知悉有該二筆款項之支出，則即難
07 將王志剛之證述與載有游永福姓名之98年7月1日估價單、華
08 祥建材行98年7月2日免用統一發票收據相互勾稽，認定上載
09 金額屬追加工程之費用。因此，謝佩芬就第2次修繕部分得
10 請求之費用償還數額應為25萬5,600元。

11 (3)第3次修繕部分

12 依原告所提出游永福所書立之收據：「茲收到：台北市○○
13 路○段000巷00號10樓之一頂樓平台漏水防治工程款新臺幣
14 參萬伍仟元整。」（見本院卷一第55頁），雖載明游永福有
15 收到系爭屋頂平台漏水防治工程款3萬5,000元，然原告並未
16 進一步說明該次工程之修繕主要項目、修繕方法、材料費
17 用、人力工資為何，且亦未敘明施作之期間、經過及工程完
18 畢日，又亦無其他證據足以證明謝佩芬確實有支付該筆款
19 項，則尚難僅以前開收據認定被告應就原告所主張3萬5,000
20 元之費用支出負擔償還責任。

21 (4)第4次修繕部分

22 原告另提出訴外人穎達工程有限公司指定帳戶之存摺影本、
23 穎達工程有限公司請款單、施工簡報及照片（見本院卷一第
24 149頁、本院卷二第149頁、本院卷三第119至133頁），主張
25 其於101年間就修繕系爭屋頂平台、系爭外牆之工程，給付
26 穎達工程有限公司28萬2,540元等語。觀諸穎達工程有限公
27 司101年8月8日工程請款單（見本院卷二第149頁），詳列施
28 工地點為系爭房屋、工程類別為屋頂防水工程及工程項目之
29 名稱、數量、單位、單價，並列載總金額為28萬2,540元及
30 工程款電匯帳戶為00000000000000號，金額核與謝佩芬於101
31 年8月9日匯款至穎達工程有限公司指定帳戶之數額相符（見

01 本院卷一第149頁），且依穎達工程有限公司之施工簡報及
02 照片本（見本院卷三第119至133頁），將該次工程施作前、
03 中、後之經過以照片紀錄，並以文字附註說明照片中所呈現
04 之工程項目及修繕工法，足見謝佩芬確實於101年8月9日給
05 付穎達工程有限公司28萬2,540元，穎達工程有限公司亦依
06 謝佩芬之指示進行系爭屋頂平台之修繕漏水工程。至於被告
07 抗辯前開修繕仍於王志剛先前修繕所承諾之保固期限5年
08 內，自應尋求王志剛履行保固責任，而非另行僱工處理等
09 語，然謝佩芬是否請求王志剛履行保固責任，係謝佩芬與王
10 志剛間法律關係應如何處理之問題，與被告依法應負擔之修
11 繕義務並無關聯，且系爭屋頂平台既確實有損害而造成系爭
12 房屋漏水之情形，故謝佩芬為解決前開問題另行僱工施作修
13 繕漏水工程尚屬合理。因此，謝佩芬就第4次修繕部分得請
14 求之費用償還數額應為28萬2,540元。

15 (5)第5次修繕部分

16 原告再提出謝佩芬所有帳戶之存摺影本、訴外人溫國麟開立
17 之請款單、施工照片（見本院卷一第65、67頁、本院卷二第
18 151、153頁、本院卷三第135至175頁），主張其於107年間
19 就修繕系爭屋頂平台、系爭外牆之工程，給付溫國麟5萬1,2
20 00元、6萬1,500元等語。觀諸溫國麟所提出之請款單（見本
21 院卷二第151、153頁），明確說明施工項目、各項目之單
22 加，並列載總金額分別為5萬1,200元、6萬1,500元，以及工
23 程款電匯帳戶為00000000000000號，金額核與謝佩芬匯款之
24 數額相符（見本院卷一第65、67頁），且依施工照片（見本
25 院卷三第135至175頁），係以照片記錄施工前之狀況、施工
26 之過程、完工後之樣貌，足見謝佩芬確實於107年間給付溫
27 國麟5萬1,200元、6萬1,500元，溫國麟亦依謝佩芬之指示進
28 行修繕工程。因此，謝佩芬就第5次修繕部分得請求之費用
29 償還數額應為11萬2,700元（計算式：5萬1,200元+6萬1,50
30 0元=11萬2,700元）。

31 (6)從而，謝佩芬為避免系爭房屋滲漏水所造成之損害繼續發

生，已支出之修繕工程費用共計為65萬840元（計算式：25萬5,600元+28萬2,540元+11萬2,700元=65萬840元）。

4. 按債權人得將債權讓與於第三人；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，民法第294條第1項本文、第297條第1項本文分別有明文。經查，依原告109年9月15日民事聲請調查證據暨準備(二)狀第13頁：「…本件起訴前已先私下達成協議，上開費用之債權由原告謝佩芬讓與原告王涵江…是以前開債權讓與事實，依據前開民法第297條第1項前段規定，原告二人特以本訴狀繕本送達被告時，以代上開債權讓與之通知。…」（見本院卷二第17頁），可知謝佩芬業已明確表達將已支出修繕系爭屋頂平台、系爭外牆費用之債權讓與給王涵江，且被告亦於109年9月16日收受原告前開書狀之繕本（見不爭執事項(二)），足徵被告已受債權讓與之通知，而前開因無因管理所支出費用償還之債權並非不得讓與之債權，揆諸前開規定，應認已發生債權讓與給王涵江之效力，則王涵江即可本於其自謝佩芬受讓對被告前開償還無因管理支出費用債權，請求被告償還支出費用65萬840元。

5. 因此，王涵江本於債權讓與之法律關係及民法第176條第1項規定，得請求被告給付因無因管理所生必要費用65萬840元。另扣除王涵江曾於97年5月23日領取被告所發放外牆滲水補助1萬元，謝佩芬亦於98年8月6日代理王涵江領取被告所發放系爭屋頂平台漏水補助3萬元後（見不爭執事項(四)），得請求之金額為61萬840元（計算式：65萬840元—1萬元—3萬元=61萬840元），則王涵江請求被告償還支出之必要費用61萬840元，應屬有據。

(三)、按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項規定前段定有明文。原告主張因系爭房屋有漏水之情事而受有精神上痛苦，分別請求被告10萬元之非財產上損害等

01 語。查系爭房屋確實有發生滲漏水之情形，原因為系爭屋頂
02 平台、系爭外牆之損壞，且被告應就此負擔修繕義務，業經
03 本院認定如前，兩造亦不爭執原告二人自91年起至今均居住
04 於系爭房屋內（見不爭執事項(一)）。而依一般社會通念，居
05 住之房屋如有漏水之情形，將會造成家具毀損、各式物品發
06 霉、室內裝潢損壞等財產上損失及生活不便，亦可能使居住
07 於該房屋之人因漏水之發生而有煩躁不安之情緒及無力鬱悶
08 之心情，然能否依前開規定請求賠償非財產上之損害，仍應
09 以不法侵害人格法益而情節重大者為限。依原告所提出之系
10 爭屋頂平台照片、系爭房屋室內照片、謝佩芬與被告總幹事
11 之對話紀錄截圖畫面（見本院卷三第631至698頁），確實可
12 知系爭房屋之漏水情形已發生多年，兩造亦因修繕義務之責
13 任歸屬有不同意見，致使原告因系爭房屋之漏水狀況有所不
14 快，然遍尋全卷卷證資料，多係聚焦在被告是否應負擔修繕
15 系爭屋頂平台及系爭外牆之義務、是否應償還已支出修繕工
16 程費用及兩造間就修繕系爭房屋之漏水難以取得共識等情
17 狀，本院尚無法以卷內證據認定原告因系爭房屋漏水之情況
18 使其居住安寧人格法益受損達情節重大之程度，揆諸前開說
19 明，原告請求被告應賠償此部分非財產上損害，即屬無據。

20 (四)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
21 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
22 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
23 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
24 據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233
25 條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，王涵江對於被
26 告之無因管理費用償還請求權，係屬於未定給付期限之金錢
27 債權，而本件起訴狀繕本送達之日為108年11月21日送達被
28 告，有本院送達證書在卷可考（見本院卷一第77頁），揆諸
29 前開說明，王涵江請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌
30 日即108年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
31 之法定遲延利息，即屬有據。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條
02 例第10條第2項前段、民法第176條第1項、第184條第1項前
03 段、第195條第1項規定，請求被告應就如附圖一編號4、6、
04 7、8、9、11、18、21所示位置，依附表一、附圖二至五所
05 示修復方式，將謝佩芬所有之系爭房屋修繕至不漏水之狀
06 態、被告應給付王涵江61萬840元，及自108年11月22日起至
07 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
08 予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 六、本判決命被告給付部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准
10 予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，
11 爰分別酌定相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假
12 執行之聲請已失所依據，不予准許。

13 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
14 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

16 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日

17 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲

18 法官 陳靜茹

19 法官 林承歆

20 以上正本係照原本作成。

21 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。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日

24 書記官 何嘉倫

25 附表一：本院卷一第291、293頁之附表

26 附圖一：本院卷一第287頁之圖

27 附圖二：本院卷一第297頁之圖

28 附圖三：本院卷一第299頁之圖

29 附圖四：本院卷一第301頁之圖

30 附圖五：本院卷一第303頁之圖