

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3551號

原告 義芳興業股份有限公司

法定代理人 陳芳堯

訴訟代理人 劉炳烽律師

被告 景德大廈住戶管理委員會

法定代理人 劉俊俠

訴訟代理人 凌見臣律師

複代理人 高啓航律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號15樓及239號15樓房屋（下合稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋所屬之景德大廈係由被告所管理，系爭房屋上方之屋頂平台（下稱系爭平台）為景德大廈全體區分所有權人共同使用。詎系爭平台建造迄今數10年，被告均未曾對系爭平台之防滲進行任何強化工程，造成下雨時系爭房屋內部漏水（下稱系爭漏水），原告屢次向被告反應，被告均置之不理，原告於民國111年6月28日以律師函催告被告於函到5日內修繕系爭漏水，惟被告仍逾期不為修繕，原告遂委請訴外人慧順室內裝修設計工程有限公司（下稱慧順公司）修繕系爭漏水，並給付修繕費用新臺幣（下同）115萬5,000元。又依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告始有修繕系爭平台之義務，原告並無修繕系爭平台之義務，亦未受被告委任修繕，原告修繕系爭平台應屬符合被告可得推知之意思，亦

01 係為被告盡公益上之義務，原告自得請求被告償還修繕費用
02 115萬5,000元，爰依民法第176條第2項、第1項規定，提起
03 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告115萬5,000元，
04 及自起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%計算之利息。
05 (二)願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (1)景德大廈係由訴外人大鼎投資股份有限公司（下稱大鼎公
08 司）於73年至76年間所興建並出售之地下2層及地上15層
09 共116戶之集合住宅，依當時大鼎公司與各承購戶所簽訂
10 之「房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約書）第9條第3
11 項約定可知，景德大廈全體原始區分所有權人與大鼎公司
12 間就屋頂室外平台已有合意成立分管契約，約定屋頂室外
13 平台由其屬頂樓之所有權人使用，並由該所有權人負擔維
14 護義務。系爭契約書附圖（下稱附圖）所示編號A、B、
15 I、H部分係約定由門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000
16 號15樓、239號15樓、237號15樓之1、239號15樓之1房屋
17 所有權人專用並負維護義務，則原告自原始起造人陳芳堯
18 受讓上開路段237號15樓、239號15樓、237號15樓之1、
19 239號15樓之1房屋，自應受系爭契約書之約定拘束，而由
20 原告專用並自負維護義務。是原告請求被告償還修繕附圖
21 所示編號A、B部分即系爭平台之費用，應屬無據。

22 (2)又系爭平台並無原告所指之漏水情形，且系爭漏水之成因
23 亦非系爭平台未進行防滲工程所致，況原告所提出報價單
24 中之施作項目「頂樓樓板表面舊有水泥、防水層刮除清
25 運」、「新作防水層」、「女兒牆新作防水」、「泡沫水
26 泥灌注復原」、「完工後粗部清潔」，亦非修繕系爭漏水
27 所必要之修繕項目。復依慧順公司回函暨所附照片可知，
28 慧順公司並非專業鑑定單位，亦未對系爭漏水具體說明原
29 因，無法以慧順公司有修繕系爭平台之事實遽認系爭漏水
30 係系爭平台所致而有修復之必要。又原告前已多次就系爭
31 平台施作防水工程，故不能排除係原告施工時破壞系爭平

01 台防水層造成系爭漏水之可能性等語，資為抗辯，並聲
02 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、經查，原告為系爭房屋所有權人，系爭平台經全體區分所有
05 權人約定分管，由其屬頂樓之所有權人使用，並由該所有權
06 人負擔維護義務，故原告專用之系爭平台如附圖所示之A、
07 B、I、H部分，是由原告自負維護義務等節，為兩造所不爭
08 執（見本院卷第338頁），並有景德大廈買賣契約書、頂樓
09 配置圖（見本院卷第145至257頁）在卷可考，堪信為真實。

10 四、本院得心證之理由：

11 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
12 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
13 訴訟法第277條定有明文。次按未受委任，並無義務，而為
14 他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，
15 以有利於本人之方法為之；管理事務，利於本人，並不違反
16 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
17 益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費
18 用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其
19 損害。第174條第2項規定之情形，管理人管理事務，雖違反
20 本人之意思，仍有前項之請求權，民法第172條、第176條第
21 1項、第2項分別定有明文。

22 (二)查原告主張因系爭平台久未進行防滲工程，致系爭房屋受有
23 系爭漏水等節，僅提出漏水照片、系爭平台修繕後照片、慧
24 順公司報價單及支票簽收單為證（見北司補字卷第15頁、第
25 27至33頁），並經本院函詢慧順公司提供修繕資料（見本院
26 卷第41至123頁），仍不足認系爭漏水係因系爭平台久未進
27 行防滲工程所致，況系爭平台經全體區分所有權人約定分
28 管，由原告專用並由原告自負擔維護義務等節，為兩造所不
29 爭執，則原告修繕系爭平台應屬履行自己之義務，並無為被
30 告無因管理之情形，堪以認定。

31 五、綜上所述，原告依民法第176條第2項、第1項規定，請求被

01 告應給付原告115萬5,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日
02 起，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告
03 之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
05 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
06 列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
09 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

10 法 官 林修平

11 法 官 張庭嘉

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
16 書記官 蔡庭復