

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第13226號

原告 達也有限公司

兼法定代理人 李金濤

共同

訴訟代理人 李明諭律師

共同

複代理人 王君任律師

被告 太平洋閣廈B區管理委員會

法定代理人 葉金鳳

被告 李鴻昌

共同

訴訟代理人 李志雄律師

共同

複代理人 邱瓊儀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元由原告負擔。

事實及理由

一、被告太平洋閣廈B區管理委員會（下稱太平洋閣廈管委會）
法定代理人原為謝溪洲，嗣於訴訟中變更為葉金鳳並聲明承
受訴訟，有聲明承受狀及臺北市政府都市發展局（下稱北市
都發局）民國110年12月17日北市都建字第1106069406號同
意備查函文可稽（見本院卷二第79-81、71-77頁），應予准
許，合先敘明。

二、原告主張：

01 (一)緣原告李金濤與訴外人徐斐芬為夫妻，徐斐芬為訴外人厚洲
02 有限公司(下稱厚洲公司)之負責人，原告李金濤則為原告達
03 也有限公司(下稱達也公司)之負責人。徐斐芬於93年3月間
04 因買賣取得臺北市○○區○○路000巷0弄00號(下稱系爭26
05 號房屋，整編前門牌為臺北市○○區○○路000巷00弄00號1
06 樓)之所有權；又原告李金濤則於108年8月間因買賣取得臺
07 北市○○區○○路000巷0弄00號(下稱系爭28號房屋，整編
08 前門牌為臺北市○○區○○路000巷00弄00號1樓)之所有
09 權，系爭26號及28號房屋自109年起則作為厚洲公司及原告
10 達也公司之生產部門及倉庫使用，且均位於被告太平洋閣廈
11 管委會所管理之太平洋閣廈B區社區（下稱B區社區），被告
12 李鴻昌則擔任被告太平洋閣廈管委會之總幹事，當為其受僱
13 人。

14 (二)查訴外人優舍室內裝修股份有限公司（下稱優舍公司）前曾
15 為原告達也公司裝潢所使用之系爭26、28號房屋，優舍公司
16 並於進行裝潢之前依被告太平洋閣廈B區住戶規約（下稱系
17 爭住戶規約）向被告太平洋閣廈管委會切結簽立太平洋閣廈
18 B區室內裝修施工切結書（下稱系爭切結書）並繳交裝修施
19 工保證金（下稱系爭保證金）新臺幣（下同）5萬元，系爭2
20 6、28號房屋已於109年6月間裝潢完畢，然被告太平洋閣廈
21 管委會拒絕返還該保證金5萬元，嗣原告達也公司於110年4
22 月30日將上開款項支付予優舍公司，優舍公司並同時將該保
23 證金債權讓與原告達也公司，由原告達也公司取得該保證金
24 債權。原告達也公司並已依民法第297條於110年5月28日以
25 律師函為債權讓與之通知並催告被告太平洋閣廈管委會應於
26 文到7日內返還系爭保證金，惟被告太平洋閣廈管委會於110
27 年6月2日收受該通知但仍拒絕返還。且被告太平洋閣廈管委
28 會就系爭26號房屋前角落，因疏於管理，原告李金濤身為住
29 戶，基於無因管理所為之改善，於109年6月12日已以民法第
30 173條向被告太平洋閣廈管委會為將自行管理及清潔該區域
31 之通知，況且，原告自行管理及清潔該區域後多次受里長稱

許，且於原告整理美化環境後，社區之住戶現均自由在系爭26號房屋前區域進行運動或來回通行，原告並無佔用系爭26號房屋門前區域之情事。再者，北市都發局亦未曾立案認定原告有非法佔用系爭26號房屋門前區域之情事，故原告確為被告太平洋閣廈管委會適法之無因管理行為。原告達也公司爰依保證金契約關係、民法債權讓與、無因管理及第179條不當得利等法律關係，請求被告太平洋閣廈管委會應返還系爭保證金5萬元予原告達也公司。

(三)又被告李鴻昌於110年2月3日在B區社區之中庭清洗牆面，竟未注意而施工不當致使得花台積水後灌進原告李金濤所有之系爭28號房屋之室內，造成系爭28號房屋外之台階污漬，原告李金濤因清除屋內積水及台階污漬，另委由優舍公司重新在大理石牆內作防水處理，並在花台鑽洞排水，為修繕漏水情形所為之「花台漏水修繕」、「花台銹洞」、「石材縫隙填補水泥」及「工資」等費用共為18,300元。又系爭28號房屋外之台階因被告李鴻昌前開於110年2月3日在B區社區之中庭清洗牆面行為而使得花台積水後產生台階白華現象，修復所需之「清除後門階梯磁磚白華現象」以及「防水處理」費用為43,000元。綜上所述，系爭28號房屋之積水以及「白華」現象既因被告李鴻昌之不法侵權行為所致，並使原告李金濤受有61,300元之損害(計算式：18300 + 43000 = 61300)，而被告李鴻昌為被告太平洋閣廈管委會之受僱人，經原告李金濤於110年5月28日以110昭字第012函催告被告2人應連帶賠償損害原告61,300元，被告2人仍拒絕賠償，故原告李金濤爰依民法第184條第1項前段、第188條之規定，請求被告2人應連帶給付原告李金濤61,300元。

(四)對被告答辯之回應：

1.優舍公司為原告達也公司裝潢系爭26、28號房屋，此與被告所述B區社區公共區域無涉。優舍公司為原告達也公司裝潢系爭26、28號房屋之施工日期為109年1月15日至109年7月間，該工程完成後，原告李金濤另委由優舍公司為園藝工

01 程，此園藝工程施工日期為109年7月至109年8月底期間。因
02 該區域緊鄰臺北市中山區北安路630巷9弄道路旁，優舍公司
03 之施工車輛可直接停在臺北市中山區北安路630巷9弄路邊，
04 並無須進入太平洋閣廈社區內，故就此施工並無另向太平洋
05 閣廈管委會繳付保證金。

06 2.優舍公司為原告達也公司裝潢系爭26、28號房屋並無造成B
07 區社區之任何損害，故被告太平洋閣廈管委會拒絕返還5萬
08 元之保證金，係無理由：

09 (1)優舍公司為原告達也公司裝潢系爭26、28號房屋前曾向北市
10 都發局申請建築物室內裝修許可，於完工後經都發局於110
11 年2月5日發給建築物室內裝修合格證明，足證被告太平洋閣
12 廈管委會拒絕返還5萬元之保證金，係無理由。

13 (2)次按，系爭26號房地因位處B區社區之角落，系爭26號房地
14 前角落區域雜草叢生且到處都是垃圾及鴿糞，且遇雨積水，
15 有孳生環境髒亂之情形，多年來均無改善；原告於購入系爭
16 28號房地後，於109年8月間自費40餘萬元就系爭26、28號房
17 屋前原髒亂的區域重新鋪鋼網並抵石子，疏通水管避免積
18 水，並種植桂花，其他花草和富士櫻，原告整理美化環境
19 後，社區之住戶現均自由在系爭26號房地前區域進行運動或
20 來回通行，原告並無佔用系爭26號房地門前區域之情事。

21 3.B區社區公共區域已於111年3月14日恢復原狀，故被告太平
22 洋閣廈B區管理委員會拒絕返還5萬元之保證金，係無理由：

23 (1)原告已於111年3月14日自費24餘萬元僱工將B區社區公共區
24 域恢復原狀，有原證26號之現場照片可憑，故被告太平洋閣
25 廈管委會拒絕返還系爭保證金，係無理由。

26 (2)至於被告仍辯稱就被證6第3頁之照片所示編號1、2部分經建
27 築師所簽證之文件未提出經北市都發局認可，而編號3、5部
28 分亦未回復原狀云云，然查，原告就被證6第3頁照片編號1
29 及2部分，已回復原狀並經建築師簽證，有111年6月21日建
30 築師簽證說明書可證，且北市都發局已以111年7月25日北市
31 都建字第111601057號函通知略以：「臺端於本市○○區○

○路000巷00弄00號及14號1樓擅自變更開放空間綠化面積一案，業經蔡仁毅建築師簽證負責並查驗符合規定，本局同意備查。」等可佐。就被證6第3頁之照片所示編號3及5部分，因系爭房屋前方即為市區道路即北安路630巷9弄，然被告太平洋閣廈管委會竟未將系爭房地前「高低不平之數階階梯」，依身心障礙權益保障法之相關規定設置無障礙環境，故原告於系爭房地前(即騎樓之位置)設置「斜坡」之無障礙設施，自無違反公寓大廈管理條例。故被告辯稱原告就被證6第3頁編號3部分未回復原狀云云，於法未合。再者，系爭26號房屋前方，經臺北市政府交通局准予設置「裝卸貨停車區」，故原告於系爭房地前方臨25巷處設置4個「緩檔器」，係因保障全體住戶及往來通行之行人之安全所為，既無「私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入」，原告自無違反公寓大廈管理條例。

4.被告李鴻昌於110年2月3日因應注意而未注意逕為大量沖水導致大量積水而造成原告專有部分損害之情事，因此被告太平洋閣廈管委會及被告李鴻昌拒絕賠償原告系爭28號房屋之室內之損害，並無理由：

(1)被告太平洋閣廈管委會以被證1稱有公告將洗外牆云云，但查，一者，原告自始均未受通知，茲否認該公告之形式上及實質上之真正；次者，縱被告曾為公告，此亦與被告是否該當所為侵權行為無涉。

(2)被告李鴻昌所為損害與系爭28號房地是否存有陽台外推之舊違建，實無相當因果關係。

(3)有關係爭28號房屋臨中庭台階白華現象，乃因花台積水不斷滲透，造成水泥化學成份流失造成。白華現象會使磁磚的黏着性變差，容易脫落。系爭28號房屋臨中庭的台階與系爭26號房屋臨中庭的台階，同一時間施工，但系爭26號房屋臨中庭的台階並無此現象。由此可證，係因被告李鴻昌於110年2月3日在太平洋閣廈B區社區之中庭清洗牆面，致使得花台積水後灌進原告李金濤所有之系爭28號房屋所致。

01 (4)被告李鴻昌為被告太平洋閣廈管委會所聘請的總幹事，若因
02 被告李鴻昌清洗外牆而造成原告之損失，被告太平洋閣廈管
03 委會自應共同負擔其責任，並賠償原告李金濤損失，迨無疑
04 義。

05 (五)綜上各情，並聲明：(一)被告太平洋閣廈管委會應給付原告達
06 也有限公司5萬元整，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
07 日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)被告太平洋閣廈管
08 委會、李鴻昌應連帶給付原告李金濤61,300元整，及自起訴
09 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之
10 利息。

11 三、被告均答辯略以：

12 (一)原告達也公司負責人即原告李金濤及其妻徐斐芬二人各自分
13 別所有之系爭28號房屋、26號房屋，其各自之使用執照號碼
14 均為86使字364號，且均位於B區社區範圍。B區社區所屬法
15 定空地為開放空間，凡此觀諸使用執照字號：86使字364號
16 之壹層綠化平面圖、上開壹層綠化平面圖局部放大照，其上
17 記載「開放空間」文字乙節，其情甚明。

18 (二)其次，B區社區公共設施之管理維護，屬於被告太平洋閣廈
19 管委會之職權範圍。原告2人非經社區區分所有人會議決議
20 同意，無權僅依住戶身份任意侵犯干涉置喙被告太平洋閣廈
21 管委會合法行使職權。本件原告2人於未經社區區分所有人
22 會議決議同意之情況下，即指示優舍公司將社區原有公共設
23 施予以毀損破壞，原告2人及優舍公司所為上開行為，自屬
24 共同侵權行為。觀諸系爭住戶規約，依系爭住戶規約第19
25 條：「... 5.裝修過程如導致共用部分、公共設施物品毀損
26 等情事，住戶應即時修復並承擔相對賠償責任。(6)施工前應
27 繳交裝修保證金伍萬元整，施工完畢後歸還，但施工期間造
28 成之任何損毀，管委會可逕由保證中扣除」、第20條：
29 「... 三、違規行為人就其行為結果應負賠償責任，並應負
30 擔恢復原狀所需之一切費用…」等語，參以系爭施工切結書
31 內容，優舍公司於簽立之切結書承諾「如裝修施工期間造成

01 社區公共設施、設備損壞或違反相關管理規定時，本人及包
02 商同意由裝修施工保證金內扣抵相關修繕、復原費用或違反
03 約定之罰款。」等語，足證被告社區遭破壞之公共設施於原
04 告2人恢復原狀前，系爭5萬元保證金其供擔保之原因並未消
05 滅。承上所述，被告太平洋閣廈管委會主張原告2人於依規
06 定回復原狀前，拒絕返還系爭保證金予原告達也公司，於法
07 有據。又本件原告二人就其應負損害賠償回復原狀乙節，迄
08 今仍未依債之本旨提出給付以回復原狀。故系爭保證金5萬
09 元，其供擔保之原因迄今並未消滅：

10 1.原告及其承包商優舍公司，就系爭室內裝修工程向北市都發
11 局申請延展工期至110年2月11日，並於110年2月5日取得建
12 築物室內裝修合格證明。依系爭切結書內容：「...本人及
13 裝修施工承包商切結承諾遵守政府相關法令...進行室內裝
14 修事宜…」等語，故住戶或工程包商向被告太平洋閣廈B區管
15 委會以工程完工之理由，申請退還保證金時，被告管委會均
16 會要求一併提出建築室內裝修合格證書，以此作為施工有遵
17 守政府相關法令之證明。本件實係因原告與優舍公司，利用
18 承包施作裝修工程之機會，違反建築法令，破壞被告社區開
19 放空間內原有之公共設施及綠化工程，造成社區公共設施損
20 害。原告及優舍公司，就渠等造成本社區之損害，至今仍未
21 予以回復原狀。被告太平洋閣廈管委會爰依系爭住戶規約第
22 19條、20條、系爭裝修施工切結書內容，主張因原告尚未恢
23 復社區原狀，系爭保證金供擔保原因未消滅，拒絕返還，自
24 屬有理。

25 2.原告所謂之「園藝工程」，其本質係原告與優舍公司，利用
26 承包施作系爭26、28號房屋室內裝修工程之機會，故意實施
27 違反建築法令、破壞被告社區開放空間內原有之公共設施及
28 綠化工程，具侵權性質之施工行為。原告就系爭26、28房屋
29 室內裝修工程有向北市都發局申請展延工期，上開侵權行為
30 則發生於展延後，整體工程期間涵蓋之特定期間內。又於上
31 述展延之110年2月10日完工期限屆至前，原告及優舍公司利

01 用前揭允許之工期，施作所謂「園藝工程」。上開原告施作
02 之所謂「園藝工程」，自屬系爭切結書中所載「裝修施工期
03 間造成社區公共設施損壞…違反相關管理規定…」之情形，
04 故被告社區因原告施作所謂「園藝工程」所受之損害，自屬
05 系爭保證金所擔保之範圍內。承上所述，原告謂優舍公司為
06 原告達也公司裝潢系爭26、28號房屋與原告破壞被告社區公
07 共設施無關云云等語乙節，誠不足取。

08 3.依本社區使用執照其1樓平面圖所示，並無於行人道上設置
09 緩檔器（按被告稱為「擋泥板」，下統一均稱「緩檔
10 器」）。原告擅自於行人道上設置之緩檔器，且其並非將檔
11 泥板設置於社區原規劃停車格空間內。按本社區為開放空
12 間，社區住戶或社區外進入社區參觀人士，均有可能因不慎
13 踩到或踢到上開設置於行人道上之緩檔器，導致身體失去平
14 衡跌倒而受到傷害。若發生此類事件，被告太平洋閣廈B區
15 管委會是否會因而遭人以管理疏失原因求償？上述可能情
16 況，被告太平洋閣廈管委會自應予以考量。故被告太平洋閣
17 廈管委會要求原告拆除上開緩檔器以回復原狀，合乎情理。
18 原告迄今未將其設置之上開緩檔器拆除以回復原狀。

19 4.原告111年8月17日民事綜合辯論意旨狀中所附原證32號第1
20 頁反面之照片拍攝位置，似為被證6第3頁編號2照片所示原
21 本有綠化花台之位置。原證26號照片所示之人工綠化步道位
22 置，似為被證6第4頁照片所示之初始人工綠化步道位置。按
23 本件原告將綠化工程回復原狀之方式，本應為拆除其施作之
24 變更工程，並於清理拆除工程廢棄物後，再依社區建築使用
25 執照一樓核准平面圖說，按圖重新施作綠化工程。惟觀諸原
26 證26號照片，顯然原告回復綠化步道原狀所使用之方法，並
27 未將其施作之泥作步道全部拆除，將泥作工程廢棄物清運
28 後，再依社區建築使用執照一樓核准平面圖說，按圖重新施
29 作綠化工程。原告為節省施工成本，係先直接在先前經原告
30 擅自變更之泥作步道上，再增加鋪設一層泥土加高原人行步
31 道後，再直接於人行步道上鋪上一層綠色植被，此觀原證26

01 照片其情甚明。故承上所述，原告尚未將被證6第3頁編號1
02 照片所示泥作步道恢復原狀。又被證6第3頁所示照片編號3
03 水泥斜坡道，原告迄今未拆除並回復原狀；被證6第3頁所示
04 照片編號5人行道上緩檔器原告迄今亦仍未予拆除。故承上
05 所述，被告主張被證6第3頁所示照片編號1（綠色步道）、3
06 （水泥斜坡道）、5（行道上緩檔器）部分，迄今原告並未
07 恢復原狀，故系爭保證金供擔保原因未消滅。承前所述，本
08 件原告主張「B區社區公共區域已於111年3月14日恢復原
09 狀」云云，並非事實。被告太平洋閣廈管委會據此拒絕返還
10 系爭5萬元擔保金，自屬有據。

11 5.原告所提北市都發局函內容略為：「主旨：..經台端（按指
12 原告李金濤）來函說明改善完畢，本局同意備查，請查
13 照。」、「說明：...二、台端於本市○○區○○路000巷00
14 弄00號及14號1樓擅自變更開放空間綠化面積一案，業經蔡
15 仁毅建築師簽證負責並查驗符合規定，本局同意備查；...
16 倘有再次檢舉情形查證屬實本局將依相關規定裁處。」等
17 語。互核上開函文之主旨與說明之文義內容，所謂「同意備
18 查」僅指北市都發局經形式審查文件後，同意將蔡仁毅建築
19 師之簽證文件存檔，供必要時查閱，並暫停對原告李金濤連
20 續處罰。北市都發局本身並未就原告實質上是否已改善完畢
21 回復原狀，進行實質審查。日後若再有人檢舉，經北市都發
22 局實質查證屬實，北市都發局仍會依相關規定裁處。是故該
23 北市都發局函文並不足以作為原告已將被告社區開放空間內
24 原本之綠化面積回復原狀之證據。

25 (三)關於原告請求被告太平洋閣廈B區管委會、李鴻昌應連帶給
26 付原告李金濤61,300元及利息部分並無理由。按被告2人間
27 並無僱傭關係，原告依民法第184條第1項前段、民法第188
28 條第1項規定，請求被告二人連帶賠償顯屬無據。又原告主
29 張被告二人有侵權行為乙節，並非事實，被告二人均否認並
30 說明如下：

31 1.關於請求賠償18,300元部分：

01 (1)依原證10照片所示情形，與被告李鴻昌於110年2月3日，清
02 洗B區社區之中庭牆面，兩者並無相當因果關係。

03 (2)室內積水之可能原因不足而一、或係因建物本身雨遮不足及
04 被告李鴻昌清洗大樓外觀時，原告自己未關閉好門窗所致，
05 或係新增建之建物外牆壁體或地板因本身水密性不佳、防水
06 不良、原料品質調和比例不對等原因，導致使水能滲入室
07 內，造成室內積水。又若防水功能正常，縱有污漬或積水，
08 並無需修繕，擦拭乾即可。

09 (3)被告太平洋閣廈管委會從未同意負擔花台銑洞及其相關費
10 用，係因原告達也公司向被告表示花台銑洞其已找好自己的
11 包商，該公司願自己負擔全部銑洞修繕費用。被告太平洋閣
12 廈管委會因此始同意於原告自己負擔費用之前提條件下，允
13 許原告使用自己包商在花台上銑洞，優舍公司亦因此從未向
14 被告太平洋閣廈B區管委會提交報價單請款。

15 (4)又本件修繕之工程僅為小型工程，所需人工及施作材料有
16 限，原告所提估價單所載修繕金額亦顯過高，悖離市場行
17 情，故其內容真實性均有可疑之處，自不足採信。

18 2.關於請求賠償43,000元部份：

19 (1)核對優舍公司就系爭28號房屋後陽台進行修建前及修建完成
20 後之照片，可證系爭28號後陽台原先僅約1/2部分改建為室
21 內面積，優舍公司承包裝修工程後，始將系爭28號後陽台全
22 部改建為室內面積；並於連接系爭28號房屋後陽台階梯上貼
23 新磁磚以更換舊磁磚。故於優舍公司承包工程前後，後陽台
24 階梯磁磚之顏色有前後顏色不相同情形。

25 (2)系爭28號房屋產生白華之根本原因，為建物本體防水存在瑕
26 疵。優舍公司更換連接系爭28號房屋後陽台階梯磁磚時，破
27 壞了後陽台階梯固有之防水功能；而優舍公司更新施作新階
28 梯時，並未重新施作防水或其施作之防水有瑕疵所致。其與
29 被告李鴻昌於110年2月3日清洗建物外牆，兩者並無因果關
30 係。

31 (3)系爭28號房屋於110年2月3日發現積水、白華現象，110年2

01 月3日仍在優舍公司承包施作系爭28號房屋室內裝修工程之
02 保固期間內，優舍公司負有無償修繕之責任。核以證人梁敦
03 第於111年2月22日在本院證稱「...原證13（按即工程估價
04 單）只是估價而已，還未實際施工…」等語，且依常情而
05 論，優舍公司並無需開立估價單。是故優舍公司開立該估價
06 單內容，其估價金額是否屬實？估價金額是否合乎市場合理
07 行情？又原證11估價單項目A.3記載石材縫細填補水泥，僅
08 數量1竟開價11,800元，其所謂填補水泥究竟如何具體修
09 繕？以填補水泥方式修繕花台何處？原告二人是否真有給付
10 優舍公司修繕費？均誠有可疑之處。況優舍公司並非專業鑑
11 定機構，其所開立估價單2紙不具公信力。

12 (四)綜上各情，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 四、本院得心證之理由：

14 原告主張被告應返還裝修保證金50,000元，並請求就系爭28
15 號房屋屋內積水及階梯白華現象賠償61,300元等情，為被告
16 所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

17 (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，
18 民事訴訟法第277條亦有規定。又民事訴訟如係由原告主張
19 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
20 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能
21 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
22 法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。次按債權讓
23 與，債務人於受通知時所得對抗讓與人之事由，皆得以之對
24 抗受讓人，民法第299條第1項定有明文。所謂得對抗之事
25 由，不以狹義之抗辯權為限，而應廣泛包括，凡足以阻止或
26 排斥債權之成立、存續或行使之事由在內，蓋債權之讓與，
27 在債務人既不得拒絕，自不宜因債權讓與之結果，而使債務
28 人陷於不利之地位（最高法院52年台上字第1085號判例意旨
29 參照）。再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損
30 害賠償責任。故意以違背善良風俗之方法，加損害於他人者
31 亦同，民法第184條第1項定有明文。又此侵權行為之成立，

01 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
02 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成
03 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
04 成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判
05 決參照）。

06 (二)關於原告請求被告太平洋閣廈管委會返還裝修保證金50,000
07 元部分：

08 1.原告主張系爭26、28號房屋係位於B區社區內，訴外人優舍
09 公司前曾為原告達也公司裝潢系爭26、28號房屋，優舍公司
10 並於進行裝潢之前有依系爭住戶規約向被告太平洋閣廈管委
11 會簽立系爭切結書並繳交系爭保證金5萬元，嗣優舍公司曾
12 向被告太平洋閣廈管委會請求返還該保證金5萬元經被
13 告太平洋閣廈管委會拒絕，又原告達也公司已另支付5萬元
14 予優舍公司，並自優舍公司受讓該保證金債權等情，為被告
15 所不爭執，並有中山區北安段三小段00000-000、00000-000
16 等建號建物登記第二類謄本、工程合約書、保證金匯款資
17 料、簽收單、太平洋閣廈B區室內裝修施工切結書等可按
18 （本院卷一第23-35、201頁），且證人即優舍公司負責人梁
19 敦第亦證述確有移轉保證金權利乙情（見本院卷一第431
20 頁），是原告所主張之此部分事實，堪足認定。

21 2.次按優舍公司於本件系爭26、28號房屋工程動工前即已出具
22 系爭切結書予被告太平洋閣廈管委會，優舍公司於切結書內
23 承諾「切結承諾遵守政府相關法令、太平洋閣廈B區之規約
24 及太平洋閣廈B區住戶裝修施工管理辦法進行室內裝修事
25 宜，並依規定繳納裝修施工保證金：新臺幣伍萬元整」、
26 「如裝修施工期間造成社區公共設施、設備損壞或違反相關
27 管理規定時本人及包商同意由裝修施工保證金內扣抵相關修
28 繕、復原費用或違反約定之罰款。」，又依系爭住戶規約第
29 19條其他事項規定：「...七、裝修規定...(二)至於區分所有權
30 人或住戶室內裝修應遵守之各項規定如下：1.施工前應向管
31 理委員會備案.... 2.室內裝修行為嚴禁妨礙或破壞建築物主

01 要構造及外觀、防火區劃、防水避難設施及消防設備。且不得
02 得佔用或損壞公寓大廈共用部分或擅自移裝共用設備，或擅
03 自增設夾層或於天井、庭院、法定空地陽台、平台等空間違
04 建情事。...。5.裝修過程如導致共用部分、公共設施或相
05 鄰住戶管道阻塞、滲漏水、停水停電、物品毀損等情事，住
06 戶應即時修復並承擔相對賠償責任。6.施工前應繳交裝修保
07 證金伍萬元整，施工完畢後歸還，但施工期間造成之任何損
08 毀，管委會可逕由保證金（按原文漏載「金」）中扣除。」
09 等，有系爭施工切結書及住戶規約可按（見本院卷一第20
10 1、195-199頁）。足見優舍公司所繳保證金自當作為其遵守
11 系爭切結書及住戶規約而施工之擔保，若有佔用、毀損等情
12 事，自當恢復原狀後始得請求返還，如造成損壞或違反相關
13 管理規定時則當扣抵相關修繕、復原費用或違反約定之罰
14 款。

15 3.承前，被告辯稱：優舍公司以系爭28號、26號房屋裝修施工
16 名義至被告太平洋閣廈管委會之社區進行裝修施工，且原告
17 就系爭26、28號房屋室內裝修工程有向北市都發局申請展延
18 工期至110年2月10日，原告及優舍公司則利用前揭允許之工
19 期，為侵權行為而施作所謂「園藝工程」；且依系爭切結書
20 內容：「...本人及裝修施工承包商切結承諾遵守政府相關
21 法令...進行室內裝修事宜...」，故住戶或工程包商向被告
22 太平洋閣廈管委會以工程完工之理由，申請退還保證金時，
23 被告管委會均會要求一併提出建築室內裝修合格證書，以此
24 作為施工有遵守政府相關法令之證明等語，以為抗辯。經
25 查，觀諸系爭切結書內切結之施工項目範圍實僅填載「變更
26 室內隔間、裝設鐵鋁門牌、木工裝修、地板裝修、管線更動
27 工程、油漆工程」（見本院卷一第201頁），可知原告及優
28 舍公司在B區社區施作所謂之「園藝工程」確實已逾越原本
29 所切結之施工項目而顯然違反系爭切結書之切結目的，且因
30 建築室內裝修合格證明係於110年2月5日始經北市都發局核
31 發，故在此之前亦難謂已合於被告太平洋閣廈管委會本於系

01 爭切結書及系爭住戶規約而要求之前揭申請退還保證金之要件，故所稱施作「園藝工程」顯然仍在系爭保證金擔保期間無疑。又依原告達也公司指示優舍公司在B區社區共用部分之公共開放空間，將綠化步道改為泥作步道、系爭26、28號房屋前綠化花台改為台階、將門前人行道改為水泥斜坡、將人行道增建花台、在人行道上裝設緩檔器，其所為毀損社區原有物品及佔用情形如被證6照片所示，且迄今至少仍有被證6照片中之泥作步道、水泥斜坡部分及裝設緩檔器並未回復原狀，此有園藝工程請款單明細、使用執照字號：86使字364號之壹層綠化平面圖及上開壹層綠化平面圖局部放大照、太平洋閣廈B區一樓開放空間及綠化範圍平面圖、現場照片、裝修施工前後對應照片可按（見本院卷一第329、187-191、203-209、143-149、449頁）。而就前揭毀損及佔用情形，原告達也公司及優舍公司固主張已經回復原狀，並提出照片供參（見本院卷一第449頁及卷二第19頁），然比對上開開放空間前後照片，現有開放空間中之泥作步道、水泥斜坡部分及裝設緩檔器情形，實與原有開放空間之狀態有所不同，顯難認已回復原狀。又原告達也公司既欲主張已回復原狀，依系爭保證金之性質，自當待已回復原狀後始得請求返還，否則即仍應作為擔保之用，並得作為扣抵相關修繕、復原費用或違反約定之罰款之用。且依民法第299條第1項規定，被告太平洋閣廈管委會所得對抗讓與人即優舍公司之事由，皆得以之對抗受讓人即原告達也公司，是以優舍公司既未回復原狀，則被告太平洋閣廈管委會自得對原告達也公司表示拒絕返還系爭保證金。又系爭保證金係於雙方協議作為裝修施工擔保之用，自為法律上原因，在此法律上原因仍存在前，亦無不當得利之適用，併予敘明。

28 4.至原告達也公司雖主張系爭保證金所擔保之工程及時間與後來的園藝等工程並不相同，亦未進入B區社區，應非系爭保證金的擔保範圍，且無造成B區社區之任何損害云云，並引用所聲請之證人梁敦第證述略以：優舍公司109年8月24日金

01 額403,440元之請款單（園藝工程、油漆工程、泥作工程、
02 水電工程）之工程係原告達也公司委託的，就是原告達也公
03 司搬進去，就是7月底的時候，施工期間大約快1個月。施工
04 地點管委會的監視器可以看到，我們施工期間管委會並沒有
05 人來禁止，施工地點都是在馬路旁邊，所以不須要門禁，該
06 項工程完工後如原證16-17照片所示；聲請退還保證金那時
07 我沒有提出建築室內裝修合格證書，因為當時建築室內裝修
08 合格證書還沒有下來，若他們要我們補提出的話，我們也會
09 補上去；本案室內裝修工程有跟都市發展局聲請延展許可展
10 延到110年2月11日；聲請展延原因係因為工程後續有問題的
11 話，我們會進去修理，且建築室內裝修合格證書還沒有下
12 來，是建築師說要聲請展延；本院卷一第207頁之被證6第3
13 頁之照片所示變更開放空間工程，我是在109年7月底到8月
14 中施作的，8月中完成的等語（見本院卷一第430-434頁）為
15 據。然查，系爭切結書及保證金之目的係作為施工廠商在B
16 區社區施工會遵守系爭切結書及住戶規約之擔保之用，是以
17 依程序切結填載之施工項目及施工期間均要納入保證範圍本
18 屬當然，至施工廠商未依程序切結填載卻在原本填載之施工
19 項目名義及期間之外，繼續在社區範圍內施工，若該等並未
20 切結填報之施工工程卻反而失卻保證金擔保效力之保障，豈
21 非輕重顯然失衡，全然失卻擔保目的及效力，此顯然並非當
22 事人簽屬系爭切結書之真意及目的，是以系爭保證金約定之
23 擔保範圍自當及於施工廠商於該次保證金返還前在社區範圍
24 內之「實際」施工項目，亦即包含逾越切結書切結填報之施
25 工項目及期間之其它各「實際」施工項目始屬合理，故原告
26 達也公司前揭辯詞自無可採。

27 5.原告達也公司又辯稱：所為行為係基於無因管理所為之改善
28 云云，惟經被告太平洋閣廈管委會否認，且因顯然違背被告
29 太平洋閣廈管委會之意思，而原告達也公司並未舉證足證所
30 為行為符合民法無因管理規定之要件，自無從執為請求被告
31 太平洋閣廈管委會給付5萬元之依據，乃屬當然。至原告達

也公司尚辯稱所為行為符合身心障礙權益保障法第54條、市區道路法第9條、公寓大廈管理條例第16條等規定云云，然此等規定核與優舍公司在社區內擅自逾越切結範圍施工且需回復原狀之依據各有不同，自無從將一般法規規定與私人間裝修施工保證金之擔保協議效力混為一談，併予敘明。另原告雖表示已回復原狀云云，並執北市都發局函內容略為「...二、台端於本市○○區○○路000巷00弄00號及14號1樓擅自變更開放空間綠化面積一案，業經蔡仁毅建築師簽證負責並查驗符合規定，本局同意備查；...倘有再次檢舉情形查證屬實本局將依相關規定裁處。」為據，然該北市都發局函文僅係關於原告達也公司將開放空間內原本之綠化「面積」恢復，但此與被告請求就開放空間回復原狀至本來情狀，要屬二事，原告達也公司此部分主張，顯然混淆二者區分，尚無可採。

(三)關於原告請求被告連帶賠償61,300元部分：

原告李金濤主張被告李鴻昌於110年2月3日在B區社區之中庭清洗牆面，致使花台積水後灌進原告李金濤所有之系爭28號房屋之室內，且造成系爭28號房屋外之台階產生白華等情，被告否認有此等情事及具有相當因果關係。經查：

- 1.原告固以聲請之證人梁敦第證述略以：優舍公司110年3月8日「花圃漏水修繕」估價單的「花圃漏水修繕」有請我處理，當天原告達也公司通知室內漏水，我就到現場去看，看到一個清潔人員洗外牆，水龍頭放在花圃讓水一直流，我看到花圃淹水，室內就會漏水，因為花圃是在室外，花圃跟室內隔了一道牆（提示本院卷一第97頁上方照片），花圃的水滿出來就從大理石空隙透過我們這次施工的磚牆滲透進來，該處在我們施工之前是鋁窗型式的落地窗，也有一部分的水是從門的地面流進來到室內，（後稱）花圃的水應該是從花圃連接的大樓外牆透過R C牆滲透到室內的，我剛才是記錯了，不是從我這次施作的磚牆滲透進來的，因為花圃跟我施作的磚牆中間隔了1根柱子寬的R C牆，所以應該是從R C

01 牆滲透進來的；施工時有看到白華現象。表示該處一直有水
02 在滲漏，滲漏在1年以上，所以才會有白華現象；被告李鴻
03 昌在現場並沒有說要賠償怎樣的款項：我們在還沒有施工銑
04 洞之前總幹事有跟我們詢問，我們的師傅現場看了說花台並
05 沒有排水管讓水排出需要銑洞，且總幹事有打電話經過管委
06 會同意後，我們才施工，總幹事也在現場直到我們施工完
07 畢，連接28號後陽台階梯，有更換磁磚等語（見本院卷一第
08 430-434頁）為據，並提出室內積水、階梯白華之照片及影
09 片為據，指稱係被告李鴻昌於110年2月3日在B區社區之中庭
10 清洗牆面所致云云，惟此業經被告2人否認如前。且依證人
11 梁敦第所述「滲漏在1年以上，所以才會有白華現象」等
12 語，參以系爭28號房屋外之台階本屬常受日曬雨淋之戶外空
13 間，可知系爭28號房屋外之台階產生白華，顯然並非被告李
14 鴻昌於110年2月3日在B區社區之中庭清洗牆面1日之短暫時
15 間所可導致，再佐以證人梁敦第亦陳明「連接28號後陽台階
16 梯，有更換磁磚」等語，是亦無法排除係更換磁磚時造成階
17 梯受損後日積月累所導致，自亦無從僅以原告所提出照片、
18 影片逕自推論階梯白華與被告李鴻昌前揭清洗牆面有關。又
19 原告所提出室內積水、階梯白華之照片、影片僅為有此等表
20 象出現之情形，未足為實際造成原因之證明，且證人梁敦第
21 先是證述「花圃的水滿出來就從大理石空隙『透過我們這次
22 施工的磚牆』滲透進來，該處在我們施工之前是鋁窗型式的
23 落地窗，也有一部分的水是從門的地面流進來到室內。」等
24 語，旋又改口「花圃的水『應該是從花圃連接的大樓外牆透
25 過R C牆滲透到室內的』，我剛才是記錯了，不是從我這次
26 施作的磚牆滲透進來的，因為花圃跟我施作的磚牆中間隔了
27 1根柱子寬的R C牆，所以應該是從R C牆滲透進來的」等
28 語，其同次證述內容顯然反覆不一，且證人梁敦第本為原告
29 之施工廠商，亦不無附和原告主張之可能，況從上開證述亦
30 無法排除其推諉自身施工品質及瑕疵擔保責任之可能，是以
31 證人梁敦第之證述殊難逕採。復衡酌原告亦未提出在委請優

01 舍公司裝修前，有何其它次出現花圃積水滲透造成系爭28號
02 房屋積水情事，而一般裝修公司在裝修前通常也會確認施工
03 標的房屋內有無存在滲漏水或不適宜施工之條件因素，以釐
04 清施工責任及保固期間內之保固責任，是以在優舍公司裝修
05 後所出現之此等積水情狀，亦無法排除係因原告自行委人裝
06 修之施工防水品質有所缺陷或施工過程造成自身建築損壞所
07 導致，其間因果關係為何殊乏證明，而原告亦未能提出其它
08 事證足實其說，是原告此部分主張即難逕採。

09 2.從而，原告主張被告應連帶賠償61,300元部分，亦難謂有
10 據。

11 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求：(一)被告太平洋閣廈管
12 委會應給付原告達也公司5萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
13 日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)被告太
14 平洋閣廈管委會、李鴻昌應連帶給付原告李金濤61,300元，
15 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之
16 5計算之利息，均無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
18 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
20 額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

21 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日
22 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
25 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附
26 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日
28 書記官 黃進傑

29 計 算 書

30 項 目	金 額（新臺幣）	備註
31 第一審裁判費	1,220元	

01 合 計

1,220元