

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北小字第2021號

原告 向原室內裝修設計有限公司

法定代理人 李芊卉

訴訟代理人 龐淑雲

被告 世貿新城甲乙基地社區管理委員會

法定代理人 吳朝龍

訴訟代理人 陳冠宇律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告之法定代理人原為賴泰康，嗣於本件訴訟繫屬中變更為吳朝龍，吳朝龍具狀聲明承受訴訟，此有民事陳報暨聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷第147頁），核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告前因承攬世貿新城甲乙基地社區（下稱系爭社區）之區分所有權人即訴外人龐淑雲所有門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號1樓（下稱系爭房屋）之牆面門窗改裝工程（下稱系爭工程），於民國113年6月19日依據系爭社區之社區裝潢管理辦法第3條注意事項第5款規定交付施工保證金新臺幣（下同）5萬元予被告。因原告已將系爭工程施作完畢，且經被告於113年12月19日驗收完成，並已取得建築物室內裝修合格證明，被告自應返還原告施工保證金5

01 萬元。豈料，經原告多次要求被告返還，被告仍置之不理，  
02 爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告5萬  
03 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
04 計算之利息。

05 二、被告則以：原告請求返還之施工保證金5萬元，係由系爭社  
06 區之區分所有權人龐淑雲於113年6月17日以其室內裝修，簽  
07 立「裝修施工切結書」（下稱系爭切結書）後交付予被告，  
08 是原告既非上開繳交施工保證金法律關係之當事人，則原告  
09 請求被告返還施工保證金，並無理由。又龐淑雲於施工裝修  
10 過程，有違法拆除建物主結構即前、後外牆之情事，經被告  
11 屢勸不聽，而龐淑雲既未恢復原狀，且未經被告設施委員驗  
12 收通過，龐淑雲亦無從請求被告返還施工保證金5萬元等  
13 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 （一）按住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約  
16 定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、  
17 安全及衛生。住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，  
18 住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管  
19 機關或訴請法院為必要之處置。又共用部分、約定共用部  
20 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為  
21 之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之  
22 應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權  
23 人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。  
24 另管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、  
25 維護、修繕及一般改良。公寓大管理條例第6條第1項第1  
26 款、第3項、第10條第2項及第36條第2款分別定有明文。  
27 再依系爭社區管理規則(下稱系爭規約)規條第約第5條第1  
28 0項約定：「住戶裝潢施工前，區分所有權人(住戶)及  
29 承包商須簽訂『社區裝潢施工切結書』，並遵守相關規  
30 定。若不簽訂切結書或違反社區管理規定者，管委會有權  
31 禁止其施工。」(見本院卷第94頁)；且稽諸「裝修施工

01 切結書」(下稱系爭切結書)記載：「本戶 號 樓，因  
02 故須做室內裝潢(修)工程，本人保證確實遵守下列表定  
03 事項，並善盡告知施工人員之責，確實要求施工人員配合  
04 管委會裝修注意事項：1. 施工單位與住戶，雙方同意裝修  
05 完工日期工程切結書，交管委會備查，如逾期完工，超過  
06 每日罰款2,000元。…9. 保證金5萬元於施工畢，其室內裝  
07 修符合建築法第77條，並經設施委員現場勘驗，無損建物  
08 主結構、公設，且無違反社區管理辦法規定及無住戶受損  
09 申訴，持相關主管機關所核發室內裝修《合格證明》，由  
10 管委會無息退還。此致 世貿新城甲乙基地社區管理委員  
11 會 立書人(區權人)：龐淑雲。…施工單位(設計公  
12 司)：向原室內裝修設計有限公司。現場負責人：林好  
13 軒。…」(見本院卷第43頁)。以上，因管理委員會對於共  
14 用及約定共用部分負有管理及維護之責，而區分所有權人  
15 於修繕其專有部分時，就共用及約定共用部分之損害，具  
16 有可歸責之事由時應負修繕費用之責，又系爭規約約定之  
17 系爭切結書，其內容亦已明確分列「本人」及「施工人  
18 員」或「施工單位」，故系爭社區之區分所有權人於進行  
19 專有部分之修繕時，應係由區分所有權人繳納施工保證金  
20 5萬元予管理委員會，以擔保施工期間因可歸責於區分所  
21 有權人或施工單位所造成之共用或約定共用部分之損害。

22 (二) 然稽諸原告所提出之裝修保證金收據(下稱系爭收據)記  
23 載：「茲收到向原室內裝修設計公司(即原告)林好軒小  
24 姐(承包商)裝潢施工保證金5萬元整，施工期(自113年  
25 6月19日至113年12月18日)，竣工後經管委會勘驗且附裝  
26 修《合格證明》修保證金將無息退還。此據 世貿新城甲  
27 乙基地社區管理委員會 簽收人：總幹事周如亮」等語  
28 (見本院114年度司促字第374號卷第11頁)，且被告亦未  
29 否認有收受原告所交付之施工保證金5萬元，則可認原告  
30 係為住戶龐淑雲擔保施工行為損害賠償責任之意，而交付  
31 施工保證金5萬元予被告，此為被告所明知並且同意。從

01 而，原告得否請求被告退還施工保證金5萬元，即應依據  
02 系爭收據之約定，於系爭工程於竣工，並經被告勘驗，且  
03 提出裝修合格證明後，被告即應無息退還施工保證金5萬  
04 元予原告。

05 (三) 原告固主張系爭工程已竣工，且經被告於113年12月19日  
06 驗收完成，並已取得建築物室內裝修合格證明（下稱系爭  
07 合格證明），故被告自應退還原告施工保證金5萬元等  
08 語，並提出系爭社區住戶裝潢施工驗收單及裝修合證明等  
09 件為憑（見本院卷第49頁），且聲請本院傳證人周如亮及  
10 證人吳采盈到庭作證。惟查，參諸證人周如亮到庭證稱：  
11 我大約在113年開始擔任世貿新城甲乙基地社區的總幹  
12 事。我有看過司促卷第11頁的裝修保證金收據，上面簽收  
13 人是我章，但不是我蓋的，這不曉得誰蓋的。因為只要  
14 社區有人，有裝潢，如期完工，我就要寫簽呈，上簽給各  
15 委員簽名，看看哪邊有無毀損，哪邊有問題，而在社區裝  
16 潢前，裝修保證金的收受是直接匯到帳戶，且是由我發放  
17 裝修保證金的收據。我不記得有無發放過司促卷第11頁的  
18 收據。我發放裝修保證金收據，必須在簽收人處蓋章。司  
19 促卷第11頁上的章應該算是世貿新城甲乙基地社區的章。  
20 我不記得司促卷第11頁的收據，這收據太久了，且我也離  
21 職了，但收據上的字是我寫的。我看過收據上所寫向原室  
22 內裝修設計公司的林妤軒，但我不認識他，他是說他是向  
23 原公司的會計。因為時間太久了，我不記得是否為林妤軒  
24 跟我索取的收據。裝修保證金的內容是社區本來就印製好  
25 的。社區裝修時應該是由房東或房客負責繳交保證金，看  
26 是何人要裝修，當時是林小姐來找我，跟我說錢已經匯進  
27 來了，而我看金額是對的，林小姐也跟我說是裝潢保證  
28 金。我有看過鈞院卷第43頁的裝修施工切結書，因為他們  
29 裝潢都要先作一些裝潢施工的資料、切結書、保證書之類  
30 的資料，但我有無經手此份切結書我記不得了，這切結書  
31 是管委會制式格式的文書，切結書通常是由申請裝修的房

01 東或房客，也有由裝修公司來簽切結書的。我有看過司促  
02 卷第13頁的裝潢施工驗收單，這是等於全部裝潢完工後，  
03 屋主或房客會來申請驗收，我就按照驗收單上的事項，請  
04 設施委員或副主委，或當棟的委員，看看有沒有哪邊造成  
05 其他住戶的毀損，應該是由我來寫。至於鈞院卷第13頁的  
06 單子是誰寫的，我沒有印象。而都驗收無誤後，委員也會  
07 批示，如果房東或房客要，我就會給一張驗收單，驗收單  
08 我還要彙整上簽給設施委員會簽，會簽完大家都同意沒有  
09 問題，就發放裝潢保證金。我沒有印象此份驗收單後來社  
10 區有無同意發放。有關司促卷第13頁的驗收當時，有無發  
11 現有何缺失部分，因為這個驗收單是李芊卉自己寫的，不  
12 是我寫的，上面打勾部分也不是我的，我沒有碰到過這  
13 張。而我不清楚我說沒有碰到這張，但原告為何會拿到此  
14 份驗收單，因為太久了。我沒有印象當時有無跟原告公司  
15 會計吳小姐裝潢驗收過。我本人沒有跟31巷1號1樓住戶驗  
16 收司促卷第13頁的這項裝潢工程，社區通常都是由我驗  
17 收，我再跟委員回報，如果沒有問題，我就會上簽。我沒  
18 有跟31巷1號1樓的屋主或其委託的裝潢公司進行驗收過。  
19 我不記得公司的會計吳采盈有無跟我進行過裝潢的驗收。  
20 我記得31巷1號1樓的裝修，後來並沒有退裝修保證金，因  
21 為連驗收都沒有驗收，怎麼可能退等語（見本院卷第115  
22 至119頁）及證人吳采盈到庭證稱：我104年開始至原告公  
23 司任職，於114年7月離職，我是擔任會計。我看過鈞院卷  
24 第73頁的文件，這是原告老闆叫我去跟管委會拿回我們的  
25 保證票，當初我們有押保證票，保證裝修。當時我自己去  
26 到社區大樓的地下室管理委員會辦公室找周如亮先生，他  
27 好像是請來的保全幫忙收信，我跟周先生說我要拿回我們  
28 的保證票，周先生說我們需要繳資料，缺驗收單，但我說  
29 我們沒有拿到驗收單，他說要有管理委員會的人跟我們一  
30 起驗收，周先生說他沒有驗收的權限，我說那你給我驗收  
31 單，我至少知道要驗收哪些事項，我就說我把驗收單簽好

01 交給你，你再交給有權限的人去審他們要不要給我們票。  
02 有關鈞院卷第73頁的文件，此份文件如黃色螢光筆所示部  
03 分是我交給周先生時就已經填好的，這個單子是周先生交  
04 給我後，我拿回我們辦公室一樓填好後，我再拿到地下室  
05 交給周先生。後來周先生沒有告知我就我所提供的驗收單  
06 驗收的結果為何，他就說他沒有權限，過一陣子他就離職  
07 了。我事後有詢問管理人員驗收單是否經過有權限的人驗  
08 收完成，但忘記是誰，但他們就是沒有要來驗收。周先生  
09 確實有收下驗收單，但他說他沒有權限，我就說那你收了  
10 拿給有權限的人看，他就說好，他收下。我交驗收單給周  
11 先生後，並沒有一式兩聯讓我留存。有關驗收單上所載的  
12 項目，我是依憑什麼做打勾部分，因為此工程我沒有進去  
13 參與，所以我是依據一般正常裝修正常常識去填的，而在  
14 此工程中，我只負責去要保證票。有關我如果只是要這張  
15 保證票，我怎麼知道如何填這份驗收單部分，因為這是依  
16 一般正常常識，且我在填具驗收單的當下我有打電話給房  
17 東說我有拿到這張驗收單，他就跟我說自己填一填交回  
18 去，我就依常識勾選。據我所知，管委會有來說此項工程  
19 有讓房東跟管委會不開心，一開始原本店面都是玻璃，後  
20 來管委會要求復原，所以又復原為牆面。我好像沒看過鈞  
21 院卷第71頁等語（見本院卷第139至141頁）。以上，尚難  
22 認定原告業與被告進行驗收程序。是縱原告主張其已取得  
23 系爭合格證明，然原告既未與被告進行驗收程序，則難認  
24 已符合系爭收據約定取回施工保證金之條件。況參諸被告  
25 辯稱龐淑雲於進行裝修時因改變大門之外觀，而違法拆除  
26 系爭社區共用部分之外牆，且系爭工程之施工造成2樓牆  
27 壁之龜裂，然龐淑雲並未予以回復原狀，亦據提出施工照  
28 片及2樓外牆龜裂照等件為憑（見本院卷第153至157  
29 頁），堪認被告辯稱系爭工程並未進行驗收等語，並非無  
30 據。從而，原告既未就其業與被告進行驗收程序乙節舉證  
31 說明，則原告依據系爭收據之約定請求被告無息退還施工

01 保證金5萬元，即屬無據。

02 四、綜上所述，原告請求被告給付原告5萬元，及自支付命令送  
03 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理  
04 由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
06 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

09 臺北簡易庭 法官 陳家淳

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本  
12 庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當  
13 事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
14 審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

16 書記官 蘇炫綺

17 計 算 書

18 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
19 第一審裁判費	1,500元	
20 第一審證人旅費	530元	
21 第一審證人旅費	530元	
22 合 計	2,560元	

23 附錄：

24 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

25 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為  
26 理由，不得為之。

27 二、民事訴訟法第436條之25：

28 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

29 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

30 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

31 三、民事訴訟法第436條之32第2項：

01 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條  
02 、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至  
03 第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額  
04 事件之上訴程序準用之。