

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第1396號

原告 鴻信股份有限公司

法定代理人 范征鴻

訴訟代理人 張雪青

被告 國泰松江商業大樓管理委員會

法定代理人 閔哲國際運通有限公司

上一人

法定代理人 張一郎

訴訟代理人 張耀文

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣209,400元，及自民國113年12月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣2,210元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣209,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張略以：原告為門牌號碼臺北市○○區○○路000號11樓之4房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋位於被告管理之國泰松江商業大樓（下稱系爭大樓），因系爭大樓屋齡超過50年，歷經多次大地震、颱風侵襲後，屋頂平台地磚多處龜裂破損，並漏水至系爭房屋內，依公寓大廈管理條例第7條、第10條第2項、第36條第2款等規定原應由被告負責維護修繕，然被告置之不理，原告不得已自民國99年起共6次委請廠商修繕，支出費用新臺幣（下同）209,400

01 元，詎被告不願支付，爰依無因管理之法律關係請求等語，
02 並聲明：被告應給付原告209,400元，及自支付命令送達翌
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：對於原告主張有幫系爭大樓修屋頂平台付出209,
05 400元部分無意見等語置辯。

06 三、經查：

07 (一)按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專
08 有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3
09 條第4款定有明文。公寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建
10 築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客
11 體，應由全體住戶共同使用，自係公寓大廈之共用部分。次
12 按共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理
13 委員會之職務；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
14 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
15 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。公寓
16 大廈管理條例第36條、第10條第2項前段、中段分別有明
17 定。經查，原告主張其為系爭房屋所有權人，亦為系爭大樓
18 之區分所有權人，因系爭大樓屋頂平台地磚龜裂破損，並滲
19 水至系爭房屋內，原告已自行僱工修繕等情，業據原告提出
20 存證信函、收據等件影本為證（支付命令卷第17-35頁），
21 揆諸前開法律規定及說明，原告主張系爭房屋因系爭大樓屋
22 頂平台地磚破損而自99年間發生滲漏水，系爭大樓屋頂平台
23 為共用部分，系爭大樓屋頂平台應由被告修繕，即屬有
24 據。

25 (二)次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應
26 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；
27 管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急
28 迫之情事，應俟本人之指示；管理事務，利於本人，並不違
29 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
30 有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其
31 費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償

01 其損害，民法第172條、第173條第1項、第176條第1項分別
02 定有明文。經查，原告自99年起僱工修繕系爭大樓屋頂平
03 台，有原告提出收據與保證書等件影本為證，且被告曾以存
04 證信函回復原告稱已於113年第4屆第1次臨時區分所有權人
05 會議議題二作出決議，由11樓之4負擔頂樓漏水修繕費用比
06 例50%，其餘50%修繕費用由公共基金支付等語（支付命令卷
07 第37頁），足證被告未盡修繕系爭大樓屋頂平台滲漏水之義
08 務，原告所為未受委任修繕系爭屋頂平台事務，係有利於被
09 告，且不違反本人明示或可得推知之意思，則原告就其修繕
10 系爭屋頂平台所支出之必要費用209,400元，自得請求被告
11 償還。

12 (三)綜上所述，原告依無因管理之法律關係，請求被告給付原告
13 209,400元，及自支付命令送達翌日即113年12月18日（支付
14 命令卷第81頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
15 為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁回。並依
16 職權宣告假執行，及被告得供擔保免為假執行。

17 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

18 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

20 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

21 法 官 蔡玉雪

22 以上為正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
24 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
25 上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 19 日

27 書記官 黃馨慧

28 計 算 書：

29 項 目	金額（新臺幣）	備 註
30 第一審裁判費	2,210元	
31 合 計	2,210元	