臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第195號

上　訴　人　華美航運股份有限公司

法定代理人　彭雲慶
訴訟代理人　朱文德
被上訴人　　底特律科技中心管理委員會

法定代理人　黃正穎
訴訟代理人　張志偉律師

上列當事人間請求給付修繕費事件，上訴人對於中華民國109年1月8日臺灣士林地方法院108年度訴字第1079號第一審判決提起上訴，本院於109年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊為臺北市○○區○○路0段底特律科技中心社區（下稱系爭社區）區分所有權人，被上訴人為系爭社區管理委員會。系爭社區1、2樓男女廁所（下稱系爭廁所）為共用部分，於民國102年間因小便斗、馬桶等設備毀損不堪使用，管線常因不明原因堵塞不通而污水四溢，伊通知被上訴人，主任委員即訴外人楊餘慶請伊先行修繕，日後再請款。伊乃僱請訴外人貴豪室內裝修有限公司（下稱貴豪公司）於同年5、6月間進行修繕，總計支出修繕費用新臺幣（下同）680,642元，嗣伊於105年11月21日發函檢附單據向被上訴人請款，被上訴人藉故拖延不理，伊復於107年6月15日區分所有權人會議中提出，惟因贊成票未過半而未通過。伊未受被上訴人委任，自行僱工修繕系爭廁所，使用建材及整體性設計，均較原廁所佳而提升系爭社區建物整體價值，使被上訴人受有利益，爰依民法第172條、第176條、公寓大

廈管理條例第10條第2項前段及系爭社區規約第23條第1項第1款，請求被上訴人償還系爭廁所之修繕費用，求為判命：被上訴人應給付上訴人680,642元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；並願供擔保，請准予宣告假執行。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人680,642元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭社區公共區域管理及修繕事務，屬伊權責事項，視事務類型或由伊開會決議或由區分所有權人會議決議通過，均非主任委員楊餘慶可單獨決定，況楊慶餘為上訴人公司員工，接受上訴人指揮監督，不啻形同上訴人自行同意修繕後，強令伊負擔修繕費用。上訴人所提證物無法證明系爭廁所當時已毀損不堪使用；或縱須修繕，何以不用拆修排通之方式，而須花費鉅資更換，上訴人實為自己利益、整體美觀而裝潢，非具必要性及公益性，客觀上不存在應管理之事務；且依102年5月第8屆第5次會議紀錄記載：系爭廁所由上訴人自費施工整修中、請大家愛惜使用等語，堪認係上訴人係自願自費修繕系爭廁所，無償贈與各區分所有權人使用或拋棄修繕費用返還請求權，非為伊代墊該筆費用，系爭社區各區分所有權人未有反對之意思表示，應解為默示同意，而達成贈與之合致，故上訴人於系爭廁所完工後，並未向伊請款，係兩造交惡後，始為本件請求。從而，上訴人請求伊償還修繕費用並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人為系爭社區區分所有權人，曾於102年5、6月期間僱工付費修繕系爭廁所，嗣向被上訴人請求返還修繕費用487,623元遭拒等情，業據上訴人提出建物所有權狀、請款申請書、報價單、系爭社區107年區分所有權人會議會議記錄、系爭廁所修繕前、後照片、105年12月21日第三次臨時區分所有權人會議會議記錄為證（見湖調字卷第11-13、14-

35、36-39、56-57、67-70頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、上訴人依民法第172條、第176條、公寓大廈管理條例第10條第2項前段及系爭社區規約第23條第1項第1款規定，請求被上訴人給付修繕費680,642元及法定遲延利息，被上訴人則以上揭情詞置辯，經查：

㈠按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」，「共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良，為管理委員會職責」，公寓大廈管理條例第10條第2項及系爭社區規約第23條第1項第1款（見湖調字卷第76頁）固定有明文。惟按未受委任，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；管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人，如無急迫之情事，應俟本人之指示；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，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；民法第172條、第173條第1項、第176條第1項亦規定甚明。是無因管理必須管理人有為本人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人之意思，且須管理事務利於本人，不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人始得就其為本人支出必要或有益之費用，請求償還（最高法院81年度台上字第2338號、86年度台上字第1227號判決意旨參照）。

㈡上訴人主張系爭廁所於102年間因小便斗、馬桶等設備毀損不堪使用，管線常因不明原因堵塞不通而污水四溢，伊通知被上訴人，主任委員楊餘慶請伊先行修繕，日後再請款，伊

乃僱工為被上訴人管理事務而修繕等語，固據其提出貴豪公司108年10月8日證明書為證（見原審卷第81頁），惟被上訴人抗辯該證明係施工廠商於6年後補具之證明，非當時勘驗報告，亦沒有相關照片，而否認其內容之真正（見原審卷第84頁）。而依上訴人提出之系爭廁所修繕前照片（見湖調字卷第56至57頁），並無法看出維修前之小便斗、馬桶設備有毀損不堪使用，及管線不通、污水四溢之情形，上訴人亦表示楊餘慶已退休，無法聯繫到庭作證（見本院卷第66、68頁）；被上訴人否認有不能自己處理事務之情事，上訴人復未說明於102年5、6月修繕系爭廁所期間，被上訴人有何不能自為修繕或僱工修繕，而有上訴人為被上訴人管理事務之必要，是客觀上是否存在應管理之事務，尚有疑問。

㈢又依被上訴人102年5月第8屆第5次會議紀錄，其中行政工作報告中關於廁所修繕工程記載：「3.二樓男、女廁所華美航運已自費整修完成，請愛惜使用。4.一樓男、女廁所華美航運正自費施工整修中，預定下月初完工」（見原審卷第55頁），並非記載上訴人「代墊」或「先支出費用」等語。而所謂「自費」，一般均係指自己負擔費用之意；出席該次會議之證人許裕明（即受當時財務委員許瓊珍委託出席之人）於本院證稱：伊忘記1、2樓廁所有無需要整修之情形，會議記錄上記載上訴人自費，字面上即上訴人自行花錢整修，伊不清楚上訴人有無說要請被上訴人支付該筆費用等語（見本院卷第207頁）；證人即出席該次會議之監察委員劉心怡證稱：會議記錄上記載上訴人自費整修完成2樓廁所，1樓正在整修中，應該是字面上的意思，楊餘慶並沒有告知伊係上訴人自行出錢整修廁所，以後再跟管委會要錢等語（見本院卷第210、211頁）；證人即出席該次會議之李德柵委員亦證稱：伊只記得上訴人要自費整修，至於是否向管委會要錢，伊沒有印象，伊印象中管委會沒有討論過同意上訴人先支付修繕費用再向管委會請領等語（見本院卷第213頁），上開證人均認為上訴人係自己負擔費用整修系爭廁所，未聽說上

訴人於修繕當時有要求完成後要再向被上訴人請領修繕費之事。另楊餘慶係當時代表上訴人擔任系爭社區主任委員，為上訴人所不爭，其亦有出席該次會議並擔任會議主席，倘會議中行政報告事項、會議紀錄之記載有所疏誤，楊餘慶自當即時提出異議、予以修正，果若上訴人修繕系爭廁所之行為，係為被上訴人管理事務，則何以該次會議紀錄記載「自費」修繕，楊餘慶卻未即時提出糾正，此顯與常情有違。另依前揭會議紀錄記載：「廁所修繕工程：1.三樓男廁地板磁磚…維修費用32,000元。2.四樓男廁阻塞不通…，維修費3,000 元」（見原審卷第55頁），及被上訴人所提出系爭社區歷次修繕廁所之項目及金額，多在數千元至4萬餘元之間，僅一筆為9萬餘元（見本院卷第187-195頁），被上訴人就類此廁所修繕費用支出，與上訴人主張其支出系爭廁所修繕費用高達680,642元，相距甚遠，上訴人又稱楊餘慶說管委會沒有錢，請上訴人先出錢維修等語（見原審卷第69頁），是倘系爭廁所確有修繕之必要，被上訴人是否會花費鉅資，僅就1、2樓之廁所整修翻新，誠有疑義。上訴人稱伊修繕使用之建材及整體性設計，均較原廁所佳等語，費用亦顯較原設備為高，如其打算於整修完畢後向被上訴人請款，自應事先告知被上訴人其擬修繕之金額，徵詢被上訴人或區分所有權人是否同意，卻逕自花費高達68萬餘元將系爭廁所整修翻新，主觀上是否係為被上訴人管理事務，自有疑問。

㈣再觀諸上訴人提出之貴豪公司報價單，1樓男女廁所工程估價為992,496元（見湖調字卷第26頁），2樓男女廁所工程估價為1,078,520 元（見湖調字卷第31頁），總計2,071,016元；該工程完工後，該公司就1、2樓男女廁所分別請款922,000 元、1,002,000元，合計1,924,000 元（見湖調字卷第21頁），與上訴人主張之680,642元不符。而上訴人本件請求之680,642元，係將前揭報價單各估價項目，逐筆檢視、篩選其中數筆後，加總所得（見湖調字卷第14至19頁），顯見前揭貴豪公司報價單所載品項，並非全然屬系爭

廁所之修繕工程，倘若上訴人確係基於為被上訴人管理事務之意思修繕系爭廁所，應會要求貴豪公司將系爭廁所實際修繕品項分開列表、分別開立發票請款，便利計算為被上訴人管理事務而支出之費用，當無合併列帳、合併開立發票（見湖調字卷第22-23頁）後，再於其中逐筆確認是否屬修繕系爭廁所費用之理。

㈤另參以上訴人於102年6月修繕完畢支出費用後，如確屬為被上訴人代墊費用，應於合理期間內向被上訴人請求返還款項，如就費用支出及品項有疑義，始能立即澄清，惟上訴人遲至105年11月21日始第1次向被上訴人請求（見湖調字卷第20頁），且請求之金額為487,623元，亦與本件起訴請求金額不符，以上各節均與常情有違。

㈥此外，系爭廁所雖屬公用部分，然上訴人陳稱系爭社區大樓1樓共有6戶，2樓共有4戶，上訴人及子公司在1樓合計擁有4戶，2樓擁有1戶，1樓員工有30餘人，2樓員工有40餘人等語（見本院卷第65、293頁），依其提出之貴豪公司請款申請書，亦可見上訴人同時花費320萬餘元裝修該公司理貨區（見湖調字卷第21頁），則其於裝修辦公場所之同時，為員工工作環境之舒適便利美觀，自願出資修繕系爭廁所，亦符合常情。

㈦至上訴人主張：代表被上訴人出席原法院調解之黃嘉文於調解時曾稱伊請求之一半金額其是可以接受等語，足見被上訴人同意伊管理事務云云，惟按調解程序中，調解委員或法官所為之勸導及當事人所為之陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判之基礎，民事訴訟法第422條定有明文，被上訴人縱曾於調解時為上開陳述，依法亦不得作為本件裁判之基礎，附此敘明。

㈧綜上各情，上訴人應係為自己工作環境之舒適便利美觀，自願自費修繕系爭廁所，即無再向被上訴人收取修繕費用之意思，方會未事先告知被上訴人修繕金額，即逕行花費數十萬元修繕系爭廁所；被上訴人辯稱上訴人係默示贈與各區分所

有權人使用或拋棄修繕費用返還請求權等語，尚非無據，自不得單以系爭廁所為共用部分，修繕應屬被上訴人職責，及其他區分所有權人或不特定之人亦得享受廁所翻新之利益，即認上訴人係為被上訴人管理事務而修繕系爭廁所，被上訴人應償還其費用及自支出時起之利息。

五、綜上所述，上訴人並未證明其修繕系爭廁所係基於為被上訴人管理事務之意思，上訴人依據民法第172條、第176條、公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定及系爭社區規約第23條第1項第1約定，請求被上訴人給付修繕費680,642元及法定遲延利息，並無理由。原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事第十三庭

審判長法　官　陳麗芬

法　官　邱蓮華

法　官　林純如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　王靜怡