

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第336號

上訴人 陳宗雄

訴訟代理人 慶啟人律師

彭聖超律師

被上訴人 龍欣大廈B棟自治管理委員會

法定代理人 王博生

訴訟代理人 林明倫律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年10月6日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1638號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴部分及訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣58萬3,706元。

其餘上訴及追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用（含追加之訴），由被上訴人負擔6分之5，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按特別代理人於法定代理人或本人承當訴訟以前，代理當事人為一切訴訟行為，民事訴訟法第51條第4項本文有明定。查本件被上訴人（原名龍欣大廈管理委員會，見本院卷第214頁）前經原審裁定選任蔡麗卿為其特別代理人（見原審卷第359頁至第360頁）。嗣被上訴人選出王博生為其管理人，有會議記錄可佐（見本院卷79頁），並據其聲明承當訴訟（見本院卷第145頁），核無不合，應予准許。

01 二、次按於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之。但請
02 求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條
03 第1項、第255條第1項第2款規定自明。上訴人於本院追加依
04 民法第546條第1項規定為請求權基礎，主張原法院104年訴
05 字第4398號（下稱系爭前案）成立「被上訴人同意上訴人拆
06 除龍欣大廈5號7樓頂樓（下稱系爭頂樓）違建，及施作頂樓
07 防水工程」之和解內容（下稱系爭和解內容），係被上訴人
08 委任伊拆除系爭頂樓違建，及施作頂樓防水工程等事務，被
09 上訴人應償還伊支出之必要費用（見本院卷第153頁），經
10 核該追加之訴與原訴，均係請求被上訴人償還費用，其基礎
11 事實同一，亦應予准許。

12 貳、實體方面

13 一、本件上訴人主張：伊所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0
14 段000巷0弄0號7樓房屋（下稱系爭建物）上之屋頂平臺（即
15 系爭頂樓），為該公寓大廈（即龍欣大廈）之共用部分，因
16 該頂樓發生漏水，被上訴人負有修繕義務，嗣伊依兩造、訴
17 外人林敏江（同棟6樓之所有人）於系爭前案成立之系爭和
18 解內容完成施作，伊係未受委任，並無義務，為被上訴人支
19 出新臺幣（下同）74萬4,000元等情，爰依民法第176條第1
20 項規定，求命為被上訴人給付74萬4,000元，及其中3萬7,54
21 4元自民國111年11月10日起至清償日止，按週年利率5%計
22 算利息之判決（原審關此部分判命被上訴人應給付3萬7,544
23 元本息，駁回上訴人其餘請求。上訴人聲明不服提起上訴。
24 未繫屬本院者〈原審駁回上訴人其餘利息之請求及上訴人捨
25 棄侵權行為之請求部分，見本院卷第133頁〉，不予贅
26 述）。嗣於本院追加依民法第546條第1項規定為請求權基礎
27 而為同一聲明。其上訴聲明為：（一）原判決關於駁回上訴
28 人後開(二)之訴部分廢棄。（二）被上訴人應再給付上訴人70
29 萬6,456元。

30 二、被上訴人則以：兩造成立之系爭和解內容，僅是同意拆除頂
31 樓違建及修繕漏水，並無委任之合意。又系爭頂樓違建之拆

01 除，上訴人應自行負擔費用，至該頂樓漏水原因，是否因年
02 久失修或上訴人施作違建所致，尚有未明，系爭前案鑑定報
03 告未認定系爭頂樓之漏水係伊造成，上訴人施作系爭頂樓防
04 水工程，係管理自己事務，不符合無因管理要件。又系爭頂
05 樓違建拆除前，伊不能盡維護管理責任，故頂樓違建拆除
06 及施作防水工程費用之支出，可歸責於上訴人，依公寓大廈
07 管理條例第10條第2項但書規定，亦由上訴人負擔等語，資
08 為抗辯。

09 三、上訴人為系爭建物之所有人，前與林敏江、被上訴人於系爭
10 前案成立訴訟上和解，嗣上訴人將系爭頂樓違建拆除，並施
11 作頂樓防水工程完畢等情，為兩造所不爭（見本院卷第135
12 頁），堪信為真正。

13 四、上訴人主張除原審判准之金額外，被上訴人應再給付伊70萬
14 6,456元，為被上訴人以前開情詞所否認。經查：

15 （一）上訴人依民法第546條第1項規定，請求被上訴人再償還費
16 用70萬6,456元，並無理由。

17 1、按受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償
18 還之，民法第546條第1項固有明文。然稱委任者，謂當事
19 人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，
20 同法第528條定有明文，故委任契約必須當事人就一方委
21 託他方處理事務，他方允為處理之意思表示一致，始能成
22 立。

23 2、上訴人主張系爭和解內容係被上訴人委任上訴人拆除系爭
24 頂樓違建，及施作頂樓防水工程等事務云云，為被上訴人
25 所否認（見本院卷第209頁、第215頁）。觀諸上開和解成
26 立內容二所載：被上訴人同意上訴人拆除龍欣大廈5號7樓
27 頂樓（即系爭頂樓）違建，及施作頂樓防水工程，費用分
28 擔部分由上訴人另行協商及後續依法處理等內容（見原法
29 院110年度北司調字第1350號卷第32頁），僅是被上訴人
30 表示同意，並無上訴人依該和解內容負有處理義務，及被
31 上訴人係委任上訴人處理拆除頂樓違建、施作頂樓防水工

程等事務之文義，自難資為兩造間成立委任契約意思合致之證明。佐以上訴人提出載明：頂樓違建拆除及防水重新施作工程將於108年9月16日至同年10月16日開始進行之施工公告後，被上訴人以公告表明：若要全體住戶負擔頂樓違建拆除及防水重新施作工程所有費用之一半或部分，需經區分所有權人會議同意通過後才可進行施工，若是由上訴人全數支付，則請如期施工，以上敬請配合等內容（見原審卷第195頁、第197頁），益徵被上訴人就上訴人拆除頂樓違建、施作頂樓防水工程，並無出於委任上訴人處理之意思，自不成立委任契約。以故，上訴人以其係受被上訴人委任拆除頂樓違建、施作頂樓防水工程，依民法第546條第1項規定請求被上訴人再償還伊費用云云，仍不能為更有利之認定。

（二）上訴人依民法第176條第1項規定，請求被上訴人再償還費用58萬3,706元，為有理由，逾上開數額之請求，則無理由。

1、按管理事務，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時，得請求本人償還其費用，民法第176條第1項定有明文。所謂利於本人，係指管理事務之承擔，對本人實質有利、客觀有益，至所謂明示或可得推知之意思，則係指本人事實上已表示之意思，或指依管理事務於客觀上加以判斷本人之意思而言。又無因管理，係指未受委任，並無義務，而為他人管理事務者而言，此觀同法第172條前段規定自明。

2、次按共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項；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

01 之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若
02 區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；共用部
03 分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理委員會之職
04 務，公寓大廈管理條例第3條第4款、第12款、第10條第2
05 項、第36條第2款分別有明文。查系爭頂樓為龍欣大廈之
06 共用部分，為兩造所不爭（見原審卷第292頁），依系爭
07 前案105年7月4日之鑑定報告所載：系爭建物、同棟6樓之
08 壁癌及油漆脫落之原因，頂樓防水層破損，水經女兒牆底
09 滲透外牆，亦無法完全排除（見外放之鑑定報告第6
10 頁），可知系爭頂樓防水層已破損而有修繕之必要，依上
11 規定，應由被上訴人為之。被上訴人雖稱：大樓有規約規
12 定頂樓之維護，由頂樓住戶負責云云，然其未提出該規
13 約，且自承已找不到等語（見原審卷第231頁），難認有
14 該規約之存在。被上訴人提出之住戶聲明書雖載：本大廈
15 頂樓平台修繕，自大廈建築完成迄今，一直以來都由頂樓
16 下方之區分所有權人各修繕維護，此為本大廈向來之共識
17 等內容（見原審卷第305頁），然其上並無經區分所有權
18 人會議決議通過之內容或文義，顯非規約，仍不能資為上
19 訴人就系爭頂樓應自負修繕責任之依據。又上訴人雖自承
20 系爭頂樓違建為其所搭蓋（見本院卷第184頁），然依證
21 人即承攬系爭頂樓防水工程之張廷群所稱：原來的防水層
22 本身的防水材料會被水分解，會形成很多千瘡百孔很容易
23 漏水。沒有違建的地方下面都有水解的問題，所謂水解是
24 防水層被水浸潤住，造成防水層逐漸水解，其餘兩戶上面
25 也沒有違建，防水也是重新施作，都是有防水層滲漏的問
26 題，有違建在其上是治標不治本，會擋一下水，主要的問
27 題是大樓老舊及以前的防水材料品質不佳等詞（見原審卷
28 第227頁、第229頁）以察，足徵系爭頂樓防水層之破損係
29 因大樓老舊及防水材料品質不佳所致，與系爭頂樓違建無
30 涉，故為修繕該頂樓防水層破損而支出之費用，非可歸責
31 於上訴人所致，應由被上訴人負擔。而參以證人張廷群所

01 稱：施作防水工程需要將違建拆除，再將整個頂樓樓地板
02 面積全部的隔熱磚、水泥砂磚層及破損的既有防水層，整
03 個清除後才會施作新的防水層。若不拆除既有之違建，無
04 法拆除到違建下方的地板，會沒有辦法確保施作是完整的
05 等詞（見原審卷第226頁、第230頁）；及上訴人之民事言
06 詞辯論意旨狀所載：拆除系爭頂樓違建乃施作頂樓防水工
07 程之必要措施等內容（見本院卷第182頁），可知系爭頂
08 樓違建未拆除前，倘施作頂樓防水工程難達其防水之效
09 果。系爭頂樓違建既為上訴人所搭蓋，則拆除該違建所支
10 出之費用，係可歸責於上訴人所致，應由上訴人負擔（公
11 寓大廈管理條例第10條第2項但書規定參照）。上訴人業
12 將系爭頂樓違建拆除，並施作頂樓防水工程完畢（見上三
13 所示），且其係委由張廷群為之且合計支出74萬4,000
14 元，業據其提出工程合約書、附表之工項明細（下稱系爭
15 工項明細）及收據為佐（見原審卷第155頁至第168頁），
16 核與張廷群到庭證述情節相符（見原審卷第226頁、第227
17 頁），自可採信。觀諸系爭工項明細所載：「拆除工程」
18 1.電梯車廂內部及1F走道地板保護；2.頂樓建物屋頂女兒
19 牆天花鋁窗鐵件骨架拆除等（見原審卷第161頁），乃拆
20 除系爭頂樓違建之必要工項，其費用依序為6,250元、10
21 萬元，可認上訴人拆除系爭頂樓違建之費用為10萬6,250
22 元（計算式：6,250元+10萬元=10萬6,250元），該等費
23 用應由上訴人負擔，業經認定如上，上訴人既有負擔該等
24 費用之義務，則其拆除系爭頂樓違建，要無與被上訴人成
25 立無因管理可言，其依民法第176條第1項規定，請求被上
26 訴人返還10萬6,250元費用云云，即屬無據。

- 27 3、修繕系爭頂樓防水層破損而支出之費用應由被上訴人負
28 擔，業經認定如上。觀諸系爭工項明細及對照證人張廷群
29 所稱：施作防水工程需將頂樓樓地板面積全部的隔熱磚、
30 水泥砂磚層及破損的既有防水層，整個清除後才會施作新
31 的防水層，伊依合約書四層施作，防水層完成後，上面會

01 施作一個3至5公分的水泥壓製層來保護防水層也同時設立
02 一個坡度做一個結構排水，水泥壓製層完成後會再貼上隔
03 熱磚。做隔熱磚及水泥壓製層都是為了要保護防水層，為
04 了不在日曬之後產生溫度差，才會耐久減少龜裂及硬化。
05 水電工程項目是既有管線在樓板層上，伊要將水錶先豎立
06 起來，下面的水泥層才能拆除乾淨，這樣的作法有助於之
07 後維護方便，本來管線都是從外牆穿入每戶，線路很混
08 亂，伊整理乾淨，將其編排完善。平躺在地板的水錶會有一
09 個像馬蹄鐵的固定器，若打在樓板有可能會貫穿上面的
10 壓製層，伊修改將水錶豎立在牆面。瓦斯管線也一樣，都
11 是從外面繞過違建的入口之上方，進行拆除時一定會斷水
12 斷電斷、斷瓦斯及第四台，以確保拆除的順利的安全，所
13 以才拆除瓦斯管線跟規劃合理路徑重新配管，上開防水工
14 程伊有開立10年保固書給上訴人等詞（見原審卷第226
15 頁）以考，足認系爭工項明細中「拆除工程」3.及4、
16 「水電工程」1.及2、「防水工程」、「泥作工程」（下
17 稱系爭項目），乃施作系爭頂樓防水工程之必要工項，上
18 訴人就上開事務之承擔，客觀上有利於被上訴人，且被上
19 訴人以系爭和解內容同意上訴人為之，顯不違反被上訴人
20 明示或可得推知之意思，至被上訴人之公告所載：若要全
21 體住戶負擔頂樓違建拆除及防水重新施作工程所有費用之
22 一半或部分，需經區分所有權人會議同意通過後才可進行
23 施工，若是由上訴人全數支付，則請如期施工，以上敬請
24 配合等內容（見原審卷第197頁），僅是兩造未達成費用
25 分擔之協商結果，難認上訴人就上開事務之承擔係違反被
26 上訴人明示或可得推知之意思。另系爭工項明細之「拆除
27 工程」1、2，乃拆除頂樓違建之必要工項，業經認定如
28 前，及系爭工項明細中「水電工程」3.7F屋凸水塔頂部排
29 水管重新配管、4.大台北瓦斯公司包商瓦斯管重新配管等
30 工項，依證人張廷群上開證述，該排水管、瓦斯管非位於
31 頂樓平台處，無礙系爭頂樓防水工程之施作，均非施作系

01 爭頂樓防水工程之必要工項。基上，上訴人主張其係未受
02 委任，並無施作之法律上義務，為被上訴人施作系爭項目
03 （即系爭工項明細之「拆除工程」3.及4.、「水電工程」
04 1.及2.、「防水工程」、「泥作工程」）而支出62萬1,25
05 0元（計算式：6萬7,500元+7,500元+3萬3,750元+1萬
06 5,000元+22萬110元+3萬7,500元+7萬2,750元+9萬7,0
07 00元+1萬2,500元+3萬1,540元+2萬6,100元=62萬1,25
08 0元），依民法第176條第1項規定請求被上訴人償還該部
09 分費用，自屬有據，扣除原審僅判令被上訴人給付之3萬
10 7,544元後，上訴人請求被上訴人應再給付58萬3,706元
11 （計算式：62萬1,250元－3萬7,544元＝58萬3,706元），
12 為有理由，逾此部分之請求，即無理由。

13 五、綜上所述，上訴人依民法第176條第1項規定，請求被上訴人
14 再給付58萬3,706元，為有理由，應予准許；逾此範圍之上
15 訴請求（即70萬6,456元－58萬3,706元＝12萬2,750元），
16 為無理由，應予駁回。原判決於上開應准許部分，為上訴人
17 敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不
18 當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示；
19 其餘不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。
20 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
21 由，應駁回上訴。另上訴人於本院追加依民法第546條第1項
22 為請求權基礎，請求被上訴人給付費用部分，仍不能為更有
23 利之認定，應予駁回。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
28 為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

30 民事第十八庭

31 審判長法官 黃書苑

01
02
03
04
05
06

法官 胡芷瑜
法官 林政佑
書記官 王韻雅

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 8 日