臺灣高等法院民事判決

114年度上字第127號

上　訴　人　西湖園大廈管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳建文

訴訟代理人　陳肇英律師

參　加　人　黃羚

訴訟代理人　黃耀明

參　加　人　張立斌

上二人共同

訴訟代理人　高傳盛律師

被上訴人　　羅映雪

劉盈鋒

魏士華

林美琳

唐明琦

巫淑芳

張亨裕

蔡文溪

王飛華

施伊菱

王俊程

何瑞玲

吳文哲

兼共同

訴訟代理人　任秀妍律師

複代理人　　莊惠雅律師

上列當事人間請求給付修繕費用事件，上訴人對於中華民國113年5月29日臺灣士林地方法院113年度訴字第62號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之變更、追加，本院於115年2月4日言詞

辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除羅映雪變更之訴部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

羅映雪之變更追加之訴；唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王飛華之擴張之訴；及蔡文溪之追加之訴均駁回。

第一、二審訴訟費用（含變更追加之訴部分）均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人西湖園大廈管理委員會法定代理人原為周珒鳳，嗣於本院審理中依序變更為徐靖紅、陳建文，此有系爭管委會民國114年1月6日第1次會議紀錄、臺北市政府都市發展局114年12月30日北市都建字第1146053160號函在卷可按，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第59、60、63至66頁；本院卷四第53至58頁），核無不合，應予准許。

二、按民事訴訟法第280條第3項固規定當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。惟同條第1項規定，係指當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時，消極的不表示意見，法律上擬制其為自認而言，此與同法第279條第1項所定自認，必須當事人對於他造主張之事實，積極的表示承認之情形有別，兩者在法律上之效果亦不相同，前者本無自認行為，不生撤銷自認之問題，依同法第196條規定，應許當事人於言詞辯論終結前，隨時為追復爭執之陳述（最高法院98年度台上字第1270號判決意旨參照）。是當事人在第二審言詞辯論終結前，自應得隨時為追復爭執之陳述，使擬制自認失其效力（最高法院89年度台上字第832號判決意旨參照）。又在第二審訴訟程序，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款亦有明定。查本件上訴人於原

審經合法通知無正當理由未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述，經被上訴人聲請由其一造辯論而為判決（見原審訴字卷162頁），原審遂依民事訴訟法第280條第3項規定以上訴人視同自認為由，因而為不利於上訴人之判決（見原判決第5頁第17、18行）；嗣上訴人於本院審理中，已提出上訴理由狀對於被上訴人於原審所主張㈠系爭房屋漏水應全部歸責於上訴人、㈡上訴人應全額給付被上訴人自行支出之修繕共用部分費用、㈢上訴人應返還被上訴人先前給付予上訴人之修繕費用分擔額等事實為爭執之陳述（見本院卷一第341至72頁），該擬制自認應已失其效力，亦難謂有意圖延滯訴訟之嫌，若不許其提出，無異剝奪其追復爭執之權利，對上訴人而言顯失公平，是依上開規定，自應准許其提出。從而被上訴人主張：依民事訴訟法第447條第1項本文規定，上訴人不得於二審提出新攻擊或防禦方法，上訴人於一審未出庭、亦未提出書狀，視同對伊主張之事實自認云云，尚不足採。

三、被上訴人主張：伊與被上訴人已合意就羅映雪、劉盈峰、魏士華、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、蔡文溪、王飛華等8人所有之編號1至3、5至9房屋（下合稱系爭八屋）漏水原因，按宗宜企業社製作之系爭檢測報告作為漏水原因之判斷，參加人雖否認系爭檢測報告之效力，然依民事訴訟法第61條但書規定，參加人之行為與上訴人之行為抵觸者，不生效力，故本件參加人所為與被上訴人相歧異之抗辯，均不生效力等語。惟按「訴訟標的，對於參加人及其所輔助之當事人必須合一確定者，準用第56條之規定。」、「訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用下列各款之規定：一、共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。」、「對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力。」，民事訴訟法第62條、第56條第1款、第401條第2項分別定有明文。次按依公寓條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執

行區權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是，除民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」規定之外，公寓條例更於第38條第1項規定：「管理委員會有當事人能力。」明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，故管理委員會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人受損，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區權人、而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。且因同條例第38條第2項規定「管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。」與民事訴訟法第65條訴訟告知之規定旨趣相當，而受訴法院亦得依同法第67條之1規定，依職權通知各區分所有權人，賦與各區分所有權人參與該訴訟程序之機會，則將來確定判決之既判力，依同法第401條第2項規定及於各區分所有權人，即具正當化之基礎（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。查參加人黃羚、張立斌（下依序稱其名，合稱為參加人）分別為系爭社區00號13樓、000號12樓之所有權人，此為被上訴人所不爭，且承上說明，被上訴人為非法人團體，係因上開法律規定而取得訴訟實施權（法定訴訟擔當），而參加人既為系爭社區之區權人，自屬本件頂樓漏水修繕爭議之實質權利義務人，依民事訴訟法第401條第2項規定，參加人乃本件判決效力所及之人，本件訴訟結果即有對參加人及被上訴人合一確定之必要，是參加人參加本件訴訟並輔助上訴人，性質上為獨立之輔助參加（或稱獨立之從參加），應

適用民事訴訟法第62條規定，而不受同法第61條但書規定一般從參加人之「從屬性」拘束。準此，參加人之行為縱然與其輔助之上訴人相抵觸，仍發生效力。被上訴人主張：參加人所為訴訟行為與上訴人相抵觸部分，均不生效力云云，不足採憑。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人羅映雪、劉盈鋒、魏士華、林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、蔡文溪、王飛華、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍（下各稱其名）依序為附表一編號1至14所示臺北市○○區○○路0段000巷000弄1號（即西湖園大廈，下稱系爭大廈、系爭社區）0號14樓、00號13樓、00號13樓、00號14樓、00號13樓、00號13樓、00號13樓、00號13樓、00號13樓、00號13樓、00號13樓、00號13樓房屋（下依序稱編號1至14房屋，合稱為系爭房屋）之頂樓區分所有權人。因上訴人未善盡維護系爭大廈頂樓平台、外牆共用部分之責，致雨水由頂樓平台及外牆滲入系爭房屋，使系爭房屋受損，㈠羅盈雪、劉盈鋒、魏士華、蔡文溪、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等9人前為修繕上開共用部分，依序支出修繕費用新臺幣（下同）18萬0,600元、8萬5千元、8萬5千元、6萬3,030元、12萬6千元、4萬2,320元、4萬2,320元、4萬4,300元、8萬9,900元，爰依民法第176條、第179條前段規定，請求上訴人返還羅盈雪等9人上開金額。㈡林美琳、施伊菱2人前為修繕上開共用部分及各自所有編號4、10房屋室內漏水受損部分，依序支出修繕費用12萬9,250元、8萬8,200元，爰依民法第176條、第179條前段規定、第184條第1項前段、第2項規定，請求上訴人返還林美琳2人上開金額及賠償損害。㈢上訴人前就其發包修繕上開共用部分，曾依社區修繕處理原則（下稱系爭修繕原則），依序向林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程、何瑞玲等6人收取修繕費用分擔額19萬5千元、7萬5千元、7萬5千元、7萬5千元、10萬元、10萬

元，惟系爭修繕原則未經系爭社區區分所有權人（下稱區權人）會議決議通過，應屬無效，爰依民法第179條前段規定，請求上訴人返還林美琳等6人上開修繕費用分擔額。㈣編號5、6、7、9房屋上方之頂樓平台、女兒牆迄未修復，唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王飛華等4人（下稱唐明琦等4人）依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第2項、第36條第2款規定，求為命上訴人按如附表二編號2至5所示修繕方式修復漏水之判決。原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。另㈤蔡文溪於本院主張前於112年6月間修繕編號8房屋上方頂樓平台、外牆共用部分後，又發生漏水，為此再支出修繕共用部分之金額6萬8千元，於本院追加聲明請求上訴人再給付上開金額，及自114年1月8日民事答辯㈢狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈥羅盈雪於本院主張因自行修繕編號1房屋上方頂樓平台、外牆共用部分後，又發生漏水，於本院追加聲明請求上訴人應依附表二編號1所載修繕方式修復漏水【又1.羅映雪在原審請求被上訴人應將編號1房屋上方之頂樓平台、女兒牆，依原判決附表四編號1所示修繕方式（即原證1-4之估價單）修復，其於原審判決後已自行修繕完畢，並支出修繕共用部分之金額18萬0,600元，遂於本院變更請求上訴人如數返還上開金額。2.唐明琦等4人於原審請求被上訴人應將編號5、6、7、9房屋上方之頂樓平台、女兒牆，依原判決附表四編號2至5所示修繕方式（即原證5-5、6-5、7-5之報價單、原證9-4之估價單）修復漏水，於本院主張因物價上漲，已委由廠商提出新估價單，遂變更請求修繕方式如本判決附表二編號2至5所示（即被上證11、7、8、10之報價單）。經核羅映雪、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王飛華等5人（下合稱羅映雪等5人）所為上開1.、2.部分訴之變更，係本於系爭社區頂樓平台、外牆共用部分發生漏水爭議之同一基礎事實，及因情事變更而以他項聲明代最初之聲明或擴張聲明；蔡文溪、羅盈雪2人於本院所為

上開㈤、㈥部分訴之追加，其請求基礎事實亦同一，合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項但書第2、4款規定，均應准許。另羅映雪在原審請求上訴人依原判決附表四編號1所載修繕方式修復漏水，因變更而視為撤回，原審判決就此部分原訴所為裁判已失其效力，本院僅就變更後羅映雪請求上訴人返還其自行支出修繕共用部分之金額之新訴（即附表一編號1⑴）為審理。另唐明琦等4人請求上訴人依本判決附表二編號2至5所載修繕方式修復漏水（即附表一編號5⑵、6⑵、7⑵、9），其主要修繕方式項目相同，僅有少數細項增加，並因物價上漲而單價增加，依其性質僅係聲明之擴張，尚非原訴變更而視為撤回，並為上訴人所不爭（見本院卷四第76頁），自仍為本院審理範圍，附此敘明】

二、上訴人則以：

㈠系爭大廈之頂樓平台因年久防水層失效，造成系爭房屋漏水及林美琳、施伊菱之編號4、10房屋室內漏水，伊承認訴外人宗宜企業社就系爭八屋製作之8份滲漏水初步檢測報告（下合稱系爭檢測報告），若鈞院認定伊應負修繕責任，伊同意依附表二編號1至5所載修繕方式修復漏水，但除王俊程所有之編號11房屋以外，其餘羅映雪、劉盈峰、魏士華、林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、蔡文溪、施伊菱、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等12人所有之編號1至8、10、12至14房屋均有「陽台外推」之情形，羅映雪、巫淑芳、張亨裕、蔡文溪、王飛華、何瑞玲、任秀妍等7人之編號1、6至9、12、14房屋均有「窗台外推」之情形，使上開房屋之頂樓樓板、女兒牆結構受到損害，雨水從結構孔縫滲透至上開房屋而造成漏水，應與「頂樓平台防水層失效」同為漏水之原因，故本件漏水原因亦可歸責於王俊程以外之其他被上訴人，其等與有過失，自應減輕伊之賠償責任。

㈡若鈞院認定本件漏水非可歸責於被上訴人，然系爭社區已公告並長期施行系爭修繕原則，被上訴人未曾表示反對而默示同意，本件漏水修繕費用分擔自應依系爭修繕原則辦理。而

依系爭修繕原則第1條、第2條規定，樓頂地坪漏水若由管委會發包，全面地坪更新之費用為管委會、住戶負擔各半，局部地坪更新之費用由管委會負擔（一戶一次為限）；若屋主自行雇工修繕樓頂地坪申請補助獲准，10萬元以內由屋主及管委會負擔各半，10萬元以上由管委會補助5萬元，其餘由屋主負擔，一戶補助一次為限，故有關被上訴人請求伊返還自行支出之修繕費用部分，劉盈鋒、魏士華、蔡文溪、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等6人就附表一編號2、3、8⑴、12⑵、13、14部分，僅得請求一半之金額；羅映雪、施伊菱2人就附表編號1⑵、10⑵部分，均僅得請求5萬元；而林美琳、王俊程2人前已受領伊之修繕費補助，不得再請求伊給付附表一編號4⑵、11⑵之金額。有關被上訴人請求伊修繕漏水部分，依系爭修繕原則規定，應由王飛華負擔一半之金額，唐明琦、巫淑芳、張亨裕等3人則因前已受領伊之修繕費補助，不得再請求伊修繕漏水。施伊菱、何瑞玲2人均未提出已支出修繕費用之有效證明文件，故不得請求伊給付附表一編號10⑴、12⑴之修繕費用。有關被上訴人請求伊返還所收取修繕費用分擔額部分，因林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程等5人與伊已達成自負一半修繕費用之協議，且伊否認有向何瑞玲收取修繕費用分擔額10萬元，故林美琳等6人之請求即無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴、於二審所為追加變更之訴及假執行之聲請均駁回。

三、參加人則以：伊否認系爭大廈之頂樓平台有防水層失效情形，本件漏水肇因於被上訴人之系爭房屋有陽台外推、窗台外推及頂樓女兒牆裝置冷氣室外機等情所致，被上訴人未聲請由專業公正機關鑑定漏水原因、應修繕方法及修繕必要費用，僅憑廠商估價單、宗宜企業社製作之初步檢測報告等，即主張系爭房屋漏水係因上方頂樓平台、外牆共用部分漏水所致，請求上訴人返還被上訴人自行支出之修繕費用、先前給付予上訴人之修繕費用分擔額，並請求上訴人按附表二編

號1至5所載修繕方式修復漏水云云，均不足採。上訴人雖委請宗宜企業社就系爭八屋製作系爭檢測報告，但宗宜企業社並非專業鑑定機關，亦非由法院委託進行之鑑定，且系爭檢測報告製作過程草率，故系爭檢測報告不得作為判斷漏水原因之依據。縱認被上訴人應負擔修繕費用，然系爭社區住戶規約（下稱住戶規約）第3條約定：共用部分之使用管理及維護辦法，授權予管委會訂定實施，而系爭修繕原則業經區權會及管委會決議通過，應對全體區權人均有拘束力；況林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程、何瑞玲等6人已與上訴人達成各自負擔一半修繕費用之協議，故被上訴人請求上訴人負擔全額修繕費用，為無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴、於二審所為追加變更之訴及假執行之聲請均駁回。

四、經查，㈠羅映雪、劉盈鋒、魏士華、林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、蔡文溪、王飛華、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等14人依序為系爭大廈編號1至14房屋之頂樓區分所有權人。㈡羅映雪於112年10月5日寄發內湖文德郵局第220號存證信函予上訴人，該函記載：編號1房屋上方屋頂長期漏水，催告上訴人進行修繕，否則將自行修繕後向上訴人求償修繕費用等語，上訴人於同年月6日收到上開存證信函。㈢劉盈鋒、魏士華2人於111年間分別委請訴外人義丞工程行修繕編號2、3房屋上方頂樓平台，於同年7月12日各給付工程款8萬5千元予義丞工程行，嗣於112年8月25日分別寄發臺北松江路郵局第1557號、臺北興安郵局第816號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開自行支出之費用，上訴人於同年月28日收到上二存證信函。㈣林美琳於105年間與上訴人協議就上訴人發包修繕編號4房屋上方頂樓平台之工程款38萬3,500元，由林美琳負擔其中19萬5千元，嗣編號4房屋又發生漏水，林美琳於112年間委請訴外人東海工程行修繕上開頂樓平台，並給付工程款12萬9,250元予東海工程行；其後林美琳於112年8月4日、同年月30日寄發內湖文德

局第171、191號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上二筆費用，上訴人於同年月30日收到第191號存證信函。㈤唐明琦於108年2月12日與上訴人簽立頂樓住戶屋頂漏水修繕切結書（下稱系爭切結書），約定就上訴人發包修繕編號5房屋上方頂樓地坪漏水之工程款15萬元，由唐明琦負擔其中7萬5千元，唐明琦已於109年7月10日匯款上開金額予上訴人；嗣編號5房屋又發生漏水，唐明琦先後於112年8月26日、同年9月25日寄發木柵郵局第161、183號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開分擔額7萬5千元及修復漏水，上訴人於同年9月26日收到第182號存證信函。㈥巫淑芳於109年間與上訴人約定就上訴人發包修繕編號6房屋上方頂樓地坪漏水之工程款，由巫淑芳負擔其中7萬5千元，巫淑芳已於同年3月30日匯款上開金額予上訴人；嗣編號6房屋又發生漏水，巫淑芳於112年8月30日寄發內湖文德郵局第190號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開分擔額7萬5千元及修復漏水，上訴人於同年9月8日收到上開存證信函。㈦張亨裕於109年間與上訴人約定就上訴人發包修繕編號7房屋上方頂樓地坪漏水之工程款，由張亨裕負擔其中7萬5千元，張亨裕已於同年4月13日如數給付予上訴人，嗣編號7房屋又發生漏水，張亨裕於112年9月23日寄發內湖文德郵局第207號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開分擔額7萬5千元及修復漏水，上訴人已收到上開存證信函。㈧蔡文溪於112年間自行僱工修繕編號8房屋上方頂樓平台，於同年6月17日支出工程款6萬3,030元，嗣編號8房屋又發生漏水，蔡文溪於同年9月23日寄發內湖碧湖郵局第210號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開自行支出之修繕費用及修復漏水，上訴人於同年月25日收到上開存證信函。㈨王飛華於112年9月1日寄發內湖金龍郵局第58號存證信函予上訴人，催告上訴人修復編號9房上方屋頂長期漏水，上訴人管委會於同年月4日收到上開存證信函。㈩施伊菱曾於101、109年間自行修繕編號10房屋上方頂樓平台漏水（含112年間給付工程款12萬6千元予東海

工程行），施伊菱於112年8月31日寄發臺北興安郵局第846號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開101、109年自行支出之修繕費用，上訴人於同年9月1日收到上開存證信函。㈩王俊程於103年間與上訴人約定就上訴人發包修繕編號11房屋上方頂樓平台之工程，由王俊程負擔其中10萬元，王俊程已於同年11月1日給付上開金額予上訴人，嗣編號11房屋於111年間又發生漏水，王俊程自行僱工修繕上開頂樓平台及女兒牆，支出工程款4萬2,320元，其後王俊程於112年9月1日寄發臺北光武郵局第407號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開修繕費用分擔額及自行支出之修繕費用，上訴人於同年月4日收到上開存證信函。㈩一何瑞玲曾於104、111年間自行修繕編號12房屋上方頂樓平台漏水（含111年7、8月間支出工程款4萬2,320元），何瑞玲於112年9月1日寄發內湖文德郵局第197號存證信函予上訴人，催告上訴人返還於上開104、111年自行支出之修繕費用，上訴人於同年月4日收到上開存證信函。㈩二吳文哲曾於112年間自行僱工修繕編號13房屋上方頂樓平台漏水，於同年2月17日支出工程款4萬4,300元，嗣吳文哲於同年8月29日寄發內湖西湖郵局第638號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開自行支出之修繕費用，上訴人於同年月30日收到上開存證信函。㈩三任秀妍曾於112年間自行僱工修繕編號14房屋上方頂樓平台漏水，於同年5月7日支出工程款8萬9,900元，嗣任秀妍於同年8月1日寄發新竹東園郵局第153號存證信函予上訴人，催告上訴人返還上開自行支出之修繕費用，上訴人於112年8月30日收到上開存證信函等情，為兩造所不爭（見本院卷二第124至127、164頁），並有系爭房屋之建物登記謄本、義丞工程行、東海工程行等施工廠商開立之估價單及收據、編號4房屋修漏工程費分攤一覽表、國泰世華銀行支票、系爭切結書、匯款申請書、Line對話紀錄、上訴人開立之收據、匯款紀錄、存摺交易明細、上開存證信函及送達回執等在卷可稽（見原審補字卷第53、54、65、66、69至71、75至81、87至94、99

至111、123至129、133、134、137至140、143、144、147至150、153、154、161至167、171、175、185至189、193至205、209至215、221至227、231至235頁；原審訴字卷第22至32頁），是上開事實均堪認定。

五、本院判斷：

㈠系爭房屋漏水係因系爭大廈之頂樓平台、女兒牆、外牆等共用部分破損所致，應由上訴人負修繕責任：

1.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。」、「管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」，公寓條例第10條第2項、第36條第2款分別定有明文。是公寓大廈管理委員會本即負有修繕、管理、維護公寓大廈共用部分、約定共用部分之作為義務，其修繕、管理、維護之費用，原則上亦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。而管理委員會若有未盡維護、修繕之情事所造成之損害，亦應由管理委員會負損害賠償責任。

2.查被上訴人均為系爭社區之頂樓住戶，被上訴人各別所有之編號1至14房屋均受漏水損害之事實，為兩造及參加人均不爭執，且被上訴人主張系爭房屋之漏水原因為屋頂平台防水層失效等情，亦為上訴人所不爭（見本院卷四第77頁）。觀之系爭房屋漏水及系爭大廈頂樓平台之照片（見原審補字卷第55至58、73、74、75、83、87、95至98、113至121、135、136、145、146、155至160、169、177至179、191、217至220、229、230、233頁；本院卷二第407、413頁；本院卷二第399、447至451頁；本院卷三第307、433頁），可知系爭房屋之室內天花板或鄰近天花板之牆面多處受有油漆凸起、混凝土破裂剝落、壁癌、牆面水漬等損害，系爭大廈之

頂樓平台亦呈現部分地面隔熱磚缺損及水泥層、女兒牆、外牆多處破損等狀態；且依被上訴人提出之施工廠商估價單、報價單、收據（見原審補字卷第75、87、107、131、141、151、163、173、181、209、221頁；原審訴字卷第102頁；本院卷一第473、475頁；本院卷二第155至162、395至398、403、404頁；本院卷三第309至323頁；本院卷四第67、68頁），其上所載廠商施工位置大多為系爭大廈頂樓平台之地面防水層、女兒牆及外牆等處；況上訴人曾於101、103、105、108、109年間多次委請廠商施作頂樓地坪漏水工程，並與頂樓住戶協商分擔工程費用，此有工程費分攤一覽表、系爭切結書、上訴人開立之收據、管委會簽辦單、簽辦紀錄表、年度工作報告、Line對話紀錄、頂樓住戶簽立之同意書或協議書等存卷可查（見原審補字卷第99、123、147、193頁；本院卷一第59至75、175頁；本院卷二第289頁；本院卷三第451頁），可徵系爭社區長期發生頂樓平台滲漏水至頂樓住戶專有部分之爭議，雖經被上訴人及頂樓住戶多次委請廠商施作頂樓漏水修繕工程，住戶仍持續反映專有部分發生漏水之情；復參以上訴人於本院審理期間，曾委請宗宜企業社檢測系爭八屋之漏水原因，並提出宗宜企業社製作之系爭檢測報告，依上開報告記載系爭八屋之漏水原因大多為頂樓地板滲漏、女兒牆風化、磁磚脫落、防水層老舊並失效、頂樓排水管不暢通、破損、管道間滲漏等情（見本院卷二第349至381頁），參互以觀，是被上訴人所有系爭房屋發生漏水之原因，應包括系爭大廈之頂樓平台、女兒牆、外牆破損之事實，可以確定。

3.參加人雖抗辯：宗宜企業社並非專業鑑定機關，亦非由法院委託鑑定，且系爭檢測報告製作過程草率，故系爭檢測報告不得作為判斷漏水原因之依據云云。惟查，依證人即系爭檢測報告之製作人陳志宗於本院具結證稱：伊係宗宜企業社之負責人，該企業社主要施作防水工程，客戶也會委託伊抓漏；迄今伊從事水電工程大約40幾年，從事防水工程超過20

年，伊曾施作信義之星大樓外牆防水工程、臺北市成功國宅及新莊童話故事社區之頂樓防水工程，也曾經是信義房屋總部之防水工程合約廠商；本件是因伊施作系爭社區之水塔漏水工程時，管委會之蔡文溪委員委託伊做系爭八屋漏水原因之初步判斷，伊製作系爭檢測報告並未收取費用；伊進行漏水檢測時，有進入系爭八屋查看，若看到室內天花板水泥塊掉落、鋼筋裸露、掉落處附近之水泥是潮濕狀態，就會認定該處發生漏水損害，且伊有使用FLRE熱顯像儀檢測室內天花板，若發現天花板懷疑漏水處之含水量比其他地方高，就會判定此處發生漏水損害，接著伊去正上方頂樓平台查看女兒牆下方與防水層交接處（折角）之狀態，若看到有破損或用手稍微一撥就掉落之狀態，應足以判斷附近的防水層發生破損，伊現場也有看到部分隔熱磚破損、女兒牆風化、磁磚脫落、公共管道間之牆面潮濕等狀態，才據以製作系爭檢測報告等語(見本院卷二第76至79頁)，堪認證人陳志宗長期從事防水工程，應具有防水抓漏之專業，則其製作之系爭檢測報告記載：系爭房屋漏水原因包括系爭大廈之頂樓平台防水層老舊、頂樓地板滲漏、排水孔不暢通、女兒牆破損、管道間滲漏等，此部分應由管委會負責等語（見本院卷二第349頁），應堪採憑。參加人徒以證人陳志宗係系爭社區之防水施工廠商，無償製作系爭檢測報告，並非受法院委託鑑定，即否認系爭檢測報告之證明力云云，尚不足採。

4.依住戶規約第3條第2項、第3項規定：本大廈樓頂平台、周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區權人維護其外觀及使用等語(見本院卷二第236頁)，可徵系爭大廈之頂樓平台、女兒牆、外牆均屬系爭社區之共用部分甚明。又依上述㈠1.及住戶規約第5條第4項第2款、第7條第6項載明：管理委員會之職責包括共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良；共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會為之，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等語（見本院卷二第236、238、239頁），是被上訴人主張：系爭社區之頂樓平台、女兒牆、外牆均屬共用部分，應由上訴人負責修繕、管理及維護，因上訴人未善盡上開義務，致伊等因上開共用部分長期破損而發生漏水損害，上訴人應負修復漏水及損害賠償責任等語，當屬可取。

㈡有關羅映雪等5人請求上訴人按如附表二編號1至5所載修繕方法修復系爭社區共用部分之漏水部分（即附表一編號1⑵、5⑵、6⑵、7⑵、9），為無理由：

1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民法第213條第1項、第3項、民事訴訟法第277條前段分別定有明文。本件上訴人就被上訴人所受系爭房屋漏水損害，應由上訴人負擔將系爭社區之頂樓平台、女兒牆、外牆等共用部分之漏水損害回復原狀之義務，固經本院認定如前，然參加人已否認附表二編號1至5所載為有效之修繕方法及修繕必要費用，依民事訴訟法第277條前段規定，仍應由被上訴人就其所主張之修繕方法及修繕費用為修復漏水回復原狀所必要乙節負舉證責任。

2.羅映雪等5人主張上訴人應按附表二編號1至5所載修繕方法修復系爭社區之共用部分，固提出被上證35由鑫翎科技股份有限公司（下稱鑫翎公司）、被上證11、7、8、10由百利得興業有限公司（下稱百利得公司）出具之報價單（下合稱系爭報價單，見本院卷二第157至162、395至398頁；本院卷四第67頁）為證。然本件被上訴人於訴訟中並未聲請鑑定漏水原因及修復漏水之施工方法、費用等，系爭報價單均係由羅映雪等5人自行委請廠商所製作，尚非由法院委請專業機構進行之鑑定；又被上訴人委請之上開廠商是否具備漏水工程專業能力，系爭報價單所載施工方法是否足以修復編號1、5

至7、9房屋之漏水，仍屬可疑，即難認系爭報價單所載修繕方式及施工費用為有效之回復原狀方法及必要費用。

3.被上訴人雖以證人陳志宗於本院證述：伊認為被上證11、7、8、10報價單上所載修繕項目及金額都還算合理等語（見本院卷三第83至87頁）為由，主張附表二編號2至4為有效之施工方法。觀之系爭報價單，可知鑫翎公司就編號1房屋擬施作防水工程之位置，為該屋上方屋頂平台之地坪、水管、女兒牆、排水孔等處（見本院卷四第67頁），百利得公司就編號5至7、9房屋擬施作防水工程之位置，則為上開房屋上方屋頂平台之地坪、女兒牆、排水管、落水頭、排風孔等處（見本院卷二第157至162、395至398頁），然依系爭檢測報告所載，編號1、5至7、9房屋之漏水原因尚包括頂樓梯間滲漏、管道間滲漏、水塔墩座風化、避雷針底座等情（見本院卷二第351至353、363、373、379至381頁），則系爭報價單所載施作工項是否足以修復編號1、5至7、9房屋之漏水，自非無疑。況系爭社區之頂樓平台漏水問題，應做全面性評估找出各項漏水原因，進而進行整體全部範圍之修繕，徒以修繕個別頂樓漏水戶正上方頂樓平台地坪、女兒牆、外牆等之局部修繕方式，不能擔保將來不再漏水，而屬無效用之行為，不足以解決系爭房屋全體頂樓住戶之長期漏水問題（詳下述）。準此，羅映雪等5人所提出系爭報價單，尚非修復編號1、5至7、9房屋漏水之回復原狀必要方法及費用，則其等依公寓條例第10條第2項、第36條第2款規定，請求上訴人按如附表二編號1至5所載修復系爭社區共用部分之漏水，不應准許。

㈢有關羅映雪、劉盈鋒、魏士華、蔡文溪、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等9人請求上訴人返還其等自行支出修繕共用部分之金額（即附表一編號1⑴、2、3、8⑴、⑵、10⑵、11⑵、12⑵、13、14），及林美琳、施伊菱2人請求上訴人返還其等自行支出修繕共用部分及室內裝潢之金額部分（即附表一編號4⑵、10⑴），為無理由：

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，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。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」、「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。…違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」，民法第176條第1項、第179條前段、第184條第1項前段、第2項分別定有明文。本件上訴人就系爭社區之頂樓平台、女兒牆、外牆等共用部分未盡修繕、管理、維護之責，上訴人應負損害賠償責任，業經本院認定如前，被上訴人並依上開規定請求被上訴人返還其自行支出修繕共用部分之金額。然民法第176條第1項管理人請求償還必要或有益費用之規定，其適用前提為管理人之管理事務為適法無因管理，即管理事務應有利於本人或不違反本人明示或可得推知之意思；而民法第179條前段不當得利之規定，其成立要件包含受領人受有利益；民法第184條第1項前段、第2項侵權行為損害賠償請求權之規定，債權人得請求賠償之金額，則限於回復原狀所必要。據此，被上訴人仍應先舉證證明所主張上訴人應返還自行支出修繕共用部分之費用，係修復本件漏水回復原狀所必要，始為對上訴人有利之管理事務，始得認定上訴人受有免於支出修繕共用部分費用之利益，先予敘明。

2.查參加人張立斌於本院稱：系爭社區共有478戶，15部電梯，系爭大廈頂樓平台是相連的等語（見本院卷二第182頁）；且經本院調閱系爭大廈之建照、使照卷宗，並依系爭房屋建物登記謄本、系爭社區住戶手冊所附系爭大廈平面圖、系爭大廈外觀照片、建照平面圖等（見原審補字卷第53、69、81、93、111、133、143、153、165、175、189、205、215、227頁；本院卷二第248頁；本院卷三第427、429、435至439頁），可知系爭大廈係於72年3月31日建築完成，

為樓高13或14層之連棟式建物，系爭大廈各棟之頂樓平台相連、面積廣闊之事實，可以確定。參以系爭大廈自72年建築完成起迄本件112年起訴時，已40年之久，依經驗法則判斷，因建物老舊，結構體長期受外力、地震影響，易造成結構體產生裂縫，且系爭大廈之防水建材早已超過使用年限，頂樓平台之地面防水層及女兒牆、外牆之防水功能自會逐漸失效，而系爭大廈之頂樓平台面積廣闊，地面積水時會四處溢流，是單僅修復個別頂樓漏水住戶正上方之屋頂平台破損處，尚不足以達成修復漏水之效果，此參系爭社區長期發生頂樓平台滲漏水至頂樓住戶專有部分之爭議，雖經被上訴人及頂樓住戶多次委請廠商施作頂樓漏水局部修繕工程，頂樓住戶仍持續反映專有部分發生漏水之情即明。況巫淑芳於本院供稱：先前上訴人修繕頂樓平台上之水塔開關時，造成伊住家大漏水等語（見本院卷二第419頁）；蔡文溪於本院供稱：伊每2年就必須修繕專有部分，但過不久又漏水等語（見同上頁）；王飛華於本院供稱：伊住家正上方頂樓平台設有避雷針，先前其他頂樓住戶修繕頂樓時，損害到避雷針設施，造成伊家漏水等語（見本院卷二第419、420頁），可知局部修繕頂樓平台尚非有效之修繕漏水方式，或有採取將頂樓平台原有防水隔熱層全數拆除，從原有樓板混凝土開始施作防水工程之必要。另觀之被上訴人所提出由各廠商開立之估價單、報價單或收據（見原審補字卷第67、68、75、87、107、131、141、151、163、181、183、195、209、221、233、235頁；見原審訴字卷第102頁；本院卷一第473頁；本院卷二第155至162、395至398、403頁），可知各廠商施作漏水工程之地點包括頂樓地坪、女兒牆、排水管、落水頭、排風孔、避雷針、系爭大廈外牆等；且系爭檢測報告載明：系爭八屋之漏水原因包括頂樓平台防水層老舊、頂樓地板滲漏、排水孔不暢通、女兒牆破損、管道間滲漏、頂樓梯間滲漏、水塔墩座風化、避雷針底座等情（見本院卷二第349至381頁），參互以觀，足徵系爭社區頂樓住戶專有部分

長期發生漏水，此屬全面性問題，應為整體修繕評估，綜合找出各項漏水原因，進而為大範圍之修繕，若僅針對頂樓漏水住戶正上方頂樓平台之地坪、女兒牆、外牆等處為小面積之局部修繕，仍不能擔保不再漏水，均屬無益行為，實不足以解決系爭房屋專有部分之長期漏水問題。

3.羅映雪、劉盈鋒、魏士華、蔡文溪、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等9人主張上訴人應返還其等自行支出修繕共用部分之金額（即附表一1⑴、2、3、8⑴、⑵、10⑵、11⑵、12⑵、13、14），固提出施工廠商開立之報價單、估價單、統一發票、收據、匯款紀錄等為證（見原審補字卷第75、77、87、89、107、109、163、185、195、197、209、211、221、223、233、235頁；原審訴字卷第106頁；本院卷一第473、475頁；本院卷二第403至405頁）。惟查，本件被上訴人並未請求法院鑑定系爭房屋漏水之修復必要方法及費用。有關附表一編號1⑴、8⑴部分，羅映雪已主張：伊於前次自行修繕（指附表一編號1⑴）後，仍發生漏水，遂委請其他廠商評估，並於本院追加請求上訴人按附表二編號1所載修繕方式修復漏水等語（見本院卷四第62頁）；蔡文溪亦主張：伊於112年6月間自行僱工修繕頂樓平台，並支出修繕費6萬3,030元（指附表一編號8⑴）後，家中漏水情形於本件一審時再次發生，遂於113年間再僱工修繕外牆，並支出防水工程修繕費6萬8千元（指附表一編號8⑵）等語（見本院卷三第265、266頁），足見羅映雪、蔡文溪2人自行施作如附表一編號1⑴、8⑴之修繕行為，均未能有效修復編號1、8房屋之漏水，自難認附表一編號1⑴、8⑴部分之修繕方式及修繕費用支出為修復漏水回復原狀所必要，是羅映雪、蔡文溪2人依民法第176條第1項、第179條前段、第184條第1項前段、第2項規定，請求上訴人返還此二部分自行支出修繕共用部分之金額，均不應准許。

4.有關附表一編號2、3、8⑵、10⑵、11⑵、12⑵、13、14部分：

觀之劉盈鋒、魏士華、蔡文溪、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等8人提出之報價單、估價單（見原審補字卷第75、87、163、185、195、209、221、233頁），其上所載修繕方式均係針對編號2、3、8、10至14房屋上方頂樓平台、女兒牆、外牆等處為局部修繕，而此種局部修繕方式尚不足以修復上開房屋之漏水，業經本院認定如前；況劉盈鋒等8人均未舉證證明此部分提出之報價單、估價單所載修繕工法得以修復上開房屋之漏水，則其等依民法第176條第1項、第179條前段、民法第184條第1項前段、第2項規定，請求上訴人返還其等自行支出如附表一編號2、3、8⑵、10⑵、11⑵、12⑵、13、14所示修繕費用，難認可取。

5.有關附表一編號4⑵部分：

林美琳請求上訴人返還其自行支出修繕共用部分及屋內因漏水受損之金額，固提出東海工程行開立之估價單及收據為證（見原審補字卷第107、109頁）。惟觀之上開估價單，其上記載東海工程行之施工範圍為頂樓平台地坪、女兒牆部分，總金額12萬9,250元，僅在備註欄註記：以上金額含客廳、窗框、花架部分矽利康重打等語（見原審補字卷第107頁）；林美琳亦自承：廠商就室內裝潢修繕並未單獨計費等語（見本院卷四第119頁），自難認林美琳有因編號4房屋漏水，因而支出室內裝潢損害之修復費用，是上開估價單所載修繕費用均係針對修繕屋頂、女兒牆共用部分之支出甚明。又依上開估價單所載施工方式，係針對編號4房屋上方頂樓平台、女兒牆等處為局部修繕，而此種局部方式尚不足以修復編號4房屋之漏水，已如前述，林美琳復未舉證證明上開估價單所載修繕工法得以修復編號4房屋之漏水，則其依民法第176條第1項、第179條前段、民法第184條第1項前段、第2項規定，請求上訴人返還其自行支出如附表一編號4⑵所示修繕費用，委無可採。

6.附表一編號10⑴部分：

施伊菱請求上訴人返還其自行支出修繕共用部分及屋內因漏

水受損之金額部分，固提出原證19、被上證5由立大業工程有限公司（下稱立大公司）於101年11月20日開立之請款單及收據（原審訴字卷第102、104頁；本院卷一第493頁）為證，然上訴人已否認上開請款單及收據之真正，自應由被上訴人就上二文書之真正及所載內容負舉證責任。觀之原證19之請款單載明：申請時間：101年11月20日。施工內容：1.屋頂PU施作、金額5萬8千元；2.紅磚浴室防水塗裝貳間、屋頂泡沫邊抓角7m、金額1萬8千元；3.屋頂水管基座與女兒牆隅角打石防水施作四處、金額8千元，總金額8萬8,200元（含5%營業稅）等語（見原審訴字卷第102頁），被上訴人並主張：因伊遺失於101年10月間支出8萬7,177元修繕費用之收據，遂請求原施工廠商補開立上開付款憑證等語（見原審訴字卷第84、98頁）。惟查，觀之施伊菱於起訴時提出之立大公司101年10月1日請款單（見原審補字卷第181頁），其上記載之施作工項與原證19之請款單完全相同，但總金額僅為7萬9,800元（含5%營業稅）；且依卷附施伊菱於112年8月31日寄發予上訴人之臺北興安郵局第846號存證信函（即原證10-4）載明：伊於101年10月間支付8萬7,177元等語（見原審補字卷第187、188頁），亦與原證19請款單所載總金額8萬8,200元不同，則施伊菱提出之上開請款單（原證19）及收據（被上證5)是否為真，尚非無疑。施伊菱就此部分請求未能舉證以實其說，其請求即難採憑。

㈣有關林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程、何瑞玲等6人請求上訴人返還其等先前支付予上訴人之修繕費用分擔額部分（即附表一編號4⑴、5⑴、6⑴、7⑴、11⑴、12⑴），為無理由：

1.有關附表一編號4⑴、5⑴、6⑴、7⑴、11⑴部分：

⑴按「公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上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。」、「稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。」、「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。」，公寓條例第10條第2項、民法第736、737條分別定有明文。又和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，和解契約一經合法成立，當事人即應受契約之拘束，縱因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更為與和解相反之主張，最高法院103年度台上字第2261號判決意旨參照。

⑵參酌公寓條例第10條第2項規定，共用部分之修繕費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區權人會議或規約得就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定，且依契約自由原則，管理委員會仍得就共用部分之修繕費用與區權人或住戶協商各自分擔之比例。依系爭修繕原則第1條、第2條固分別規定：「一、樓頂地坪漏水：（由管委會發包）全面地坪更新：費用為管委會、住戶各半，局部地坪更新：費用由管委會負擔（一戶一次為限）；二、屋主自行雇工修繕樓頂地坪申請補助獲准：1.10萬元內：屋主、管委會各半；2.10萬元以上：管委會補助5萬，其餘屋主負擔；3.一戶補助一次為限」等語（見原審補字卷第237頁），然被上訴人主張：上訴人在住戶手冊中公告之系爭修繕原則，未經系爭社區區權人會議決議通過等語，核與系爭修繕原則之前言記載：該規定係經第31屆管委會4月份會議通過等語相符（見同上頁）；上訴人亦自承：伊查無系爭修繕原則有經過區權人會議決議通過之會議紀錄等語（見本院卷四第78頁），是依公寓條例第10條第2項規定，系爭修繕原則既未經區權人會議決議或規約明訂，應屬無效，自無拘束被上訴人之效力。

⑶上訴人雖主張：伊於103年4月份召開管委會會議時，已決

議通過系爭修繕原則，伊有權依住戶規約第3條第1項第2款規定訂立系爭修繕原則，故系爭修繕原則對全體區權人發生效力等語，並提出上開管委會會議紀錄為證（見本院卷一第479、482頁）。查108年11月23日修正之住戶規約第3條第1項第2款固規定：「本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：包括：游泳池、圖書室…等設施，其使用管理及維護辦法授權管理委員會訂定實施。」（見本院卷四第103頁），然依公寓條例第10條第2項規定，有關公寓大廈共用部分之修繕費用，除區分所有權人會議或規約另有規定外，就共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，應按共有人之應有部分比例分擔，是住戶規約第3條第1項第2款所指得由上訴人訂定使用管理及維護辦法者，乃類似該條明文例示之游泳池、圖書室等公共設施之管理維護而已，尚不包括系爭大廈之頂樓平台共用部分之修繕費用分擔，上訴人任意將上開規約規定擴張解釋為管委會決議通過之系爭修繕原則即為住戶規約之一部分，具有拘束力云云，顯有誤認，洵不足採。上訴人又主張：系爭社區全體區權人就系爭修繕原則已默示同意，故具有拘束力等語，並以伊發給系爭社區全體住戶之住戶手冊中有系爭修繕原則為證（見本院卷二第201、202、215頁）。然按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用，最高法院29年渝上字第762號、83年度台上字第237號判決要旨參照。查系爭修繕原則並未經區權人決議通過，亦非住戶規約之一部分，業經本院認定如前。上訴人縱然將系爭修繕原則裝訂在住戶手冊中，並將上開手冊發給系爭社區之全體住戶，

然此僅為上訴人之單方行為，全體住戶於收受上開手冊後，縱然長期對系爭修繕原則之效力未表示異議，僅為單純沉默，尚難遽認被上訴人或其他區權人有何舉動或其他情事，足以推認其等均同意系爭修繕原則，上訴人主張被上訴人應受系爭修繕原則拘束云云，即屬無據。

⑷惟查，觀之訴外人即編號4房屋屋主代表林文章、編號11房屋所有權人王俊程分別於105年3月1日、103年9月29日簽立並均交付予上訴人之協議書（下稱系爭協議書）分別記載：「茲因00號樓頂地坪漏水滲入14樓，00號14樓（即編號4房屋）屋主和管委會達成樓頂地坪全面翻修，工程費用新臺幣參拾陸萬元整，由00號14樓屋主和管委會各負擔一半，且費用於完工後交付管委會之協議。【為免日後糾紛，特立本協議書以為憑證】，此致西湖園大廈管理委員會」、「茲因00號13樓（即編號11房屋）屋主和管委會達成樓頂地坪全面翻修議，工程費用21萬6,500元，由52號13樓屋主負擔10萬元，西湖園大廈管理委員會負擔11萬6,500元，該費用於完工後交付管委會轉交修繕廠商。為免日後糾紛，特立本協議書以為憑證，此致西湖園大廈管理委員會」（見本院卷一第61、59頁），及編號5至7房屋所有權人唐明琦、巫淑芳、張亨裕3人分別於108年2月12日、同年4月2、3日簽立予上訴人之系爭切結書記載「本屋分所有權人唐明琦（巫淑芳、張亨裕）於台北市○○路0段000巷000弄00號13樓（00號13樓、00號13樓）。因屋頂漏水，向管委會申請修繕之工程，並切結如后：【（經依31屆第四次管委會決議，由管委會發包之工程，全面地坪更新：費用為管委會及住戶各半）】，1.由本區分所有權人委託管委會頂樓地坪漏水修繕發包之工程全面地坪更新，管委會開標後由尚澄工程有限公司得標，費用為新臺幣壹拾伍萬零千零佰零拾元整。俟完工驗收後由管委會辦理付款，本區分所有權人（指唐明琦、巫淑芳、張亨裕）將其一半之費用，金額為新台幣柒萬伍仟零佰零拾元整匯

入社區管委會之帳戶。」（見原審補字卷第123頁；本院卷一第357、359頁），可徵上訴人於103、105、108年間發包施作編號4至7、11房屋上方頂樓平台地坪漏水修繕工程時，為避免頂樓住戶專有部分之漏水原因判斷困難，而與林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程等5人（下合稱林美琳等5人）協商修繕費用共同分擔，而林美琳等5人既明知主張頂樓地坪為公共設施，應由系爭社區管委會負責維修，且均明知系爭修繕原則僅由系爭社區管委會31屆第四次管委會為決議，並未經區權人會議決議通過，其效力尚有爭議，仍各自讓步自願與上訴人約定上開頂樓平台修繕費用之分擔比例，足認雙方就上開爭議已達成和解，系爭協議書及切結書應具有和解契約性質，則上訴人依和解契約之約定，向林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程依序收取修繕費用分擔額19萬5千元、7萬5千元、7萬5千元、7萬5千元、10萬元，應屬有據，自非無法律上原因而受領之不當得利。

⑸林美琳等5人雖主張：伊等因誤信系爭修繕原則具有法律上效力，才會簽立系爭協議書及系爭切結書，故主張撤銷受詐欺而簽立上二文書之意思表示，上訴人並無受領伊等給付分擔額之法律上原因，已構成不當得利等語。惟承上說明，林美琳等5人均明知系爭修繕原則係由系爭社區管委會31屆第四次管委會為決議，未經區權人會議決議通過，其效力尚有爭議，仍自願與上訴人簽立系爭協議書及系爭切結書，自難認上訴人有何行使詐術之詐欺行為。況林美琳等5人係於103、105、108年間簽立系爭協議書及系爭切結書，本件一審係於112年10月24日提起訴訟（見原審補字卷第9頁之原法院收狀戳），卻遲至本件二審115年2月4日言詞辯論終結時始主張撤銷受詐欺而簽立系爭協議書及系爭切結書之意思表示，已逾民法第93條規定撤銷受詐欺意思表示之除斥期間，而不得撤銷，則林美琳等5人主張上訴人無權受領上開金額，依民法第179條前段規定

請求返還，並不足採。

2.有關附表一編號12⑴部分：

何瑞玲雖主張其前於104年間支付修繕費用分擔額10萬元予上訴人等語，並提出訴外人即其配偶黃立宏之臺北富邦商業銀行帳戶交易明細，及黃立宏與訴外人即上訴人前任主委張立斌、管委會鄭大堅主任之對話錄音譯文為證（見原審訴字卷第90至94、118至120頁）；惟上訴人已否認有上述修繕費用10萬元存在，自應由何瑞玲就其交付修繕費用分擔額10萬元予上訴人之事實負舉證責任。觀諸黃立宏之上開帳戶交易明細，其上僅記載該帳戶曾於104年6月30日支出1萬2千元、3萬元、3萬元、1萬5千元，復於104年7月3日支出5萬元、1萬5千元（見原審訴字卷第90頁），尚不足以證明何瑞玲或黃立宏有於104年間交付10萬元予上訴人之情，此亦為何瑞玲所自承（見原審訴字卷第84頁）。又依上開錄音譯文（見原審訴字卷第118至120頁），僅得證明黃立宏曾於112年間向張立斌、鄭大堅索討104年5月間之收據，上2人當場回稱因時間太久了，若查得收據資料，將回報黃立宏等情，亦不足以證明上訴人有向何瑞玲收取修繕費用分擔額10萬元之事實，何瑞玲就此部分主張未能舉證以實其說，其請求自不足採。

㈤又本院已認定被上訴人請求上訴人返還其自行支出修繕共用部分及室內漏水損害之金額均為無理由，即無論斷被上訴人是否有陽台外推或窗台外推而就本件漏水有無歸責原因之必要，附此敘明。

六、綜上所述，㈠劉盈鋒、魏士華、蔡文溪、施伊菱、王俊程、何瑞玲、吳文哲、任秀妍等9人依民法第176條、第179條前段規定，請求上訴人返還自行修繕共用部分之金額依序為8萬5千元、8萬5千元、6萬3,030元、12萬6千元、4萬2,320元、4萬2,320元、4萬4,300元、8萬9,900元；㈡林美琳、施伊菱2人依民法第176條、第179條前段規定、第184條第1項前段、第2項規定，請求上訴人返還及賠償修繕共用部分、

編號4、10房屋室內漏水受損之金額依序為12萬9,250元、8萬8,200元；㈢林美琳、唐明琦、巫淑芳、張亨裕、王俊程、何瑞玲等6人依民法第179條前段規定，請求上訴人返還林美琳等6人前給付予上訴人之修繕費用分擔額依序為19萬5千元、7萬5千元、7萬5千元、7萬5千元、10萬元、10萬元；㈣唐明琦等4人依公寓條例第10條第2項、第36條第2款規定，請求上訴人按原判決附表四編號2至5所示修繕方式修復漏水，非屬正當，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第二項所示。又羅映雪於本院變更請求上訴人返還自行支出修繕共用部分之金額18萬0,600元、追加請求上訴人依附表二編號1所載修繕方式修復漏水；唐明琦等4人擴張請求修繕漏水方式如本判決附表二編號2至5所示；及蔡文溪於本院追加請求上訴人再返還自行支出修繕共用部分之金額6萬8千元，均為無理由，應予駁回，爰判決如主文第三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人變更、擴張及追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　王唯怡

法　官　羅立德

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或

具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　王增華

附表一

編號	被上訴人	門牌號碼（臺北市○○區○○路0段000巷000弄）	請　求　類　型	請求金額（新臺幣）	利息起算日
1	羅映雪	0號14樓	⑴二審變更請求返還自行支出修繕共用部分之金額	18萬0,600元	114年8月5日
			⑵二審追加請求修繕共用部分如附表二編號1		
2	劉盈鋒	00號13樓	請求返還自行支出修繕共用部分之金額	8萬5千元	112年9月5日
3	魏士華	00號13樓	請求返還自行支出修繕共用部分之金額	8萬5千元	112年9月5日
4	林美琳	00號14樓	⑴請求返還先前支付予管委會之修繕費用分擔額	19萬5千元	112年9月7日
			⑵請求返還自行支出修繕共用部分及室內因漏水受損之金額	12萬9,250元	
5	唐明琦	00號13樓	⑴請求返還先前支付予管委會之修繕費用分擔額	7萬5千元	112年9月30日
			⑵請求修繕共用部分（二審擴張請求修繕內容如		

			附表二編號2）		
6	巫淑芳	00號13樓	⑴請求返還先前支付予管委會之修繕費用分擔額	7萬5千元	112年9月8日
			⑵請求修繕共用部分（二審擴張請求修繕內容如附表二編號3）		
7	張亨裕	00號13樓	⑴請求返還先前支付予管委會之修繕費用分擔額	7萬5千元	112年10月25日
			⑵請求修繕共用部分（二審擴張請求修繕內容如附表二編號4）		
8	蔡文溪	00號13樓	⑴請求返還自行支出修繕共用部分之金額	6萬3,030元	112年9月20日
			⑵二審追加請求返還自行支出修繕共用部分之金額	6萬8千元	114年1月8日民事答辯㈢狀繕本送達翌日
9	王飛華	00號13樓	請求修繕共用部分（二審擴張請求修繕內容如附表二編號5）		
10	施伊菱	00號13樓	⑴請求返還自行支出修繕共用部分及室內因漏水受損之金額	8萬8,200元	112年10月1日
			⑵請求返還自行支出修繕共用部分之金額	12萬6千元	
11	王俊程	00號13樓	⑴請求返還先前支付予管委會之修繕費用分擔額	10萬元	112年10月4日
			⑵請求返還自行支出修繕共用部分之金額	4萬2,320元	

12	何瑞玲	00號13樓	⑴請求返還先前支付予管委會之修繕費用分擔額	10萬元	112年10月4日
			⑵請求返還自行支出修繕共用部分之金額	4萬2,320元	
13	吳文哲	00號13樓	請求返還自行支出修繕共用部分之金額	4萬4,300元	112年9月30日
14	任秀妍	00號13樓	請求返還自行支出修繕共用部分之金額	8萬9,900元	112年8月10日

附表二

編號	被上訴人	門牌號碼（臺北市○○區○○路0段000巷000弄）	修繕方式
1	羅映雪	0號14樓	追加依被上證35之報價單（見本院卷四第67頁）所列施工項目： 1.水刀清洗＋基面整理。 2.水管區地面清潔整理。 3.施作牆面凹陷整理，排水孔邊泥做防水.. 水管區長草區水泥砂漿灌製。 4.高硬度耐磨面漆(2㎜)。
2	唐明琦	00號13樓	依被上證11之報價單（見本院卷二第397、398頁）所列施工項目： 1.地坪表面刷彈泥防水塗料施工。 2.女兒牆刷彈泥防水塗料施工。 3.女兒牆防水收頭之汎水下沿，水泥塊打除抹平。 4.女兒牆與地坪表面R角接縫處水泥防水施工。 5.不鏽鋼落水頭防水施工。 6.排風孔風唇R角水泥防水施工。 7. 18-20號與鄰房交界線(延伸做防水5坪）。

3	巫淑芳	00號13樓	依被上證7之報價單（見本院卷二第157、159頁）所列施工項目： 1.地坪表面刷彈泥防水塗料施工。 2.女兒牆刷彈泥防水塗料施工。 3.女兒牆防水收頭之汎水下沿，水泥塊打除抹平。 4.女兒牆與地坪表面R角接縫處水泥防水施工。 5.做寬12公分洩水溝、坡度1/100到落水頭。 6.排水管周圍打除不鏽鋼落水頭防水施工。 7.排風孔風厝水泥防水施工。 8.地坪地低窪積水處水泥墊高（2坪）。
4	張亨裕	00號13樓	依被上證8之報價單（見本院卷二第161、162頁）所列施工項目： 1.地坪表面刷彈泥防水塗料施工。 2.女兒牆刷彈泥防水塗料施工。 3.女兒牆防水收頭之汎水下沿，水泥塊打除抹平。 4.女兒牆與地坪表面R角接縫處水泥防水施工。 5.做寬12公分洩水溝、坡度1/100到落水頭。 6.排水管周圍打除不鏽鋼落水頭防水施工。 7.排風孔風厝水泥防水施工。 8.地坪地低窪積水處水泥墊高（2坪）。
5	王飛華	00號13樓	依被上證10之報價單（見本院卷二第395頁）所列施工項目： 1.頂樓地面水泥修補及開挖回填避雷針座，含修補煙囪水泥。 2.女兒牆面施作剋裂專家。