

臺灣士林地方法院民事簡易判決

107年度士簡字第1097號

原告 利信實業股份有限公司

法定代理人 傅伯芬

訴訟代理人 陳文元律師

複代理人 陳哲民律師

被告 德豐大樓管理委員會

法定代理人 張上成

訴訟代理人 陳玉玲律師

上列當事人間請求給付修繕費用等事件，於民國108年1月17日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣叁拾肆萬元，及自民國一〇七年七月二十
八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟捌佰肆拾元，其中新臺幣肆仟柒佰捌拾柒元
由被告負擔，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣叁拾肆萬元預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號12樓之2房屋（
下稱系爭房屋）之區分所有權人，為被告社區德豐大樓之住
戶（下稱系爭大樓），自民國99年起，系爭大樓屋頂平台防
水層因年久失修而不堪使用，每逢下雨時就會發生漏水，而
系爭房屋位於系爭大樓頂樓，屋頂平台漏水就會造成系爭房
屋之裝潢及傢俱因浸水而嚴重毀損，而系爭大樓之屋頂平台
屬共用部分，依公寓大廈管理條例10條第2項規定，應由被
告負責修繕、管理及維護，原告前多次向被告反映，且分別
於102年7月29日及106年7月4日委請律師發函促請被告
儘速修繕屋頂平台之防水，被告仍置若罔聞，原告不得已僅

01 能自行出資雇工修繕及防水工程，原告陸續僱工施作屋頂平
02 台防水工程，共支出新臺幣（下同）34萬3,780元（計算式
03 ： $29萬 + 5萬 + 3,780元 = 34萬3,780$ ），應由公共基金支
04 付，乃依民法無因管理、不當得利及公寓大廈管理條例之規
05 定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告34
06 萬3,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
07 年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

08 （二）對被告抗辯之陳述：原告只有占用系爭大樓屋頂的突出物，
09 屋頂平台並沒有占用，仍然屬於共用狀態等語。

10 二、被告則以：

11 （一）系爭大樓屋頂平台及其上之冷卻水塔基座、違章建築自始均
12 為原告所占用，而座落屋頂突出物1樓全部空間及屋頂突出
13 物2、3樓之空間，亦分屬原告及訴外人銘倫公司所占用，已
14 為本院100年度簡上字第123號民事判決所認定，則依公寓大
15 廈管理條例第10條第1項及第2項後段規定，系爭大樓屋頂平
16 台若有漏水，應由原告及銘倫公司負責管理修繕。系爭大樓
17 屋頂平台自72年興建完成以來，屋頂突出物1樓全部空間，
18 為原告所占用，截至原告起訴之日止系爭大樓房屋頂平台仍
19 有原告之冷氣機、基座占用，即非屬共用，原告無從請求被
20 告修復。

21 （二）縱認屬共用，惟原告請求修復金額高達34萬3,780元，屬重
22 大修繕，依公寓大廈管理條例第11條規定及住戶規約之規定
23 ，應由區分所有權人會議決議，被告未得區分所有權人會議
24 之決議，尚不得為之。

25 （三）否認系爭大樓頂樓平台有漏水造成系爭房屋之裝潢及家具因
26 浸水而毀損，原告雖提出106年8月14日估價單金額29萬元，
27 107年3月10日估價單金額5萬元，二者相距7個月，無從認定
28 為原告施作系爭大樓屋頂平台防水工程之費用，且費用過高
29 。又原告提出107年4月18日之發票僅記載「防水材料」，無
30 從證明與系爭屋頂平台漏水有關等語，資為抗辯，並聲明求
31 為判決駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，願供

擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

(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有之附屬建築物，而供共同使用者。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。公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項分別定有明文。次按管理事務，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。管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。民法第176條第1項、第177條第1項分別定有明文。

(二)經查，原告所有之系爭房屋因系爭大樓屋頂平台失修而造成漏水，原告因而於106年、107年間修復屋頂平台而支出34萬元乙情，有證人即永達建築抓漏工程行負責人施德峰於本院審理時證稱：系爭大樓屋頂平台磁磚破裂、水錶周邊積水，而原告之系爭房屋則有多處漏水現象，天花板漏水嚴重，伊因認屬頂樓平台防水失效而建議原告將頂樓平台磁磚全部打掉施作防水工程等語，復有漏水照片、施工照片、估價單在卷可稽（見本院卷第13至26頁、第44、46頁），衡諸上開費用非低，如無實際需求，原告應無一人獨自墊付必要，且頂樓磁磚破裂、積水與原告所有之系爭房屋僅一牆之隔，系爭房屋之漏水與此相關，亦與常情無違，是上情應可認定。

(三)復觀諸卷附之系爭大樓頂樓平台照片，應屬開放空間，並非專有部分，亦未約定專用，而應屬共用部分，是依上開規定，其修繕、管理、維護，應由管理委員會即被告為之，故被

告就此自應負有修繕義務。故原告未受委任，明知為被告事務而為被告管理事務，其雖同時欲使管理事務所生利益歸屬兩造，仍屬無因管理。對此，原告所為雖係違反被告之意思而為，惟仍得於被告所受利益範圍內，向被告請求原告所支出之必要及有益之費用。基此，原告請求被告給付修繕費用34萬元，即屬有據。

(四)另原告請求防水材料及工程支出3,780元乙節，固有提出財穩不漏工程行發票為證（見本院卷第50頁），惟參諸證人即上開工程行負責人鄭合興於本院審理時證稱：原告上開支出係其於107年4月間前往系爭房屋開孔查看所生之費用等語，此項支出衡情應與修漏無關，至多僅為原告為其系爭房屋於上開修漏後所生之檢測費用，此部分非屬無因管理，被告亦無不當得利，原告應自行負擔，原告此部分之請求，應屬無據。

(五)至被告雖以上開情詞置辯，惟查：

1.被告雖謂原告於106年8月、107年3月先後支出29萬元及5萬元，相距7個月，無從認定為防水工程費用，且費用過高云云，然證人鄭合興於本院審理時已然證稱：107年3月之5萬元支出，乃因水錶周邊積水所為之工程支出等語，此與106年之防水施作應無衝突，仍屬頂樓平台修繕之一部，應可認定。又修繕費用係經個別磋商後所得，其估價金額因個人之議價能力、特殊需求考量而有所差異，被告既拒絕自己修繕，即難以修繕費用過高為由拒絕給付，況本院細審原告所提出之估價單（見本院卷第44、46頁），其上記載之品名均與防水工程相關，未有何不合理之處，而被告既未能舉何事證資料以證明估價過高及估價單有何項品名與防水工程無關，則被告此部分所辯，自無可採。

2.又被告辯稱重大修繕應經區分所有權人會議決議始得為之云云，惟無論公寓大廈管理條例第11條規定或被告所提出之住戶規約規定（見本院卷第78、79頁），其規範效力乃系內部限制被告之權限，被告未經區分所有權人會議授權不得自行

為之，然此與被告對外負有債務，乃是不同二事，其對他人所負債務，自無此限。

3. 又關於被告辯稱原告占用頂樓平台乙節，就此，原告僅自承其占用屋頂突出物，然此猶與平台之占用分屬二事，所屬空間亦非相同。又縱認原告於平台上留有冷氣機、基座之事為真，然觀諸照片所示（見本院卷第75、76頁），其比例非大，亦難以此即認平台之漏水，即為可歸責於原告之事由。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月28日（見本院卷第56頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回，其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依被告聲請宣告如預供如主文所示之擔保，得免為假執行，又依職權確定訴訟費用為4,840元（第一審裁判費3,750元、證人旅費1,090元），其中4,787元應由被告負擔，其餘由原告負擔。

中 華 民 國 108 年 1 月 31 日
士 林 簡 易 庭 法 官 楊 峻 宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 108 年 1 月 31 日
書 記 官 蘇 彥 宇