

最高法院民事判決

108年度台上字第69號

上訴人 根鼎建設股份有限公司

法定代理人 李冠賢

訴訟代理人 陳適庸律師

被上訴人 杜拜國際金融大樓管理委員會

法定代理人 郭禎容

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107年6月26日臺灣高等法院第二審判決（103年度上字第1051號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人係杜拜國際金融大樓（下稱系爭大樓）之起造人，伊為系爭大樓建竣後由區分所有權人會議決議成立之管理委員會。上訴人迄未依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第57條第1項規定，將系爭大樓共用部分點交予伊，然該共用部分有第一審判決附表（下稱附表）三所列瑕疵（下稱系爭瑕疵），經伊於民國100年1月31日函請上訴人修繕遭拒。伊為維護公眾安全及生活機能，經區分所有權人會議決議後先行修繕，因而支出修繕費用新臺幣（下同）226萬7,152元（下稱系爭修繕費用）。上訴人就系爭瑕疵負有修繕之義務，伊為上訴人管理之意思而為修繕，使其受有免付該修繕費用之利益，得依民法第172條、第176條第1項規定請求上訴人償還。縱上訴人不同意伊之管理，其對系爭瑕疵有可歸責性，修繕屬其應盡之公益義務，伊亦得依同法第174條第2項、第176條第2項規定請求上訴人償還。即令伊係為自己之利益而修繕，上訴人受有免付修繕費用之利益，仍得依民法第177條規定請求償還等情，求為命上訴人給付系爭修繕費用本息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。上訴人則以：被上訴人受系爭大樓區分所有權人會議決議之授權而修繕系爭瑕疵，係為區分所有權人而非為伊管理事務，不得依無因管理之規定請求伊給付系爭修繕費用。被上訴人未能證明系

01 爭瑕疵係可歸責於伊之事由所致，況修繕之標的係屬全體區分所
02 有權人所有之共用部分，被上訴人既非權利人，無權要求伊修繕
03 及支付修繕費用。系爭瑕疵之修繕無關公益，被上訴人無依民法
04 第176條第2項、第174條第2項、第177條規定請求伊償還系爭修
05 繕費用之餘地。況系爭大樓為伊依與訴外人梅居股份有限公司之
06 承攬契約關係所合建，定作人之瑕疵修補或修補費用償還請求權
07 ，亦已罹於1年時效期間而消滅等語，資為抗辯。

08 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上
09 訴人為系爭大樓之起造人，建竣該大樓後迄未將共用部分確認功
10 能正常、符合圖說後移交被上訴人，被上訴人就共用部分之系爭
11 瑕疵已先行修補等情，為兩造所不爭。系爭瑕疵是否可歸責於上
12 訴人，修繕費用如何，分述如下：(一)1樓電錶室兩側安全門：依
13 證人即承攬更換安全門之佑源有限公司負責人陳醒亞之證述，上
14 訴人原始提供之舊安全門不符應具備消防認證甲種60A之不鏽鋼
15 規格，必要費用為10萬8,000元。(二)頂樓屋頂漏水：依臺北市土
16 木技師公會（下稱土木技師公會）及國立台北科技大學之鑑定報
17 告，因上訴人施作不當及使用低劣品質材料，造成頂樓地面龜裂
18 ，排風機機座下方滲水，在原防水層全面上一層防水，以有效處
19 理漏水，修繕費用128萬5,097元相當合理。(三)洗窗機座補強：依
20 土木技師公會之鑑定報告，上訴人未按圖施作洗窗機座，合理修
21 繕費用為14萬8,370元。(四)花台移土：為修繕(二)之屋頂漏水，須
22 移除花台內花土之挖除費用為1萬0,500元。(五)園藝施作及園藝景
23 觀燈之現況均與圖說不符，應予修繕，且上訴人於移交前應負擔
24 機械停車設備安全檢查，及清潔石材地板、樓梯間、停車場之費
25 用共71萬5,185元。上訴人為系爭大樓起造人，應依管理條例第
26 57條第1項規定，將系爭大樓共用部分確認其功能正常、符合圖
27 說後，移交予被上訴人。該大樓共用部分有上述瑕疵，上訴人應
28 修繕後履行移交予被上訴人之義務，惟遲未為之，參之上訴人於
29 100年5月11日通知被上訴人，表明不認同被上訴人所提鑑定報告
30 書，堪認其明白拒絕被上訴人所為修繕，則被上訴人之修繕與適
31 法之無因管理要件不符。然系爭瑕疵可歸責於上訴人，系爭修繕

費用又屬必要，被上訴人明知修繕屬上訴人應為之事務，因對系爭大樓共用部分有管理、維護之職務而為修繕，致上訴人受有未支出費用之利益，與民法第177條規定相符，被上訴人據以請求上訴人給付系爭修繕費用本息，洵屬有據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之」，為92年12月31日修正公布之管理條例第57條第1項所增訂。揆其規範意旨，在以行政介入監督會同檢測方式，俾確保公寓大廈之水電、機械、消防及各類管線等區分所有權人之共用必要設備，於移交管理委員會時功能正常，以維護區分所有權人之生活品質。是起造人依上開規定，係就公寓大廈之「水電、機械設施、消防設施，及各類管線」，負有會同主管機關、管理委員會進行檢測確認功能正常，再移交管理委員會之義務，而非針對系爭大樓之全部共用部分予以規範。原審見未及此，就系爭瑕疵是否屬系爭大樓共用之水電、機械、消防設施及各類管線之範圍，未遑調查審認，徒以上訴人未履行管理條例第57條第1項之移交義務，被上訴人支出系爭修繕費用為必要，遽為不利上訴人之判決，自屬速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，依被上訴人之起訴狀記載：系爭大樓之區分所有權人開會，授權委託伊就系爭瑕疵向上訴人請求賠償，並提出會議紀錄2份（原證8）為憑。伊因執行職務所生法律關係，非不得起訴主張權利，請求上訴人賠償；另於原審陳明：伊係根據區分所有權人之授權來修繕等語（見一審卷第12頁，原審卷(一)第61頁反面），是否另有基於區分所有權人會議決議之授權，而行使區分所有權人對上訴人之實體權利之意？倘如是，其實體權利為何？案經發回，宜由原審法院推闡明晰，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、
第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 24 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 王 仁 貴

法官 李 寶 堂

法官 滕 允 潔

法官 周 玫 芳

法官 林 金 吾

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 108 年 7 月 31 日