

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第559號

原告 逸豐室內裝修設計有限公司

法定代理人 李若杰

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 黃采薇律師

鍾佩君律師

被告 漢皇馥麗公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃敏俐

訴訟代理人 蘇信誠律師

上列當事人間請求返還保證金事件，於民國108年11月6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參拾捌萬零肆佰元，及自民國一百零八年二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）400,000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。嗣原告於民國108年9月18日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應給付原告380,400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，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）查原告公司係經營室內裝修工程，並於民國106年3月間受新北市○○區○○路○段000號5樓、261號5樓、263號5樓、265號5樓（即被告社區之住戶）委託承包上述4戶之室內裝修工程。原告並於受託後，向新北市政府工務局申請上

01 述4戶之室內裝修施工許可證。而依被告之裝潢工程施工  
02 管理辦法第2條規定：「為有效約束裝潢包商，在施工期  
03 間不加謹慎而毀損公共設施與鄰戶設備，以及造成環境污  
04 染等，裝潢戶須責請承包商向管理中心押繳施工保證金新  
05 台幣壹拾萬元正(完工經檢查認可後方無息退還)」，原告  
06 為求順利進場施工，即依上述規定繳交共40萬元之保證金  
07 ，此有被告因收訖係爭保證金所開立之收據為證。嗣後，  
08 原告完成上述四戶之室內裝修，並經新北市政府工務局核  
09 發室內裝修合格證明，確認原告所施作之工程皆符合相關  
10 法令規定，原告即依被告之裝潢工程施工管理辦法向被告  
11 申請退還係爭保證金，然經原告屢次請求被告返還係爭保  
12 證金，被告皆置之不理，故原告爰依被告之裝潢工程施工  
13 管理辦法第7條規定，請求被告返還係爭保證金。

14 (二) 被告辯稱依原告提出之原證1「裝潢工程施工管理辦法」  
15 (下稱係爭辦法)第4條第1項規定，須繳交施工保證金、施  
16 工圖樣等，而原告僅願意提供新北市政府工務局所核發之  
17 室內裝修許可證，因業主簡安宏施壓，只好同意施工，嗣  
18 因原告拒絕提出施工圖樣無法確認是否按圖施作，故無法  
19 辦理退費云云，然查：

20 1、雖依係爭辦法第4項第1項規定，原告須繳交施工圖樣，然  
21 原告無法知悉業主與被告究係如何就提出其他文件取代施  
22 工圖樣協商，既被告已同意原告以新北市政府工務局所核  
23 發之室內裝修許可證取代施工圖樣及同意施工，即不容被  
24 告再爭執原告未繳交施工圖樣一事，被告並應依係爭辦法  
25 第7條規定返還保證金。

26 2、而被告辯稱因無施工圖樣無法查核是否按圖施作云云，然  
27 依係爭辦法第7條規定：「裝潢完成後，下列條件經本管  
28 理中心認可者得領回保證金。1.未損壞公共設施、走道、  
29 地磚、水電管線、消防、監控系統等。2.未損壞鄰戶之財  
30 物及建築設施等。3.雖有1、2款之損壞情事，但已修復並  
31 經驗收合格者。4.無堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具。

01 5.已繳還所領取之裝潢施工識別證。」可知，返還系爭保  
02 證金之條件，僅須確認系爭大樓之共有部分及鄰人並無受  
03 系爭裝修工程而有所損害，至於受裝修之專有部分是否有  
04 確實按圖施工，並非所問，被告亦無權要求進入受裝修之  
05 4戶室內檢查。

06 3、而被告又稱系爭工程雖經新北市政府工務局同意業主辦理  
07 室內裝修竣工查驗核發合格證明，但僅能證明系爭工程與  
08 許可之平面圖相符，或可排除破壞梁柱結構、違法外推等  
09 情事，但水、電、瓦斯管線配置、消防偵測及灑水系統配  
10 置等並無法從工務局的文件判讀云云，然依系爭辦法被告  
11 本無權利得入內查驗，已如前述，況且依鈞院向新北市政  
12 府工務局函詢之回覆資料中之室內裝修平面圖可知，原告  
13 僅裝修系爭4戶之隔間，並無更動水、電、瓦斯管線，既  
14 經被告自認函覆之合格證明及圖說可確認原告確實有按圖  
15 施工，且並無破壞梁柱、違法外推等情事，被告自應依系  
16 爭辦法第7條規定返還保證金。至於被告辯稱系爭4戶未與  
17 管理中心連線之事，係業主與被告之紛爭，被告應自行向  
18 業主處理，與原告並無干係，被告竟以上述理由要求原告  
19 說服業主配合，實屬無稽。實則，本件訴訟之引起，係因  
20 被告與業主間有多件爭訟，被告企圖以本件訴訟刁難業主  
21 ，然系爭保證金皆係由原告自行繳納，實際上根本與業主  
22 無關，原告僅係依與業主之約定裝修系爭4戶工程而已。

23 (三)再者，被告提出被證2之裝潢工程施工管理辦法，辯稱原  
24 告有偽造文書之嫌云云，然查：

25 1、依被告提出被證2之管理辦法第2條規定，每日清潔維護費  
26 用為新台幣壹佰元整，然被告之民事陳報狀中，計算清潔  
27 維護費用竟係以新台幣貳佰元整計算，既被告並非依其提  
28 出之系爭辦法計算清潔費用，又如何指摘原告有偽造文書  
29 之嫌，並稱被告所提之被證2為真，實為荒謬。實則，原  
30 告提出之系爭辦法係當時被告之管理中心交付予原告，除  
31 系爭辦法外，被告管理中心尚告知須繳納清潔費用，以每

01 日200元計算，對此，原告對應繳納清潔費用及清潔費用  
02 以每日200元計算並不爭執。

03 2、而依被告之陳報狀及被證3之計算式，被告主張原告施工  
04 5A住戶為40天、5B住戶為40天、5C住戶為37天、5D住戶為  
05 37天，總天數為154天，以每日200元計算，共30,800元，  
06 然依原告之施工紀錄5A住戶為28天、5B住戶為28天、5C住  
07 戶為21天、5D住戶為21天，總天數為98天，以每日200元  
08 計算，共19,600元，兩者尚有差距。而依被告大樓之規定  
09 ，進出大樓皆須填載「車輛進出登記表」，為確認原告實  
10 際施工之正確天數，原告請求被告提出原告施工期間之「  
11 車輛進出登記表」，以供核對。原告並於確認正確天數後  
12 ，願當庭交付清潔費用予被告。

13 3、末查，被告辯稱系爭辦法係於業主簡安宏擔任主委時公告  
14 云云，然原告並非住戶，亦無權干涉及知悉被告社區之決  
15 議內容，原告僅係依被告提供之管理辦法繳納保證金，被  
16 告自應依原告提出之系爭辦法之規定返還保證金。

17 (四) 不爭執事項：

18 1、原告於民國106年3月間承攬訴外人簡安宏所有坐落被告管  
19 理社區（下稱系爭社區）即門牌號碼新北市○○區○○路  
20 ○段000號5樓、261號5樓、263號5樓及265號5樓等4戶房  
21 屋室內裝修工程（下稱系爭工程），原告並於施工後向新  
22 北市政府工務局申請該4戶之室內裝修施工許可證，嗣於  
23 106年7月7日均取得室內裝修竣工查驗合格證明。

24 2、原告於施作系爭工程前已依系爭社區公告施行之裝潢工程  
25 施工管理辦法（下稱系爭施工管理辦法）第4條第1項繳納  
26 保證金共計新臺幣（下同）40萬元（下稱系爭保證金）予  
27 被告，被告迄今均未返還予原告。

28 3、原告依系爭施工管理辦法，於系爭工程施工期間應給付被  
29 告清潔費共計1萬9,600元。

30 (五) 爭執事項：被告迄未返還系爭保證金，有無理由？

31 1、原告就系爭工程業已向新北市政府工務局取得室內裝修施

01 工許可證及室內裝修竣工查驗合格證明，可見系爭工程業  
02 已符合相關安全規範標準，被告自不得以原告未依系爭施  
03 工管理辦法第1條第1項提交施工圖樣為由扣留系爭保證金  
04 ：緣原告無法知悉訴外人即業主簡安宏與被告究係如何就  
05 提出其他文件取代施工圖樣達成共識，然被告既已同意原  
06 告以新北市政府工務局所核發之室內裝修許可證取代施工  
07 圖樣並同意施工，即不容被告嗣後反以原告未繳交施工圖  
08 樣為由扣留系爭保證金。況原告就系爭工程業已取得室內  
09 裝修竣工查驗合格證明，同為被告所不爭執，亦即原告就  
10 本件工程施工安全部分業已符合系爭施工辦法所欲保護之  
11 意旨，是被告迄未返還系爭保證金，於法無據，被告自應  
12 依系爭施工管理辦法第7條規定返還保證金。

13 2、被告並未依民事訴訟法第277條規定就其主張先盡舉證之  
14 責，自應承擔舉證不足而為敗訴之不利益，是原告請求被  
15 告返還系爭保證金，要屬有據：依系爭施工管理辦法第7  
16 條規定：「裝潢完成後，下列條件經本管理中心認可者得  
17 領回保證金。1.未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線  
18 、消防、監控系統等。2.未損壞鄰戶之財物及建築設施等  
19 。3.雖有1、2款之損壞情事，但已修復並經驗收合格者。

20 4.無堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具。5.已繳還所領取  
21 之裝潢施工識別證。」（詳見原證1），可知被告僅就公  
22 共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控系統及鄰戶  
23 之財物及建築設施等是否損壞，倘有損壞情事，是否已修  
24 復並經驗收合格、有無堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具  
25 及廠商是否已繳還所領取之裝潢施工識別證等事項，具有  
26 審查權限，非謂被告就系爭工程一切施工項目均有審查權  
27 限，是被告答辯（三）狀稱其因無法入內進行查驗，自無  
28 從發還系爭保證金云云，容有誤會，合先敘明。被告復辯  
29 稱系爭工程施工地就消防設備部分迄未能與被告管理中心  
30 連線，自可拒絕返系爭保證金云云，惟查，依鈞院向新北  
31 市政府工務局函詢之回覆資料中之室內裝修平面圖可知，

原告僅裝修系爭4戶之隔間，並無更動水、電、瓦斯管線，且依該市政府工務局核發之合格證明，即可推認原告確實有按圖施工，並無破壞梁柱、違法外推等情事，況系爭4戶未與管理中心連線之情事，係業主簡安宏與被告間之紛爭，原告並不受其等紛爭之拘束，被告自不得以此為由扣留原告繳付之系爭保證金至明。至被告辯稱系爭施工管理規範第7條第1、2項規範範圍及於專有部分云云，然細譯該規定，返還系爭保證金之條件，僅以系爭施工大樓之共有部分及鄰人是否因系爭工程而受有損害為其考量點，是被告辯稱系爭工程之冷氣空調數量及位置已破壞大樓整體外觀云云，與上開要件未合，復查無系爭施工管理規範就冷氣機之數量及擺放位置有何約定，是被告執此為由拒絕還系爭保證金，並無理由，自非可採。綜上，被告僅空言辯稱原告具有上開違約事由而逕予扣留系爭保證金，未依民事訴訟法第277條之規定先盡舉證之責，自應承擔舉證不足而為敗訴之不利利益，是原告依系爭施工管理辦法第7條請求被告返還系爭保證金，核屬有據。

(六) 被告提出108年8月6日民事陳報狀，內容稱檢附太古機電提供偵煙(霧)器圖片，然無論是第1張圖票至第5張圖片，皆與原告公司承攬施作之新北市○○區○○路○段000號5樓、261號5樓、263號5樓、265號5樓房屋不同，被告提出該等照片似有混淆視聽之慮；且被告管委會迄今未能提出社區管理中心消防系統與原告承攬建物內未能連線之證據，是因現狀社區管理中心根本未有消防系統連線異常之狀況產生，故縱被告傳喚消防技師到庭為證人，仍應先提出社區消防系統連線異常之系統畫面才是，還請鈞院明鑑。

(七) 並聲明：被告應給付原告新台幣38萬0400元整及自起訴狀繕本送達後起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

三、被告則以：

(一) 查本件原告逸豐室內裝修設計有限公司起訴主張於民國106年3月間承攬被告社區住戶簡安宏所有四戶房屋之室內裝

修工程，並依被告裝潢工程施工管理辦法繳交新台幣40萬元之保證金。嗣後原告完成系爭工程並經新北市政府工務局核發室內裝修合格證明，原告乃依據原證一管理辦法第7條請求返還保證金卻遭拒等語。經查，原告法定代理人李若杰於106年間以本件被告漢皇馥麗公寓大廈管理委員會時任之主任委員及總幹事為被告，向臺灣新北地方檢察署對二人提出侵占、背信及誹謗告訴，企圖以刑逼民，但得到不起訴處分。按，依據漢皇大樓101年1月1日公告實施之「裝潢工程施工管理辦法」規定，裝潢施工包商「開始施工前需辦妥繳交裝潢保證金、繳交施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）、工作人員名冊、簽具承諾書，憑裝潢保證金收據在管理中心辦理初次進場施工登記並領取工作識別證。」（第四條第1項）、「裝潢完成後，下列條件經本管理中心認可者得領回保證金。1.按施工日期（週一至週五）繳交每日100元清潔維護費。2.未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控系統等。3.未損壞鄰戶之財物及建築設施等。4.雖有1、2款之損壞情事，但已修復並經驗收合格者。5.無堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具。6.已繳還所領取之裝潢施工識別證。」（第七條）本件原告承攬住戶簡安宏四間房屋裝修工程初始，雖繳納40萬元保證金，但僅願意提供新北市政府工務局所核發之室內裝修許可證以代替管理辦法第四條規定之施工圖樣，漢皇大樓管理中心在業主簡安宏強力施壓下，只好同意施工。嗣原告通知完工提出領回保證金之請求，管理中心乃要求原告提出施工圖樣以查核是否按圖施作，但原告表示因為業主簡安宏不同意，無法提出，管理中心依管理辦法第七條須進行審查、認可，由於不符規定，故無法辦理退費。前揭「裝潢工程施工管理辦法」是在簡安宏自己擔任主委時公告，但因為簡安宏拒絕同意，造成原告與管理中心對於保證金退還陷入僵局，管理中心於106年8月2日晚上召集之漢皇大樓管委會第四屆第四次會議中提出工

01 作報告向被告即管委會說明，被告尊重物管公司依規定辦  
02 理之處理方式。為打開僵局，總幹事請求原告只要拍攝內  
03 部照片證明陽台未外推或增建、並安排時間讓機電人員進  
04 入檢查煙霧偵測及灑水功能正常並且消防偵測與管理中心  
05 連線（含廣播設備）正常，即可發還保證金，由於這涉及  
06 社區大樓全體住戶之安全，管理中心已不可能再做讓步，  
07 原告則表示業主簡安宏不同意，所以仍舊無解。被告認為  
08 已做退讓，但為了大樓安全，不可能再做退讓，原告應該  
09 設法去說服業主配合，才是正途。況且，如果本件被告無  
10 條件退款，不僅是失職、危及社區大樓公共安全，也有可  
11 能反過來又被提告背信及圖利他人。再查，本件系爭工  
12 程雖經新北市政府工務局同意業主辦理室內裝修竣工查驗  
13 核發合格證明，但只能證明系爭工程係與許可之平面圖相  
14 符，或可排除破壞梁柱結構、違章外推等情事，但水、電  
15 、瓦斯管線配置、消防偵測及灑水系統配置等並無法從工  
16 務局的文件判讀。更重要的是，系爭四戶迄今仍未能與管  
17 理中心連線，如有意外發生時，管理中心並無法掌握，將  
18 嚴重危及住戶整個社區的公共安全。依照被證二管理辦法  
19 第七條第2項規定，管理中心自可拒絕返還保證金，直到  
20 補正為止。末查，細細比對原證一與被證二的管理辦法，  
21 原告竟竄改內容，將「裝潢施工期間每日應繳納清潔維護  
22 費新台幣壹佰元正（計算日期以週一至週五）」相關規定  
23 刪去，恐已涉嫌偽造文書犯罪。本件原告的保證金並非全  
24 數可以返還，必須扣除清潔維護費後（待整理後陳報）才  
25 是原告得退還的金額，乃至為灼然。

26 （二）查本件原告提出民事準備（一）狀，稱「不容被告再爭執  
27 原告未繳交施工圖樣」，認為被告「應依系爭辦法第7條  
28 規定返還保證金。」並主張「返還系爭保證金之條件，僅  
29 須確認系爭大樓之共有部分及鄰人並無受系爭裝修工程而  
30 有所損害，至於受裝修之專有部分是否有確實按圖施工，  
31 並非所問，被告亦無權要求進入受裝修之4戶室內檢查。

01 原告復稱「僅裝修4戶之隔間，並無更動水、電、瓦斯  
02 管線」，認為是被告故意刁難云云，與事實顯為相悖。經  
03 查，依據被證二「裝潢工程施工管理辦法」規定，絕非只  
04 問共有部分及鄰人是否受系爭裝修工程而有所損害，此觀  
05 諸系爭管理辦法第七條第2項規定：「未損壞公共設施、  
06 走道、地磚、水電管線、消防、監控系統等」，其中「走  
07 道、地磚、水電管線、消防、監控系統等」是與「公共設  
08 施」並列，即可知是包括受裝修之專有部分。再依據系爭  
09 管理辦法第四條第14項規定：「空調系統安裝時需依規定  
10 位置安裝，且冷媒管線需被覆（如圖1所示），不得破壞  
11 大樓之整體外觀。」以及「漢皇馥麗社區裝潢施工注意事  
12 項」第8.3條規定：「嚴禁破壞本社區整體外觀、加建或  
13 違建，如鐵鋁窗、陽台外推、變更冷氣定位、管線外漏、  
14 加裝衛星天線、張貼廣告或其他類似之行為。」可知，均  
15 係針對專有部分所為之規定。被告並非以原告未繳交施工  
16 圖樣為由拒絕退還保證金，原告自說自話，根本沒有搞清  
17 楚問題之所在。第查，本件系爭裝潢四戶，原本為一般住  
18 家，在裝潢完成後以套房出租，水、電、瓦斯管線不可能  
19 沒有變更，而從新北市政府工務局室內裝修查核資料，也  
20 僅就隔間部分進行審查，並無任何管線配置圖，原告空口  
21 託言「並無更動水、電、瓦斯管線」根本是睜眼瞎說。再  
22 就系爭裝修房屋的冷氣空調數量及位置，顯然已破壞大樓  
23 整體外觀。今被告已退讓到僅請求原告只要拍攝內部照片  
24 證明陽台未外推或增建、並安排時間讓機電人員進入檢查  
25 煙霧偵測及灑水功能正常並且消防偵測與管理中心連線（  
26 含廣播設備）正常，即可發還保證金，由於這涉及社區大  
27 樓全體住戶之安全，管理中心已不可能再做讓步。況依據  
28 系爭管理辦法第七條規定：「裝潢完成後，下列條件經本  
29 管理中心認可者得領回保證金。…」除各項條件滿足外，  
30 仍須經管理中心認可，絕非如原告自私的說法，認為專有  
31 部分隨便怎麼弄都可以，管理中心無權進入，試問，原告

01 及屋主不配合，管理中心要如何認可？最重要的是，系爭  
02 四戶迄今仍未能與管理中心連線，如有意外發生時，管理  
03 中心並無法掌握，將嚴重危及住戶整個社區的公共安全。  
04 依照被證二管理辦法第七條第2項規定，管理中心自可拒  
05 絕返還保證金，直到補正為止。末查，原告主張被告應提  
06 出「車輛登記記錄表」以核對施工日期，然而事實上，原  
07 告施工並不是每次都會開車過來，也不一定會進入車道，  
08 而是每次施工當日會與管理中心秘書確認，秘書再登載於  
09 電腦記錄中。被證三即是從電腦記錄中計算所得，且曾與  
10 原告負責人確認過。原告今又對於施工期間及清潔費（原  
11 告已不爭執以每日新台幣貳佰元計算）加以爭執，令人無  
12 法認同。

13 （三）查本件原告主張被告應依「裝潢工程施工管理辦法」（同  
14 被證二）第7條規定無條件返還保證金。惟被告依據系爭  
15 管理辦法（同被證二）、「漢皇馥麗社區裝潢施工注意事  
16 項」（同被證四）及公寓大廈管理條例、漢皇馥麗公寓大  
17 廈規約等，本有審查之權限。而本件尤其在消防安全疑慮  
18 未解決之前，被告無法發還保證金，已如前述。

19 （四）本件雙方不爭執事項：

- 20 1、原告於106年3月間受託承包新北市○○區○○路○段000  
21 號5樓、261號5樓、263號5樓、265號5樓之室內裝修工程  
22 ，並取得新北市政府工務局之室內裝修施工許可證及室內  
23 裝修合格證明。
- 24 2、依據系爭管理辦法第七條第1項規定，原告共應繳交清潔  
25 費19,600元予被告。
- 26 3、原告法定代理人曾就本件系爭保證金糾紛對被告總幹事及  
27 前任主委提出刑事告訴，經臺灣新北地方檢察署以106年  
28 度偵字第32876號為不起訴處分（同被證一）。
- 29 4、本件系爭裝修房屋原告並未繳交施工圖樣，且自始至終被  
30 告均無法進入檢視。

31 （五）本件主要爭執事項：

- 01 1、被告對於保證金之發還有無審核權限？依據系爭管理辦法  
02 第七條規定：「裝潢完成後，下列條件經本管理中心認可  
03 者得領回保證金。」足見被告確實具有審查權。依據漢皇  
04 大樓歷來之做法，是由裝潢公司於完工後向管理中心提出  
05 申請，經管理中心主任即總幹事入內檢視驗收無誤，雙方  
06 於申請表簽名（被證六），扣除清潔費後發還保證金。本  
07 件被告因無法入內進行查驗，自無從發還系爭保證金。
- 08 2、原告是否已滿足系爭管理辦法第七條各項條件？本件原告  
09 主張第七條第2項全係針對系爭大樓之共有部分及鄰人有  
10 無受系爭裝修工程而有所損害，至於受裝修之專有部分是否  
11 有確實按圖施工，並非所問。認為第七條第2項的水電  
12 管線、消防監控系統等應僅限於公共區域，不包含區分所  
13 有權人專有專用部分。並認為被告無權要求進入受裝修之  
14 4戶室內檢查。惟觀諸系爭管理辦法第七條第2項規定：「  
15 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控系  
16 統等」，其中「走道、地磚、水電管線、消防、監控系統  
17 等」是與「公共設施」並列，從文義解釋即可知該項規定  
18 應不僅限於公共區域。縱使公共設施、走道、地磚的部分  
19 是指公共區域，也不能解釋水電管線、消防、監控系統等  
20 也僅限制於專有部分的範圍，從被證六的申請表驗收檢查  
21 項目可清楚知悉，包括消防系統、偵煙器、冷氣及管線安  
22 裝、陽台、室內裝潢結構、瓦斯管線及熱水器、防盜及對  
23 講機等設備、給排水之處理，以上各項均清楚位於專有部  
24 分而非公共區域，如果不讓被告入內檢查，根本無從確認  
25 。尤其是消防系統、偵煙器、防盜及對講機等設備，雖位  
26 於專有部分，但本身屬於社區大樓的財產及設施（被證七  
27 ），而非住戶所專有，原告對於系爭辦法第七條的狹隘解  
28 釋，自無法令人認同。
- 29 3、新北市政府工務局之室內裝修施工許可證及室內裝修合格  
30 證明可否代替原告的檢查？按，依據系爭管理辦法第四條  
31 第14項規定：「空調系統安裝時需依規定位置安裝，且冷

01 媒管線需被覆（如圖1所示），不得破壞大樓之整體外觀  
02 。」以及「漢皇馥麗社區裝潢施工注意事項」（同被證四  
03 ）第8.3條規定：「嚴禁破壞本社區整體外觀、加建或違  
04 建，如鐵鋁窗、陽台外推、變更冷氣定位、管線外漏、加  
05 裝衛星天線、張掛廣告或其他類似之行為。」均係針對專  
06 有部分所為之規定。而依據公寓大廈管理條例第六條規定  
07 ：住戶於維護、修護專有部分、約定專用部分或行使其權  
08 利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。而系爭社  
09 區規約第十九條也有相同的規定。本件被告並非以原告未  
10 繳交施工圖樣為由拒絕退還保證金，而是在於原告並未滿  
11 足系爭管理辦法第七條各項條件。而依據新北市建築物室  
12 內裝修審核及查驗作業事項規範，系爭室內裝修合格證明  
13 的「審查機構」是陳思蓉建築師，由建築師提出書面申請  
14 而取得「核備」證明文件，市政府並未派員親自前往勘驗  
15 ，因此，原告稱「僅裝修4戶之隔間，並無更動水、電、  
16 瓦斯管線」並無法以書面證明取代，原告應負舉證責任。  
17 況被告念茲在茲的是室內偵煙器、偵霧器、灑水器是否能  
18 發揮正常功能？如發生火警，是否能正常與管理中心連線  
19 ？大樓的廣播，系爭住戶是否能順利聽取？這是保障包括  
20 系爭住戶及大樓全體住宅的公共安全，絕非如原告所稱被  
21 告無權干涉「專有部分」、或認為是被告故意刁難。依照  
22 被證二管理辦法第七條第2項規定，管理中心自可拒絕返  
23 還保證金，直到補正為止。

24 四、原告主張之事實，業據其提出裝潢工程施工管理辦法、原告  
25 繳交系爭保證金之收據、106中裝修(使)第562號申領單、10  
26 6中裝修(使)第563號申領單、106中裝修(使)第564號申領單  
27 、106中裝修(使)第565號申領單等件影本為證，惟遭被告所  
28 否認，並以前詞置辯，提出不起訴處分書、裝潢工程施工管  
29 理辦法裝潢施工注意事項相片數幀、裝潢驗收、退款申請表  
30 、五樓消防設備平面圖等件影本為證。是本件所應審酌者為  
31 原告之請求是否有理由？經查：

01 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任  
02 。民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告  
03 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證  
04 ，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即  
05 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請  
06 求，最高法院17年上字第917號判決意旨可參。

07 (二) 依系爭施工管理辦法第7條規定：「裝潢完成後，下列條  
08 件經本管理中心認可者得領回保證金。1.未損壞公共設施  
09 、走道、地磚、水電管線、消防、監控系統等。」，明確  
10 記載被告就公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監  
11 控系統，具有審查權限。雖兩造對於系爭施工管理辦法第  
12 7條之範圍是否限於公共區域有所爭執，惟查證人王國棟  
13 到庭具結證稱：「(問：系爭社區259、261、263、265號  
14 5樓等四戶是否可以由管理中心的監視系統判定其偵煙器  
15 功能是否正常?)我們必須進入住戶的屋內，對每一個偵  
16 煙探測器實地的檢測才能夠確定該偵煙探測器功能是否正  
17 常，被告管理中心的監視系統也是我負責的，我從監視系  
18 統無法判定偵煙探測器是否正常，如果住戶發生火災，正  
19 常的偵煙探測器就會把信息自動傳到管理中心受信總機，  
20 消防警示燈會自動閃亮，蜂鳴器會鳴叫，總機就會與自動  
21 語音廣播系統連線，廣播系統就會發出警鈴聲音以及會自  
22 動播放語音火警警示廣播，所以如果住戶沒發生火災或偵  
23 煙探測器失常，我們管理中心不會有任何信息。(問：例  
24 行性檢查是否會檢查住戶專有部分空間嗎?)我們另會檢  
25 查公共區域的偵煙探測器，年度消防檢查也是檢查公共區  
26 域的消防設備，不會進入到住戶的專有部分，除非經過住  
27 戶同意，我們才會檢查，消防隊來檢查也是一樣，如果住  
28 戶主動要求我們進去檢查，每戶額外要收費300元左右的  
29 檢查費，如果住戶的偵煙探測器有異狀，我們有責任跟住  
30 戶通知，大部分住戶都會讓我們進去檢測，但如果住戶堅  
31 持不讓我們進去看，我們也無權進去看。」等語，可知驗

01 收範圍應僅限於公共區域，且觀系爭施工管理辦法第1條  
02 為維護本社區(大廈)公共設備完整、環境清潔、與全體住  
03 戶之權益，特訂定本辦法，定有明文，依體系解釋，更可  
04 得知系爭施工管理辦法第7條應限於公共區域，合先敘明  
05 。另查，依證人王國棟之證述，測試該系爭偵煙探測器是  
06 否正常，係屬單向測試，即須至該偵煙探測器下方實地檢  
07 測，無法由管理中心系統一視即知是否正常，然就系爭偵  
08 煙探測器因不合格為由扣留系爭保證金，本應由被告負舉  
09 證之責，惟原告就此部分之事實，已為相當之舉證，惟被  
10 告並未提出足以推翻前開認定之反證，本院自難遽予採信  
11 。

12 (三) 退步言之，縱認裝設系爭偵煙探測器後，須至該住戶之專  
13 有部分驗收始得完成，然被告亦自陳因為原告業主即訴外  
14 人簡安宏拒絕我們進入檢測，所以一直都沒有進入驗收流  
15 程(見108年9月18日言詞辯論筆錄)，可知應係被告與訴外  
16 人簡安宏之內部問題，並非可歸責原告之事由，且觀依原  
17 告聲請向新北市政府工務局調取室內裝修施工許可證及室  
18 內裝修合格證明，即可得知原告所施作之工程皆符合相關  
19 法令規定，原告已完成系爭偵煙探測器之裝設，有新北  
20 市政府工務局108年3月29日新北工建字第1080515462號函附  
21 卷可稽，足認原告主張為真實。被告應向此事件之源頭即  
22 訴外人簡安宏請求進入其所有之專有部分檢查系爭偵煙探  
23 測器，而非扣留原告之保證金，被告主張實無道理，應予  
24 駁回。

25 (四) 又被告雖聲請傳喚丁長蓀到庭作證，然因被告已無法舉證  
26 ，即使傳喚丁長蓀，被告亦無從舉證系爭偵煙探測器確實  
27 失常，是被告前開聲請，核無必要，附此敘明。

28 五、從而，原告本於施工管理辦法之法律關係，請求被告給付原  
29 告380,400元及自起訴狀繕本送達翌日即108年2月12日起至  
30 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
31 許。

01 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣  
02 告假執行。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不  
04 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

05 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第  
06 78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 11 月 27 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 呂 安 樂

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 108 年 11 月 27 日

15 書記官 謝 淳 有