臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1079號

原　　告　華美航運股份有限公司
法定代理人　彭雲慶
訴訟代理人　朱文德
被　　告　底特律科技中心管理委員會
法定代理人　黃正穎
訴訟代理人　黃嘉文
　　張志偉律師

上列當事人間請求給付修繕費事件，本院於民國108 年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：其為臺北市○○區○○路0段底特律科技中心社區（下稱系爭社區）區分所有權人，被告為系爭社區管理委員會。系爭社區1、2樓男女廁所（下稱系爭廁所）於民國102年間，因小便斗、馬桶等設備毀損不堪使用，經原告通知被告，被告主任委員即訴外人楊餘慶請原告先行修繕，日後再請款。原告乃僱請訴外人貴華室內裝修有限公司（下稱貴華公司）於同年5、6月間進行修繕，總計支出修繕費用新臺幣（下同）680,642元，嗣原告檢附單據向被告請款，竟遭被告拒絕。原告未受被告委任，自行僱工修繕系爭廁所，使用建材及整體性設計，均較原廁所佳而提升系爭社區建物整體價值，使被告受有利益，爰依民法第172條、第176條、公寓大廈管理條例第10條第1項前段及系爭社區規約第23條第1項第1款，請求被告償還系爭廁所之修繕費用等語，並聲明：被告應給付原告680,642元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：系爭社區公共區域管理及修繕事務，屬被告權責

事項，視事務類型或由被告開會決議或由區分所有權人會議決議通過，均非主任委員楊餘慶可單獨決定，況楊慶餘為原告公司內部員工，接受原告指揮監督，不啻形同原告自行同意修繕後，強令被告負擔修繕費用。原告並未證明小便斗、馬桶等設備毀損不堪使用，自無從成立無因管理；且依被告102年5月第8屆第5次會議紀錄所載之系爭廁所由原告自費施工整修中、請大家愛惜使用等語，堪認係原告自願自費修繕系爭廁所，無償贈與各區分所有權人使用或拋棄修繕費用返還請求權，而非為被告代墊該筆費用，故原告於系爭廁所完工後，並未向被告請款，係兩造交惡後，始為本件請求。從而，原告請求被告償還修繕費用並無理由等語置辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、原告主張其為系爭社區區分所有權人，被告對系爭社區共用部分負有修繕義務，原告曾於102年5、6月期間僱工付費修繕系爭廁所，向被告請求返還修繕費用遭拒等情，業據被告提出建物所有權狀、請款申請書、報價單、系爭社區107年度區分所有權人會議紀錄等件影本、系爭廁所修繕前、後照片在卷可稽（見107年度湖調字第400號卷【下稱湖調卷】第11至13頁、第14至35頁、第36至39頁、第56至57頁），復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、原告請求被告依民法第172條、第176條、公寓大廈管理條例第10條第1項前段及系爭社區規約第23條第1項第1款，給付修繕費680,642元及法定遲延利息，被告則以上揭情詞置辯，經查：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。次按未受委任，並無

義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人，如無急迫之情事，應俟本人之指示；民法第172 條、第173 條第1 項分別定有明文。是以無因管理必須管理人未受委任，且無義務為他人管理事務，卻基於為本人管理之意思，將其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人，始能成立。又共用部分、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10條第2 項定有明文。又系爭社區規約第23條第1 項第1 款約定：共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良，為管理委員會職責（見湖調卷第76頁）。

㈡原告主張因系爭廁所小便斗、馬桶等設備毀損不堪使用，其乃僱工為被告管理事務而修繕云云，經查：原告提出之系爭廁所修繕前照片（湖調卷第56至57頁），維修前之小便斗、馬桶設備並無何毀損不堪使用狀況，而應立即修繕；且被告否認其有不能自己處理事務之情事，原告復未說明於102 年5 、6 月修繕系爭廁所期間，被告有何不能自為修繕或僱工修繕之情形，而有原告為被告管理事務之必要，是客觀上是否存在應管理之事務，尚有疑問。

㈢另查被告102 年5 月第8 屆第5 次會議紀錄，有關行政工作報告廁所修繕工程「3.二樓男、女廁所華美航運已自費整修完成，請愛惜使用。4.一樓男、女廁所華美航運正自費施工整修中，預定下月初完工」（見本院卷第55頁），係記載原告自費整修、施工，而非記載「代墊」或「先支出費用」之語。則所謂「自費」當指自己負擔費用之意；而楊餘慶係代表原告擔任系爭社區主任委員，該次會議其亦有出席並擔任會議主席，倘各委員於報告事項或討論過程，乃至於會議紀

錄之記載，如有疏誤，楊餘慶自當即時提出異議，是以，倘若原告修繕系爭廁所之行為，係為被告管理事務，則何以該次會議紀錄記載「自費」修繕，楊餘慶未即時提出糾正，此顯與常情有違。又前揭會議紀錄復有記載「廁所修繕工程：1.三樓男廁地板磁磚…維修費用32,000元。2.四樓男廁阻塞不通…，維修費用3,000 元」（見本院卷第55頁），被告就類此廁所修繕費用支出，與原告主張系爭廁所修繕費用高達680,642 元，相距甚遠；是倘系爭廁所小便斗、馬桶等設備，確有毀損不堪使用，而需由被告負責修繕之情事，被告是否會花費鉅資整修翻新尚有疑義，則原告花費高達68萬餘元將系爭廁所整修翻新，主觀上是否係為被告管理事務，即有未明。再觀諸原告提出之貴華公司報價單，1 樓男女廁所工程估價為992,496 元（見湖調卷第26），2 樓男女廁所工程估價為1,078,520 元（見湖調卷第31頁），總計2,071,016元；該工程完工後，似以「貴豪室內裝修有限公司」名義請款，就1 、2 樓男女廁所分別請款922,000 元、1,002,000元，合計1,924,000 元（見湖調卷第21頁），均與原告主張之680,642 元不符。而原告本件請求之680,642 元，係將前揭報價單各估價項目，逐筆檢視、篩選其中數筆後，加總所得（見湖調卷第14至19頁），顯見前揭貴華公司報價單所載品項，並非全然屬系爭廁所之修繕工程，則倘原告確係基於為被告管理事務而修繕系爭廁所之意思，應會要求貴華公司將系爭廁所實際修繕品項，分開列表、分別開立發票請款，便利計算為被告管理事務而支出之費用，當無合併列帳、合併開立發票（見湖調卷第22至23頁）後，再於其中逐筆確認是否屬修繕系爭廁所費用之理。再參以原告於102 年6 月修繕完畢支出費用後，如確屬為被告代墊費用，應於合理期間內向被告請求返還款項，如就費用支出及品項有疑義，始能立即澄清，惟原告遲至105 年11月21日始第1 次向被告請求（見湖調卷第20頁），且請求之金額為487,623 元，亦與本件起訴請求金額不符，以上各節均與常情有違。綜合上情，

則被告抗辯，係原告自願自費修繕系爭廁所，贈與區分所有權人使用之主張，尚屬合理，可以採信。

㈣從而，本件原告主張其基於為被告管理事務之意思而修繕系爭廁所，其舉證尚有不足。

五、綜上所述，原告無法舉證證明其修繕系爭廁所係基於為被告管理事務之意思，則原告依據民法第172 條、第176 條、公寓大廈管理條例第10條第1 項前段及系爭社區規約第23條第1 項第1 款，請求被告給付修繕費680,642 元及法定遲延利息，均屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　陳菊珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　張淑敏