臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3325號

原　　告　喬立月河社區管理委員會
法定代理人　王興宙
訴訟代理人　吳莉鳶律師
被　　告　喬立建設開發股份有限公司
法定代理人　張吉雯
訴訟代理人　周思傑律師

上列當事人間請求償還修繕費用等事件，本院於民國109年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告所在之喬立月河社區（下稱系爭社區）為被告起造之26層建物，被告於民國99年2月6日、7日將系爭社區之公共設施點交予原告。惟臺中市政府消防局於107年5月7日前往系爭社區進行消防安全檢查時，發現被告點交予原告之公共設施所使用之窗簾，並無附有防焰標示，室內消防栓設備之消防栓箱構造，亦非使用防火建材，均有不合消防安全規定之瑕疵。原告透過物業公司通知被告要求協助更換處理，並寄發信函及存證信函為催告，但被告於107年10月11日回覆拒絕原告修繕之請求。

㈡依被告預售時提供買受人之型錄及買賣契約第4條第1項約定：被告就系爭社區內之公共設施及其配備、使用之材料應符合相關法令規定，並就公共設施內部配備使用、維護應盡告知之附隨義務，則被告於系爭社區之公共設施內所使用之窗簾及地毯未具備防焰品質，有違其附隨義務；又被告施作之消防栓箱未使用不燃材料，不符各類場消防安全設備設置標準第29條規定，被告自應負修繕責任。

㈢原告基於對系爭社區共用部分維護管理利益，明知前開公共

設施之瑕疵應由被告負修繕責任，仍代為僱工修繕，已完成更換窗簾及消防栓箱構造，支出窗簾部分新臺幣（下同）46萬5760元、室內消防栓設備部分7萬9600元，地毯部分經估價其更換費用為41萬1268元。故被告之修繕義務因原告而免除，並受有未支出修繕費用之利益，爰依民法第177條規定，請求被告償還系爭社區公共設施之修繕費用總計95萬6628元。

㈣並聲明：被告應給付原告95萬6628元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠原告對系爭社區具有實際支配管理權，為消防法規定之管理權人，依法負有設置並維護其消防安全設備之義務，則原告依臺中市政府消防局107年5月7日消防安全檢查單不合規定限期改善通知單之通知，進行檢查缺失之改善，顯係履行其應付之法律上義務，並避免後續之違法責任，該缺失自非屬被告之事務，難謂原告有為被告利益之意思而為管理，被告亦未因缺失改善而受有利益。

㈡又原告依房屋銷售型錄及買賣契約第4條第1項規定，主張被告違反買賣契約之附隨義務，應負修繕責任，並因原告代為修繕而免除其修繕義務，但不論依買賣契約關係物之瑕疵擔保責任或不完全給付損害賠償責任，買賣契約之出賣人於危險移轉後，依法均不負修繕義務，則原告依民法第177條規定，請求被告償還修繕費用，自無理由。

㈢原告及系爭社區買受人於103年間已知悉窗簾未有防焰標示，並於104年間承認所受領之物，遲至107年通知被告，依民法第356條規定，系爭社區之買受人視為承認所受領之物，被告不負損害賠償責任。

㈣原告請求償還之修繕費用，其項目非均屬必要，且金額亦屬過高：

1.窗簾、地毯非交誼廳、健身房等空間之必要設備，被告否認

有給付窗簾、地毯之附隨義務，且原告提出之估價單中，尚有非臺中市政府消防局限期改善部分，原告應就其受有損害及支出必要性負舉證責任。

2.原告就消防栓箱構造施工修繕之照片及請款單項目「入口公共走道壁面貼美耐板含信箱外側」、「內側公共走道壁面貼美耐板含信箱外側」、「保護工程」及「清潔工程」等，均與消防栓箱構造無關，原告應就其受有損害及支出必要性負舉證責任。

3.原告請求之窗簾及地毯項目，經被告比對點交清冊後，「1樓交誼廳」、「2樓韻律中心」、「2樓健身房」、「2樓健身房入口」、「2樓泳池走廊」之窗簾，及「視聽室」、「交誼廳」之地毯均非點交清冊之標的項目，原告應就其屬被告給付及修繕義務之範圍負舉證責任。

4.原告請求之項目均已加計車工及工資，則「折舊裝新窗紗工資」項目應屬重複列計，並無必要。

㈤並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張：其所在之系爭社區為被告起造之26層建物，被告於99年2月6日、7日將系爭社區之公共設施點交予原告。臺中市政府消防局於107年5月7日前往系爭社區進行消防安全檢查時，發現系爭社區公共設施所使用之窗簾均非附有防焰標示之防焰物品；室內消防栓設備之消防栓箱構造非使用防火建材，而不合消防安全規定之瑕疵等情，有系爭社區第十屆區分所有權人會議紀錄、系爭社區第一屆管理委員會二月份第一次例會、臺中市政府消防安全檢（複）查不合規定限期改善通知單2紙在卷可憑（見本院卷第21頁至第49頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第271頁至第273頁、第309頁至第310頁），應堪認定為真實。原告另主張依據民法第177條規定，請求被告應給付原告所支出窗簾部分46萬5760元、室內消防栓設備部分7萬9600元，地毯部分更換費

用41萬1268元，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件之爭點應為：原告依據民法第177 條規定請求被告應給付原告支出之上開費用，有無理由？

㈡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，民法第172 條、第176 條第1 項定有明文（即適法之無因管理）。次按管理事務不合於前條（即適法之無因管理）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1 項對於管理人之義務，以其所得之利益為限，前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之，民法第177 條第1 項、第2 項亦有明文（即非適法之無因管理）。因此依民法第176 條第1 項之規定，必須管理事務利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思，管理人始得請求本人償還其支出之必要或有益費用及利息，倘若屬民法第177 條第1 項、第2 項規定之管理事務並非利於本人或違反本人明示或可得推知之意思時，或明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負之義務，則以其所得之利益為限，但本人如不享受其利益，管理人亦不得請求本人履行無因管理之義務即償還費用、清償債務、賠償損害之義務。

㈢原告於107 年7 月25日、107 年9 月28日、108 年3 月14日分別以函文、存證信函，通知被告應協助處理系爭社區公共區域窗簾與消防法規不符，以及應支付修繕費用等情，經被告於107 年10月11日以喬立(107)字第1071011001號函拒絕，有上開函文、存證信函在卷可憑（見本院卷第51頁至第65頁）。故應足認被告並無修繕或更換系爭社區公共區域之窗簾之意願，原告所為修繕之管理行為，明顯違反被告明示之

意思，縱其結果利於被告本人，亦不符合適法無因管理之要件，依據上開說明，原告僅得依民法第177 條第1 項關於不適法無因管理之規定對被告請求，且應以被告所得利益為限，先可認定。

㈣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：十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行；本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者。公寓大廈管理條例第10條第2 項、第36條、消防法第2 條前段分別定有明文。依據上開條文，系爭社區之窗簾、室內消防栓設備、地毯等倘不符消防法規，自應由系爭社區之管理委員會即原告負責改善、設置或修繕。再依原告所提出之前揭限期改善通知單，管理權人亦均記載為原告（本院卷第47頁、第49頁），更足徵原告方為系爭社區之窗簾、室內消防栓設備、地毯之管理權人，而具有改善、設置或修繕之義務。故原告主張被告就系爭社區之窗簾、室內消防栓設備、地毯具有修繕責任，顯屬無據。基上，被告既無改善、設置或修繕系爭社區之窗簾、室內消防栓設備、地毯之義務，而應負該等義務之人應為原告，則原告所為即非為被告管理事務，故原告依據民法第177 條規定，請求其改善、設置或修繕系爭社區之窗簾、室內消防栓設備、地毯之被告所得利益，顯屬無據，不能准許。

㈤買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。民法第356 條第1 項、第2 項分別定有明文。系爭社區區分所有權人於103 年即因消

防檢查知悉系爭社區大廳之窗簾不符消防法規，且於104年之區分所有權人會議決議不向被告起訴索賠等情，有系爭社區108年3月23日區分所有權人會議紀錄在卷可憑（見本院卷第23頁），足見系爭社區區分所有權人於103年即已知悉系爭社區大廳之窗簾不符消防法規，惟其等未就此瑕疵通知被告，亦未就系爭社區其他公共設施之窗簾、地毯、室內消防栓設備等是否符合消防法規進行檢查、確認，而再於隔年決議就系爭社區大廳之窗簾不符消防法規之瑕疵不向被告起訴索賠，基此，足以認定原告於103年知悉系爭社區大廳之窗簾不符消防法規之瑕疵後，並未從速檢查其所受領之其他相關公共設施是否符合消防法規，甚至進而決議接受系爭社區大廳之窗簾不符消防法規之瑕疵，可認其等未依通常程序從速檢查其所受領之物是否符合相關消防法規，而視為承認其受領之物。故被告已不對系爭社區區分所有權人負出賣人之物之關於是否符合消防法規之相關瑕疵擔保責任，從而，原告對於系爭社區之窗簾、室內消防栓設備、地毯等之修繕、維護、更換，對於被告而言，即無何利益存在。基此，原告依據民法第177條規定，請求其管理被告事務之被告所得利益，亦無依據。

四、綜上所述，原告依據民法第177條規定，請求被告給付95萬6628元及法定利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其請求假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　黃　杰

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　盧弈捷