臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2502號

原　　告　馮美雲
　　陳炳煌
共　　同
訴訟代理人　郭承昌律師
被　　告　坡心市場商業大樓管理委員會
法定代理人　黃春風
訴訟代理人　潘東翰律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108 年3 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告馮美雲新臺幣肆拾柒萬陸仟玖佰貳拾陸元，及自民國一百零七年六月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告陳炳煌新臺幣壹拾陸萬陸仟伍佰伍拾元，及自民國一百零七年六月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告馮美雲其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告馮美雲負擔。

本判決第一項原告馮美雲勝訴部分，於原告馮美雲以新臺幣壹拾伍萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆拾柒萬陸仟玖佰貳拾陸元為原告馮美雲預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告陳炳煌以新臺幣伍萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾陸萬陸仟伍佰伍拾元為原告陳炳煌預供擔保，得免為假執行。

原告馮美雲其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告馮美雲為坡心市場商業大樓（下稱系爭大樓）內門牌號碼臺北市○○區○○街○○號8 樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，民國101 年間因系爭房屋屋頂平台防水層老化，致系

爭房屋屋頂漏水，被告時任主任委員即訴外人陳逢茂指示其助理即訴外人張振芳配合大樓總幹事即訴外人何英壢雇工前來修繕，然因被告經費拮据，遂商議由馮美雲代墊修繕費用，再以代墊款項逐月抵繳管理費，馮美雲因而代墊修繕費用新臺幣（下同）16萬5,920元，原可抵繳102年4月至107年4月之管理費，然被告改選管理委員後，竟拒不依約履行，仍向馮美雲請求給付自105年10月起至106年6月止之管理費，並取得勝訴判決；另於103年間因系爭大樓91號7樓及7樓之1屋頂平台漏水，該2戶屋頂平台為馮美雲所有系爭房屋之室外避難平台，亦是系爭大樓之公共空間，馮美雲為避免損害擴大，自行委託捷展室內裝修設計工程有限公司（下稱捷展公司）修繕，支出23萬0,750元。被告本應負擔系爭大樓共用部分之修繕費用，馮美雲未受被告委任亦無義務，而代被告支付上開修繕費用，當屬無因管理，而被告無法律上原因，因馮美雲支出修繕費用，受有免除負擔債務之利益，使等每雲受有損害，亦構成不當得利，爰依民法第172條無因管理或第179條不當得利之規定，請求擇一為馮美雲有利之判決，請求被告返還代墊費39萬6,670元。

㈡於102年間，被告因經費拮据無法支付清潔、維護、修繕及人事費用，時任副主任委員即訴外人李良駿代表被告向原告陳炳煌、馮美雲借支，陳炳煌於102年1月15日代墊14萬7,550元、於102年1月25日代墊1萬9,000元，馮美雲於102年2月5日代墊8萬7,000元，因被告本應負擔系爭大樓共用部分之清潔、維護、修繕及人事費用，陳炳煌、馮美雲未受被告委任亦無義務，而代被告支付上開費用，當屬無因管理，而被告無法律上原因，因陳炳煌、馮美雲代墊上開費用，受有免除負擔債務之利益，使陳炳煌、馮美雲受有損害，亦構成不當得利，爰依民法第172條無因管理或第179條不當得利之規定，請求擇一為陳炳煌、馮美雲有利之判決，請求被告返還代墊費各16萬6,550元、8萬7,000元等語。

㈣並聲明：1.被告應給付馮美雲48萬3,670元及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應給付陳炳煌16萬6,550 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：馮美雲將系爭房屋屋頂平台、系爭房屋室外避難平台據為己用，且馮美雲在系爭房屋屋頂平台放置巨大盆栽，導致地面龜裂，應由馮美雲自行負擔修繕責任，況其提出之施工估價單亦無法證明確實有支出修繕款項；另馮美雲、陳炳煌提出之支出證明單等單據不足以證明其等確有支出代墊款項，其等請求為無理由等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠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，公寓大廈管理條例第3條第4 款定有明文。公寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係公寓大廈之共用部分。又依公寓大廈管理條例第3 條第9 款、第10條第2 項前段、第36條第2 款規定：「管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「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」、「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務。」。則馮美雲主張：系爭房屋屋頂平台、系爭房屋之室外避難平台均屬公寓大廈區分所有權人共用部分，其修繕、管理、維護，應由被告為之等語，即無不合。

㈡馮美雲主張依民法第172 條無因管理或第179 條不當得利之法律關係，請求被告返還於101 年間系爭房屋屋頂平台漏水支出修繕費用16萬5,920 元，有無理由？

1.依坡心市場商業大樓居家（住戶）管理規約（下稱系爭規約）第2 條第2 項前段約定：「本大樓法定空地、樓頂平台為

共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。」（見卷第221 頁）；又依系爭規約第13條約定：「共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公用基金不足時，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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」等語（見卷第227 頁）；另按共用部分、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 項亦定有明文。再按管理事務，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。民法第176 條第1 項規定甚明。

2.被告雖抗辯系爭房屋屋頂平台為馮美雲專用，且馮美雲放置之巨大盆栽導致平台地面龜裂，應由馮美雲自行負擔修繕責任云云，並提出馮美雲於106 年9 月26日出具之切結書及盆栽所在之平台照片為證（見卷第177 、103 頁）。惟系爭規約並未約定系爭房屋屋頂平台由馮美雲專用，被告亦未提出業經區分所有權人會議決議由馮美雲專用之證據，而系爭切結書僅係由馮美雲切結不得將頂樓安全門上鎖，簽署時間亦非於系爭房屋屋頂平台漏水期間，尚難逕認系爭房屋屋頂平台為馮美雲專用；又馮美雲否認在系爭房屋平台放置巨大盆栽，被告亦未舉證證明為馮美雲放置，則被告抗辯系爭房屋屋頂平台漏水應由馮美雲負擔全部修繕費用，自非可採。

3.又依系爭規約第3 條第3 項第2 款約定：「下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：…②大樓之重大修繕或改良。

…」、第12條約定：「…重大修繕…指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。」（見卷第222、226頁），系爭房屋屋頂平台於101年間因防水層老化而發生漏水，經總幹事何英壢及主任委員陳逢茂要求住戶先墊付修繕費用一情，業經證人即臺北市○○區○○街○○號7樓之1房屋所有權人楊正秋之配偶陳復道於本院審理時結證屬實（見卷第244、245頁），足認系爭房屋屋頂平台確曾於101年間進行防水修繕工程，因馮美雲主張其支出修繕工程費用16萬5,920元，已逾10萬元，本屬應經由區分所有權人會議決議之重大修繕事項，惟坡心市場商業大樓第4屆管理委員會於102年3月18日召開之3月份第4次會議，該會議紀錄中記載：「提案二、91號8樓頂漏水請修」、「說明：本案經第二次會議討論待該區分所有權人補完申請及墊款承諾即可施工。」、「決議：該區分所有權人已補完程序；管委會同意施工」等語（見卷第231頁），足見系爭房屋屋頂平台之修繕事項雖未經區分所有權人會議決議通過，惟被告認系爭房屋屋頂平台確有漏水而有修繕之必要，然被告無經費支付修繕費用，遂同意由馮美雲代墊修繕項款，並以馮美雲代墊之款項逐月預開抵繳管理費收據，抵繳自102年4月至107年4月之管理費，有坡心市場商業大樓收費收據收執聯在卷可憑（見卷第29、31頁）。因被告嗣後否認馮美雲得以代墊之修繕費抵繳管理費，並向本院起訴請求馮美雲給付105年10月至106年6月之管理費2萬4,480元，經本院以106年度北小字第3394號判決被告勝訴，且認馮美雲對被告之墊款債權與被告對馮美雲之管理費債權並非同一雙務契約，不得互相抵銷，有上開判決存卷可查（見卷第33至37頁），則馮美雲主張依無因管理請求被告給付代墊修繕費用，自屬有據。再因系爭房屋頂樓平台為全體區分所有權人共有，馮美雲之應有部分為10000分之170，有建物登記第一類謄本在卷可查（見卷第17頁），則馮美雲應分擔之金額為2,821元（計算式：165,920元*170/10000 =2,821元，元以下四捨五入，下同），是馮美

雲僅得向被告請求返還之代墊款為16萬3,099 元，逾此範圍之請求，即屬無據。

㈢馮美雲主張依民法第172 條無因管理或第179 條不當得利之法律關係，請求被告返還於103 年間系爭房屋室外避難平台漏水支出修繕費用23萬0,750 元，有無理由？

馮美雲主張系爭房屋室外避難平台因漏水滲入屋內應予修繕，因而支出23萬0,750 元，業據提出捷展公司工程估價單、屋內照片、捷展公司工程請款單、收據為證（見卷第43、45、47、57、143 頁），而被告雖以103 年9 月10日103 年度皇字第103091001 號函（下稱系爭函文）向馮美雲表示系爭房屋室外避難平台出入所經之防火安全門遭馮美雲由內部以鐵拴拴住，致住戶無法自由出入，已達馮美雲專用系爭房屋屋頂平台之程度，僅同意負擔修繕費用之2 分之1 等語（見卷第51頁），惟僅憑被告片面所述，尚不足以證明系爭房屋室外避難平台係由馮美雲專用；且系爭規約第3 條第3 項第2 款、第12條雖約定修繕工程費用逾10萬元應經由區分所有權人會議決議，然被告既以系爭函文同意馮美雲進行系爭房屋室外避難平台防水工程，堪認系爭房屋室外避難平台確有施作防水工程之必要，又因被告於系爭函文表示因經費短絀，同意由馮美雲墊付再以管理費抵付一情，惟被告實際上並未以管理費債權抵銷其債務，則馮美雲主張依無因管理請求被告給付代墊修繕費用，應屬可採。又系爭房屋室外避難平台為全體區分所有權人共有，馮美雲之應有部分為10000 分之170 ，有上開建物登記第一類謄本在卷可查，則馮美雲應分擔之金額為3,923 元（計算式：230,750 元*170/10000=3,923元），是馮美雲僅得向被告請求給付22萬6,827 元，逾此範圍之請求，即非可採。

㈣陳炳煌、馮美雲主張依無因管理或不當得利之法律關係，請求被告返還代墊款各16萬6,550 元、8 萬7,000 元，有無理由？

1.陳炳煌主張被告分別於102 年1 月15日、102 年1 月25日為

被告代墊垃圾處理費等費用各14萬7,550元、1萬9,000元，馮美雲主張於102年2月5日為被告代墊垃圾處理費等費用8萬7,000元等情，業據提出被告副主任委員李良駿於102年1月15日簽立14萬7,550元之借據、李念慈於103年1月20日開立之支出證明單（12月清潔員工資1萬5,000元）、何英壢於103年1月20日、103年1月19日開立之支出證明單（12月份總幹事車馬費4萬3,000元、修理B棟抽水馬達開關及保險絲1組1,200元）、梁振東於103年1月20日開立之支出證明單（12月份收垃圾清運費1萬6,000元、12月份掃中庭清潔費8,000元）、臺灣電力公司電號00000000000號收據（7,588元）、00000000000號收據（2萬9,435元）、00000000000號收據（1萬5,553元）、00000000000號收據（1萬0,996元）、李良駿於102年1月25日簽立1萬9,000元之借據、梁振東於103年1月29日開立之支出證明單（垃圾1月份清運費1萬6,000元、收運垃圾春節獎金3,000元）、李良駿於102年2月5日簽立8萬7,000元之借據、李念慈於103年1月19日開立之支出證明單（清潔員1月份薪資2萬元、清運垃圾2月份費用1萬6,000元）、梁振東於103年2月10日開立之支出證明單（1月份清掃1樓走道費用8,000元、1月份總幹事薪資4萬3,000元）為證（見卷第59至67頁），且經證人賴麗英於本院審理時證稱：伊曾當過被告財務委員，當時主任委員是陳逢茂，當時被告財務不是很好，常有公用電費未繳納，陳逢茂有段時間不在，陳炳煌曾幫忙墊繳大樓的公用電費、清潔費、清運垃圾費，有一次快過年，伊找不到陳逢茂，拜託陳炳煌處理清運垃圾，陳炳煌告知其代墊金額大約是20幾萬，伊沒有看到陳炳煌支付該20幾萬，但因伊住在那裡，有看到有人來清潔等語明確（見卷第150至152頁），足認馮美雲、陳炳煌主張其等為被告代墊費用以利被告支付系爭大樓之清潔、維護、修繕及人事費用，應屬可信。

2.被告雖否認上開支出證明單形式之真正，且證人李良駿於臺

灣高等法院107 年度上字第236 號損害賠償事件審理時亦結證稱：102 年1 月15日、同年月25日、102 年2 月5 日之借據係伊本人簽名，因當時伊與主任委員陳逢茂都因大樓的事件被警察抓走，伊交保回來、陳逢茂被收押，伊當時只是大樓的副主任委員，並不清楚上開文件之涵義，係陳逢茂的兒子拿上開文件給伊，說陳逢茂交代要伊簽此份資料，伊沒有想太多就簽了等語在卷（見卷第174 、175 頁），惟證人李良駿既方因坡心市場商業大樓之事務遭刑事偵查交保候傳，自應更小心謹慎處理系爭大樓事宜，而上開借據清楚記載「經協議住戶陳炳煌先生願提供借款新台幣：壹拾肆萬柒仟伍佰伍拾元整；以支付下列款項：1.清潔員12月份工資：15000 元2.垃圾清運費12月份：16000 元3.清掃中庭清潔費12月份工資：8000元4.總幹事12月份薪資43000 元5.大樓9 月13日到11月13日公電費四筆：64350 元6.修繕B 棟馬達開關：1200元」、「經協議住戶陳炳煌先生願提供借款新台幣：壹萬玖仟元整；以支付下列款項不足部分：1.垃圾清運費1 月份：16000 元2.垃圾清運春節加班獎金3000元」、「協議住戶馮美雲女士願提供借款新台幣：捌萬柒仟元整；以支付下列款項：1.清潔員1 月份工資20000 元2.垃圾清運費2 月份：16000 元3.清掃中庭清潔費1 月份工資8000元4.總幹事1 月份薪資43000 元」（見卷第59、67、71頁），若被告未商請陳炳煌、馮美雲支出該等費用，證人李良駿豈會在上開借據以代理主任委員之名義簽名，足見證人李良駿證稱其不清楚上開借據內容是否屬實云云，顯非可採，上開支出證明單之內容，亦應屬實，被告否認上開支出證明單之真正，顯不足採。另證人黃清福雖於本院審理證稱：伊曾於102 年間當過幾個月的主任委員，被告的存摺是由陳逢茂保管，伊不知道上開借據所提到由陳炳煌支出垃圾清運費等費用之情事云云（見卷第168 頁），惟上開借據載明「本大樓（坡心市場商業大樓）管委會存摺為黃清福等人無權占有，拒不支付工作人員薪資；造成大樓運轉停滯，垃圾堆成山；…」等語（

見卷第59、67、71頁），足見黃清福與陳逢茂間已生齟齬，自難僅憑證人黃清福之證詞，逕認陳炳煌、馮美雲主張其等為被告代墊垃圾清運費等費用一情為不可採。

3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。系爭借據中雖記載由陳炳煌借款14萬7,550 元、1 萬9,000 元、馮美雲借款8 萬7,000 元予被告，惟按「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」，公寓大廈管理條例第29條第2 項後段及但書規定甚明，系爭規約第9 條第1 項既明定主任委員之權限依同條例第36條規定事項，而同條例第36條並未規定管理委員會得向他人借貸，則李良駿以代理主任委員身份向陳炳煌、馮美雲簽訂借貸契約，自當於區分所有權人會議作成決議後始得為之，惟區分所有權人會議未作成決議前，李良駿即與陳炳煌、馮美雲逕行簽訂借貸契約，事後又未經區分所有權人會議追認，對被告自不生借貸契約之效力；則陳炳煌、馮美雲支付上開款項之行為，自屬無法律上原因，且被告因此而受有利益，故陳炳煌、馮美雲主張依不當得利之法律關係，請求被告返還16萬6,550 元、8萬7,000元，為有理由，應予准許。

四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第229 條、第233 條第1 項分別定有明文。馮美雲依無因管理之法律關係請求被告給付修繕費用38萬9,926 元（計算式：163,099+226,827=389,926 ）、依不當得利之法律關係請求被告給付代墊款8 萬7,000 元、陳炳煌依不當得利

之法律關係請求被告給付代墊款16萬6,550元，核屬未定期限者，應自起訴狀繕本送達作為催告之通知，是利息起算日應自起訴狀繕本送達翌日即107年6月7日起算（見卷第85頁），並均按週年利率5%計算之法定遲延利息。

五、綜上所述，系爭房屋屋頂平台、系爭房屋室外避難平台為馮美雲與其他區分所有權人所共有，因修繕漏水對被告有利且馮美雲因此支出必要之修繕費用，扣除馮美雲應有部分比例負擔者外，本應由被告負擔，馮美雲請求被告償還，自屬有據；又馮美雲、陳炳煌為被告代墊款項以利被告支付系爭大樓之垃圾清運、清潔、修繕及人事等費用，被告無法律上原因受有利益，自應返還。從而，馮美雲依民法第176條第1項、第179條前段請求被告給付47萬6,926元（計算式：163,099+226,827+87,000=476,926）、陳炳煌依民法第179條前段請求被告給付16萬6,550元，及均自107年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核馮美雲、陳炳煌勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；馮美雲其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　12　　日

民事第二庭　法　官　林芳華

以上正本係照原本作成。

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。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　　108　　年　　4　　月　　12　　日

書記官　馮莉雅