

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第479號

原告 理安管理顧問有限公司

法定代理人 蔡清泉

訴訟代理人 楊瓊雅律師

被告 金財神大樓管理委員會

法定代理人 周鈺青

訴訟代理人 張自立

劉炯意律師

蕭宇廷律師

上列當事人間返還代墊款事件，本院於民國115年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣2,334,982元，及自民國112年8月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔94%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣779,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,334,982元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連之紛爭，而就原請求之訴訟及證據資

料，於審理繼續進行時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程式得解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（參見最高法院90年度臺抗字第2號、90年度臺抗字第287號裁定意旨）。查本件起訴後，原告於民國115年1月22日具狀追加無因管理請求權作為訴訟標的，揆諸前揭說明，應認其基礎事實同一，故原告所為訴之追加，符合上開規定，應予准許。又原告係以單一聲明，主張二以上得兩立之給付請求權，請求法院擇一訴訟標的，為同一內容之給付判決，核屬學說上客觀選擇合併之訴。是法院認其中之一請求為有理由時，就原告其餘之請求即不必裁判，應依原告應受判決事項之聲明為原告勝訴之記載即可，併此敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)被告所管理之金財神大樓1樓公設部分長年失修，金財神大樓1樓原住戶於110年11月7日召開金財神大樓一樓原住戶110年度第三次區分所有權人大會提案討論「因應高雄城中城火災案，一樓被檢舉違規營業，面臨無法營業，請決議如何處理？」決議「1.因目前無法申請變更為停車場使用，故將公告停車業務於11月底截止。2.用剩餘經費先拆除障礙物、修建廁所、地板、天花板、電源、照明等設施，不足經費蔡清泉先生墊付。3.未來招商改作商城或特賣會、夜市，再以所得收入先抵扣墊付費用。」等語，而委請廠商奇甫建築有限公司整修大樓，之後所有工程費用全由原告代墊，其中含有金財神大樓公設應分擔部分合計維新臺幣（下同）2,486,182元（如附表「三、爭執事項所列請求代墊項目」），爰依公寓大廈管理條例、規約、區分所有權人會議決議、不當得利、無因管理之法律關係，請求被告返還前開被告應分擔之金額。

(二)對被告答辯之陳述，如附表「三、爭執事項」「原告主張」欄所示。

01 (三)並聲明：1.被告應給付原告新臺幣（下同）2,486,182元，
02 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
03 算之利息；2.訴訟費用由被告負擔；3.原告願供擔保，請准
04 宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)被告並未授權原告與奇甫建築有限公司（下稱奇甫公司）簽
07 訂工程承攬契約，原告自稱依據「金財神大樓一樓原住戶11
08 0年度第三次區分所有權人大會」決議「2、用剩餘經費先拆
09 除障礙、修建廁所、地板、天花板、電源、照明等設施，不
10 足經費由蔡清源先生墊付。」進而支付2,486,182元，惟金
11 財神大樓一樓原住戶區分所有權人大會之組成並非合法，原
12 告所稱之決議無法拘束被告或要求被告執行。原告係受「金
13 財神大樓一樓原住戶區分所有權人大會」委託始代墊工程
14 款，自應向金財神大樓一樓原住戶請求返還代墊款。

15 (二)原告未經被告其其他區分所有權人會議之同意即施作原證一
16 至原證四所示工程，惟被告及其他區分所有權人會議並無相
17 關修繕計畫，非在被告及其他區分所有權人會議之計畫範圍
18 內，對於其他住戶而言，系爭契約之施作項目及內容毫無利
19 益，自無返還之義務。

20 (三)原告未依金財神大樓規約第20條之1第2款第4目為公開招
21 標，原告主張之金額超過100萬元，依規定系爭工程應先提
22 案至管委會審查，再由區權會決行，再由管委會辦理公開招
23 標作業，一樓住戶擅自施作系爭工程，不符合大樓規約，自
24 不得依公寓大廈管理條例第10條第2項規定向管委會請求支
25 付費用，應由一樓原住戶自行承擔而無代墊可言。

26 (四)原告主張之工程不在被告及大樓其他區分所有權人之計畫
27 內，也未使其他區分所有權人受有利益，就原告主張之各項
28 工程之意見如附表「三、爭執事項」「被告答辯」欄所示。

29 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受
30 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張金財神大樓一樓原住戶於110年11月7日召開金財神
02 大樓一樓原住戶110年度第三次區分所有權人大會提案討論
03 「因應高雄城中城火災案，一樓被檢舉違規營業，面臨無法
04 營業，請決議如何處理？」決議「1. 因目前無法申請變更為
05 停車場使用，故將公告停車業務於11月底截止。2. 用剩餘經
06 費先拆除障礙物、修建廁所、地板、天花板、電源、照明等
07 設施，不足經費蔡清泉先生墊付。3. 未來招商改作商城或特
08 賣會、夜市，再以所得收入先抵扣墊付費用。」等語，而委
09 請廠商奇甫建築有限公司整修大樓，之後所有工程費用全由
10 原告代墊，其中含有金財神大樓公設應分擔部分合計為新臺
11 幣（下同）2,486,182元等情，業據其提出工程承攬契約、
12 工程計價單暨統一發票、工程估價單、照片影本、統一發
13 票、整修工程計價單、照片影本、整修工程計價單、照片影
14 本、估價單、馬達照片、消防工程報價單影本等為證（原
15 證，卷一第19至66頁）。至原告主張附表編號3-1至3-8施作
16 之工程項目均為金財神大樓共用部分，該所有工程費用全由
17 原告代墊，其中含有金財神大樓公設應分擔部分合計為2,48
18 6,182元應由被告負擔，則為被告所否認，並以前揭情詞置
19 辯，是本件應審究者厥為：1.附表編號3-1至3-8施作之工程
20 項目是否為金財神大樓之共用部分？2.原告請求被告給付2,
21 486,182元，有無理由？

22 (二)按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
23 性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈
24 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
25 同使用者。」公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款分別定
26 有明文。次按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部
27 分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…三、公寓
28 大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構
29 造。」、「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專
30 有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、
31 鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓

大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」公寓大廈管理條例第7條第3款、第8條第1項亦分別定有明文。本院囑託社團法人嘉義市建築師公會，就原告請求項目中何者屬於大樓共用（有無含約定共用部分）部分（即該大樓全體區分所有人共同使用部分）？何者屬於專有（有無含約定專有部分部分）（即一樓區分所有權人使用部分）？並請確認原告施作本件工程之位置及所有權歸屬？經社團法人嘉義市建築師公會以114年1月10日家嘉市建師鑑字第114009號函覆鑑定報告，鑑定結果略以：「(一)鑑定分析

1、就本案如附表(112年度訴字第479號)所示之原告請求項目中，何者屬於大樓共用(有無含約定共用部分)部分(即該大樓全體區分所有人共同使用部分)？何者屬於專有(有無含約定專有部分)部分(即一樓區分所有權人使用部分)？並確認原告施作本件工程之位置及所有權歸屬？

1-1、原告請求項目中何者屬於大樓共有（有無含約定共用部分）部分（即該大樓全體區分所有人共同使用部分）？

●原告請求項目1-1樓玻璃帷幕外牆。

(1)按「外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第22款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議決議供特定區分所有權人或共同使用。…」為內政部國土管理署91年3月22日台內營字第0910082290號函所明釋。依金財神大樓81-1530號建造執照竣工圖面之地面層平面圖所示，原告請求項目之1樓玻璃帷幕牆位置身照竣工圖之玻璃帷幕牆位置一致(門窗編號為W21'、W23'、W25共計6檔)。

(2)又按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說

及規約草約。於設計變更時亦同。為公寓大廈管理條例第56條第1項所明定。且另按「公寓大廈周圍、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備,其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為,除應依法令規定辦理外,該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議,經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者,應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為條例第8條第1項所明定,故除規約有特別將大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用者,外牆面屬於共用部分,依112年5月14日實施之金財神大樓規約內容並無將特定外牆區域約定專用供特定所有權人使用。故本案認定原告請求項目之「1樓玻璃帷幕牆」屬於共用部分。

●原告請求項目2-1857建號公設部分之大廳混凝土地板施作
(1)依81年12月22日嘉義市地政事務所建物測量成果國嘉義市○○段○○段○號1857棟次所示：本建號係1848至1853及2483至2486建號之共同使用部分。

(2)有關1857建號與原地面層平面圖(竣工圖)套繪說明。詳區分所有範圍分析圖(附件十)。

故本案認定原告請求項目之「1857建號公設部分之大廳混凝土地板施作」屬於共用部分。

●原告請求項目3-1858建號公設部分：地面補平、售票牆、大廳磚牆及柱水泥粉光(含鷹架搭設)。

(1)依81年12月22日嘉義市地政事務所建物測量成果圖 嘉義市○○段○○段○號1858棟次所示：本建號係1847、1849至1853及2483至2486建號之共同使用部分。

(2)有關1858建號與原地面層平面圖(竣工圖)套繪說明,詳區分所有範圍分析圖(附件十)。

故本案認定原告請求項目之「1858建號公設部分：地面補平、售票牆、大廳磚牆及柱水泥粉光(含鷹架搭設)」屬於共用部分。

●原告請求項目4-中庭輕鋼架天花板安裝(施工範圍為中庭

公設)。

(1)中庭範圍依原地面層平面圖(竣工圖)所示(附件八)。

(2)有關中庭與原地面層平面圖(竣工圖)套繪說明，詳區有範圍分析圖(附件十)。

故本案認定原告請求項目之「中庭輕鋼架天花板安裝(施工範圍為中庭公設)」屬於共用部分。

●原告請求項目5-中庭地坪清洗(施工範圍為中庭公設)。

(1)中庭範圍依原地面層平面圖(竣工圖)所示(附件八)。

(2)有關中庭與原地面層平面圖(竣工圖)套繪說明，詳區分所有範圍分析圖(附件十)。

故本案認定原告請求項目之「中庭地坪清洗(施工範圍為中庭公設)」屬於共用部分。

●原告請求項目6-中庭及大樓公設部分：中庭公設之雜物垃圾等廢棄物清運；中庭公設之木櫃等地上物雜物清除、廢棄物清運。

(1)中庭範圍依原地面層平面圖(竣工圖)所示(附件八)。

(2)有關中庭與原地面層平面圖(竣工圖)套繪說明，詳區分所有範圍分析圖(附件十)。

故本案認定原告請求項目之中庭及大樓公設部分：「中庭雜物垃圾等廢棄物清運」及「中庭公設之木櫃等地上物清除、廢棄物清運」屬於共用部分。

●原告請求項目7-1858建號公設部分：消防工程、大樓鐵捲門更換馬達(施工範圍為1858建號大廳公設與中庭區隔防火鐵捲門馬達消防必備施作(未被包覆))。

(1)依81年12月22日嘉義市地○○○○○○○○○○段○○段○號1858棟次所示：本建號係1847、1849至1853及2483至2486建號之共同使用部分。

(2)有關1858建號與原地面層平面圖(竣工圖)套繪說明，詳區分所有範圍分析圖(附件十)。

故本案認定原告請求項目之「1858建號公設部分：消防工程、大樓鐵捲門更換馬達」屬於共用部分。

●原告請求項目8-1857、1858建號公設大廳消防設備復原工程。

(1)依81年12月22日嘉義市地政事務所建物測量成果圖，新富段肆小段建號1857棟次所示本建號係1848至1853及2483至2486建號之共同使用部分。

(2)依81年12月22日嘉義市地政事務所建物測量成果圖，嘉義市○○段○○段○號1858棟次所示：本建號係1847、1849至1853及2483至2486建號之共同使用部分。

(3)有關1857、1858建號與原地面層平面圖（竣工圖）套繪說明，詳區分所有範圍分析圖（附件十）。

故本案認定原告請求項目之「1857、1858建號公設大廳消防設備復原整建工程」屬於共用部分。

1-2、原告請求項目中,何者屬於專有(有無含約定專有部分)部分(一樓區分所有權人使用部分)?

●原告請求項目6-中庭及大樓公設部分：大樓公設之空調主機3台管路拆除清運。

(1)依81年12月22日嘉義市地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○段○○段○號1848棟次所示：本建號之共同使用部分見建號1857、1855號。

(2)有關1848建號與原地面層平面圖（竣工圖）套繪說明，詳區分所有範圍分析圖（附件十）。

本案認定原告請求項目之中庭及大樓公設部分：大樓公空調主機3台及管路位置雖座落於屬專有部分之1848建號，但因該大樓之空調設備為一體性，不可分割，故仍屬大樓用設備及管路。

1-3、確認原告施作本件工程之位置及所有權歸屬？

編號	原告請求項目（施作工程之位置）	區分所有範圍	備註
1	1樓玻璃帷幕外牆	共用部分	
2	1857建號公設部分之大廳混泥土地板施作	共用部分	
3	1858建號公設部分：地面補平、售票牆、大廳磚牆及柱水泥粉光（含鷹架搭設）	共用部分	
4	中庭輕鋼架天花板安裝（施工範圍為中庭公設）	共用部分	

01

5	中庭地坪清洗（施工範圍為中庭公設）		共用部分	
6	中庭及大樓公設部分	中庭公設之雜物垃圾等廢棄物清運	共用部分	
		中庭公設之木櫃等地上物雜物清除、廢棄物清運	共用部分	
		大樓公設之空調主機3台管路拆除清運	專有部分	備註1
7	1858建號公設部分：消防工程、大樓鐵捲門更換馬達【施工範圍為1858建號大廳公設與中庭區隔防火鐵捲門馬達消防必備施作（未被包覆）】		共用部分	
8	1857、1858建號公設大廳消防設備復原整建工程		共用部分	

02

03

04

05

備註1：原告請求項目之中庭及大樓公設部分：大樓公空調主機3台及管路位置雖座落於屬專有部分之1848建號，但因該大樓之空調設備為一體性，不可分割，故仍屬大樓用設備及管路。

06

07

08

09

10

11

12

13

14

」（參嘉義市建築師公會鑑定報告書）。再按共用部分、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，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。依上開規定及鑑定報告可知，原告請求之項目（見附表編號3-1至3-8）均為金財神大樓之共用部分或與共用部分不可分割之空調管路，則原告請求項目之修繕、管理、維護，應由管理負責人或管理委員會即被告為之。是原告主張上開請求項目應由被告負責修繕，自屬有據。

15

16

17

18

19

20

21

22

(三)雖公寓大廈管理條例第10條第2項但書規定，區分所有權人會議或規約就共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則，否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用，依民法第148條第1項之規定，應屬無效。被告固抗辯原告請求之項目並非在金財神大樓管委會目前整修之計畫內；原告未依金

財神大樓規約第20條之1第2款第4目提案至管理委員會審查，再由區權會決行後辦理公開招標作業；且原告請求之項目並無修繕必要、對其他區分所有權人毫無利益云云，惟由附表編號3-1至3-8「原告主張」欄可知，原告曾多次請被告修繕（附表編號2「原告主張」欄①），被告或以經費不足無法發包施工（附表編號3-1「原告主張」欄②）、或未編列金額（附表編號3-7「原告主張」欄①）、或抗辯無整修計畫且無修繕必要（附表編號3-2、3-3、3-4、3-5、3-6「被告答辯」欄），然原告請求之項目既經嘉義市建築師公會鑑定均為共用部分或為與共用部分不可分割之空調管路（如前所述），且與金財神大樓之公共安全或環境衛生有關，其修繕、管理、維護本應由被告為之，其費用應由公共基金支付，或由區分所有權人按其應有部分比例分擔；且依原告所提工程承攬契約、工程計價單暨統一發票、工程估價單、照片、整修工程計價單、消防工程報價單影本（本院卷一第19至66頁），均為原告請求如附表編號3-1至3-8所示項目施作之內容，況被告亦曾委託奇甫公司參與估價討論內部專有區域整修涉及共用區域之問題（本院卷一第269頁），益徵被告對於奇甫公司之修繕品質及收費應尚屬認可，被告怠於修繕、管理、維護本件原告請求屬於金財神大樓之共用部分，復於原告雇工修繕期間未為何反對之表示，事後未附具體事證地質疑原告修繕支出，尚難憑採。

(四)就原告請求如附表所示項目：

1.一樓玻璃帷幕外牆（鋁門窗安裝779,910元、追加民族路固定鋁窗63,350元、追加塑鋼門4,500元、追加大型鋁窗補強不鏽鋼角鐵56,000元）（加計5%稅金為948,948元）：

(1)被告抗辯玻璃帷幕非屬規約第2條第5款之「外牆」，而係一樓區分所有權人所有建物之範圍，應由原告自行負擔；大樓外部原本就有鐵捲門，無施作玻璃帷幕之必要；民族路固定鋁窗、塑鋼門、大型鋁窗補強不鏽鋼角鐵部分未顯示有施作之結果等語。

01 (2)惟一樓玻璃帷幕外牆業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大
02 樓之共用部分，業如上述；被告於109年6月19日函覆原告法
03 定代理人：「…本會將依據108年12月19日第19次及109年1
04 月17日第二次管委會決議事項盡速辦理」、「…礙於經費不
05 足，本會迄今仍無法順利發包施工」等語(原證32，本院卷
06 一第369頁)；嗣被告又於110年4月9日第二次區分所有權人
07 大會中提案討論一決議：「1、今日會議決議商場玻璃帷幕
08 牆訂為共用部分，由商場負責管理並支應相關費用，同時投
09 保玻璃帷幕保險」(原證26、28、33，被告110年度區分所
10 有權人大會定期會議第二次會議紀錄，本院卷一第371至377
11 頁)；且被告在108年3月27日108年度第三次管委會會議
12 「貳、臨時動議第10案」決議二樓需退縮6CM以上，在專有
13 產權施作帷幕牆(原證47，被告108年度第三次管理委員會會
14 議紀錄，本院卷二第47至50頁)；又於同年5月30日召開108
15 年度第六次管理委員會會議討論決議同意承商就「2F外牆與
16 1F往外線差20CM，從民族路西榮街加設鋁板並噴塗料」方式
17 施作(原證48，被告108年度第六次管理委員會會議紀錄，本
18 院卷二第63至67頁)；又原告已提出工程承攬契約影本、統
19 一發票影本、奇甫公司工程估價單影本、照片等在卷可佐
20 (本院卷一19至31頁)，堪認原告主張此部分之修繕費用94
21 8,948元確屬必要。

22 2.1857建號公設部分之大廳混凝土地板施作(117,000元)：

23 (1)被告抗辯該區域無人經過、無鋪設之必要、對其他區分所有
24 權人無利益可言等語。

25 (2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部
26 分，業如上述；由原告所提之照片可知(本院卷二第317
27 頁)，如不施作修繕，有礙行人通行安全，且原告請求之金
28 額係依被告應分擔比例計算，堪認原告主張此部分之修繕費
29 用117,000元確屬必要。

30 3.1858建號公設部分：地面補平、售票牆、大廳磚牆及柱水泥
31 粉光(含鷹架搭設)(283,100元加計5%稅金為297,255

元)：

(1)被告抗辯此部分無修繕必要、被告及其他區分所有權人未因此受有利益等語。

(2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部分，業如上述；由原告所提之照片可知（本院卷一第379頁），如不施作修繕，有礙行人通行安全，堪認原告主張此部分之修繕費用297,255元確屬必要。

4.中庭輕鋼架天花板安裝（65,000元加計5%稅金為68,250元）：

(1)被告抗辯此部分無修繕必要、被告及其他區分所有權人未因此受有利益等語。

(2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部分，業如上述；由原告所提之照片可知（本院卷一第381頁），如不施作修繕，有礙行人通行安全，堪認原告主張此部分之修繕費用68,250元確屬必要。

5.中庭地坪清洗（28,000元加計5%稅金為29,400元）：

(1)被告抗辯此部分無修繕必要、其他區分所有權人亦無修繕計畫、無法證明有支出等語。

(2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部分，業如上述；且此項目之支出有原告提出之統一發票影本、整修工程計價單影本可佐（本院卷一第23頁、第39頁），堪認原告主張此部分之修繕費用29,400元確屬必要。

6.中庭及大樓公設部分（天花板雜物垃圾等廢棄物清運72,000元、木櫃等地上物廢棄物清運165,000元、空調主機三台管路拆除清運144,000元）（合計381,000元加計5%稅金為400,050元）：

(1)被告抗辯「天花板雜物垃圾等廢棄物清運」、「木櫃等地上物廢棄物清運」重複計價、「空調主機清除」無證據證明確實支出，且中庭雜物堆放關係，無人利用或經過，不在區分所有權人修繕計畫中等語。

(2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部

分，業如上述；且此項目之支出有原告提出之統一發票影本、整修工程計價單影本可佐（本院卷一第23頁、第39頁），再參以原告所提中庭廢棄物照片、施作前後照片（本院卷一第389至393頁），堪認原告主張天花板雜物垃圾等廢棄物清運72,000元、木櫃等地上物廢棄物清運165,000元，確屬必要。至空調主機三台管路拆除清運144,000元部分，原告並未提出相關支出憑證，是此部分之請求，尚非可採。

(3)綜上，原告主張此部分之修繕費用，於248,850元範圍內（計算式： $\{72000+165000\} \times 1.05$ ），為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

7.1858建號公設部分：消防工程、大樓鐵捲門更換馬達（51,000元加計5%稅金為53,550元）：

(1)被告抗辯此部分無修繕必要、該處無電源可以啟動、無法證明有支出等語。

(2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部分，業如上述；且此項目之支出有原告提出之估價單影本、照片可佐（本院卷一第57至59頁）；又被告曾於109年4月13日以(109)金管字第109041301號函「一樓原住戶管理委員會」稱：「有關E梯及延平街鐵捲門恢復設置一事，本會已於108年12月19日…決議在案。決議內容如下『經查設計單位未編列本項鐵捲門復原金額，由管委會比照他案方式，盡速編列預算恢復鐵捲門。在未編列金額前，請承商先以圍籬做區隔以維大樓安全』」等語（原證19，本院卷一第271頁），堪認原告主張此部分之修繕費用53,550元確屬必要。

8.1857、1858建號公設大廳消防設備復原整建工程（571,729元）：

(1)被告抗辯大樓所需消防設施已另有設置，原告所施作之消防設備為其營業所需，與其他區分所有權人無涉；一樓住戶有其特殊使用目的而設置較高規格之消防設備，不應由被告負擔；其他區分所有權人未受有利益；無法證明有支出等語。

01 (2)惟此部分業經嘉義市建築師公會鑑定為金財神大樓之共用部
02 分，業如上述；且被告於110年10月22日函請一樓所有權人
03 加強一樓現有消防設施，而消防設施為整體不可分割，此項
04 目之支出有原告提出之消防工程報價單影本可佐（本院卷一
05 第61至66頁），再者，原告請求之金額係依被告應分擔比例
06 計算，堪認原告主張此部分之修繕費用571,729元確屬必
07 要。

08 (五)綜上，原告請求如附表編號3-1至3-8之項目，均為金財神大
09 樓之共用部分，除附表編號3-6③之144,000元（含稅為151,
10 200元）外，修繕費用應由被告負擔，從而，原告依公寓大
11 廈管理條例第10條第2項規定，請求被告給付2,334,982元
12 （計算式：0000000－000000＝0000000），自屬有據。原告
13 依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被上訴人給付
14 2,334,982元，既有理由，則原告另依金財神大樓規約、民
15 法第172條、第172條、第176條、第177條、第179條規定請
16 求被告給付修繕費用，雖為不同之訴訟標的法律關係，惟其
17 聲明同一，屬訴之重疊合併，本院既准原告依公寓大廈管理
18 條例第10條第2項規定請求給付修繕費用，自無庸再就原告
19 其餘請求權加以審酌，併此敘明。

20 (六)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
22 權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。又遲延之債
23 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
24 遲延利息，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項分別
25 定有明文。本件兩造就給付附表編號3-1至3-8所示項目之修
26 繕費用並未約定履行期，從而，原告請求被告給付自起訴狀
27 繕本送達之翌日即112年8月17日起（本院卷一第77頁）至清
28 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據，應予准
29 許。

30 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請
31 求被告給付2,334,982元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112

年8月17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。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造各自陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件待證事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第三庭法 官 葉南君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）並表明上訴理由。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

書記官 鄭翔元

附表：

112訴字第479-返還代墊款				
一、不爭執事項				
(1)1848建號(1樓)：由一樓區分所有權人專有。				
(2)1855建號：一樓區分所有權人與商場部分所有權人共有。				
(3)1857地號：同上(2)。				
(4)1858建號：一樓區分所有權人無持分。				
(5)同段8地號土地：為全體區分所有權人共有。				
二、請求權基礎				
依公寓大廈管理條例及規約、區分所有權人會議決議、民法第179條不當得利法律關係、民法第172、176、177條無因管理法律關係，請求擇一為原告有利之判決。				
三、爭執事項：				
編號	爭執事項	原告主張 (本院卷二第209-232頁，民事辯論意旨狀)	被告答辯	卷證內容 卷證頁數
1	被告是否應對本件請求負有管理修繕義務？ (「一樓原住戶管理委員會」所為之「110年度第三次區分所有權人大會決議」是否拘束被告？)	①依公寓大廈管理條例第3條、第10條第2項、系爭規約第2條第1項、第19條第二、管理費用用途等規定，可知被告負有本件共有物管理修繕義務。 ②「金財神一樓原住戶管理委員會」係依據嘉義縣政府84年3月30日會議記錄第五項討論結論：「一樓所有權人應成立管理委員會代表一樓全體所有權人與縣政府及掌上公司辦理點交…」函所成立，故自84年成立迄今仍營運中(原證15，嘉義縣政府84年4月13日函，卷一第201頁)。被告大樓內部區分有「原住戶管理委	①一樓原住戶管理委員會並未經主管機關備查，其組織並非合法，「金財神一樓原住戶管理委員會」所為「110年度第三次區分所有權人大會」決議無法拘束被告或要求被告執行。原告既係受「一樓原住戶區分所有權人大會」委託而代墊工程款，自應向一樓原住戶為本件請求，原告向被告提起本件	【原證5】被告89.4.2第一次大會會議程序記錄(卷一第151-157頁) 【原證15】嘉義縣政府84.4.13函(卷一第201-205頁)

		員會」、「商場管理委員會」、「住家管理委員會」，財務各自獨立，各有設置幹事及會計，一樓原住戶自治管理約近30年。嗣金財神大樓規約於88年4月24訂定並成立「金財神大樓管理委員會」(即被告)做為對外名義。被告更曾在89年4月2日召開第一次大會，會議六討論事項提案四為：「…目前本大樓有住戶、商場及一樓原住戶三個委員會，如何統合及組織與管理…」，請討論」(原證5，被告89年4月2日第一次大會會議程序記錄，卷一第151-157頁)，雖迄今仍無明確決議，惟前會議內容可知被告亦承認「一樓原住戶管理委員會」組織之存在。故「金財神大樓一樓原住戶110年度第三次區分所有權人大會」決議修繕如下設施，所有工程費用由原告代墊，修繕項目含有金財神大樓公設應分擔部分，故被告應返還代墊款。 ③又被告辯稱1848建號之所有權人多為原告法定代理人蔡清泉之親屬，再加計蔡清泉所掌持分已遠超過2/3，故「金財神大樓一樓原住戶」110年所為決議不具代表性云云。然本件係依據一樓原住戶110年度第三次區分所有權人會議簽到簿持分比例開會決議，非被告所述蔡清泉家屬超過2/3產權。	訴訟即非適法《民事答辯狀》，卷一第80頁》。 ②一樓專有1848建號所有權人中，原告之法定代理人蔡清泉及其有親屬關係之所有權人權利範圍總計已超過2/3，故「一樓原住戶101年度第三次區分所有權人大會決議」所決議內容是否具代表性已有疑義《民事答辯(二)狀》，卷一第95-96頁》。	
2	原告請求給付代墊款有無理由？	①本件施工範圍係金財神大樓消防、1857建號、1858建號之公設部分(原證21，嘉義市地政事務所建物測量成果圖，見本院卷一第275-277頁)，依公寓大廈第36條第2、3項共用部分之清潔、維修、修繕為被告之責任，「一樓原住戶區分所有權人」曾寄發6份存證信函及陳情書，建議被告維修公設(原證16，嘉義文化郵局451、452、496、534、60號存證信函，卷一第207-229頁)，然未獲置理。因本大樓有多次火災(原證16，2021年10月9日新聞報導，卷一第209頁、原證23，本院107嘉小866民事判決、新聞報導、照片，見本院卷二第275至284頁)，被告都推託礙於經費不足置之不理(原證24，被告109.6.19函，見本院卷第285頁、原證32，被告109年6月19日函，卷一第369頁)，為了大樓生命財產安全，避免城中城火災悲劇再次發生，「金財神大樓一樓原住戶」才自力救濟，而於110年11月7日召開110年度第三次區分所有權人大會提案討論「因應高雄城中城火災案，一樓被檢舉違規營業，面臨無法營業，請決議如何處理？」決議「…2.用剩餘經費先拆除障礙物、修建廁所、地板、天花板、電源、照明等設施，不足經費由蔡清泉先生墊付。…」等語，而委請廠商即訴外人奇甫建築有限公司整修大樓，工程費用則由原告代墊共2,486,182元。區分所有權人更曾於被告111年11月13日區分所有權人第二次會議紀錄提案二將估價單提出通知被告，被告亦表示會在下次區權會提案研議(原證17，111年11月13日會議紀錄，見卷一第257頁)，然嗣後都未再提出討論。 ②被告曾於110年12月7日以(110)金管字第110120701號函給訴外人奇甫建築有限公司參與估價討論內部專有區域整修涉及共用區域之問題(原證18，被告110年12月7日函，本院卷一第269頁)，且該廠商亦為被告往來信任之廠商，被告稱未授權原告與奇甫建築有限公司簽訂系爭契約，顯為卸責之詞。 ③被告雖辯稱原告違反系爭規約第20條之1第2款第3、4目規定，工程採購金額達30萬元以上應由區分所有權人會議決行…超過100萬元更應公開招標..」云云。然被告亦有如下多次將經費用在個人產權，嗣再以所有權人會議追認通過之情形，況原告請求的費用是用於「大樓公	①原告所主張之金額超過100萬元，依金財神大樓規約第20條之1第2款第4目規定，應先提案至管委會審查，再由區權會決行後辦理公開招標作業，然一樓住戶擅自作施工程，與前開規約不符，自不得依公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告支付費用《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第235頁》。 ②原告主張多項擅自墊付的工程款均不在被告及大樓其他區分所有權人之計畫內，也未使其其他區分所有權人獲有利益，是依高等法院106年度上字第789號判、61年度台上字第1695號決意旨係屬強迫得利，自無返還利益之義務《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第236頁》、《民事答辯狀》，卷一第80頁》。 ③被告目前並無修整原告所指範圍之計劃，原告僅空泛主張被告有管理維護責任就擅自施作，倘原告行為可被接受，其他區分所有權人豈不群起效尤，再向被告請求費用，而架空規約之約定，爰請求駁回原告之請求《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第238頁》。 ④另原告提出之單據所列費用總計為2,409,813元(原證1第2頁所列費用，卷一第21頁)，與其出之統一發票僅支出含稅2,256,350元(原證2，統一發票，卷一第33頁)不符，可證原告亦非依其請求之金額支出費用《民事陳述意見狀》，卷二第179頁》。	【原證1】工程承攬契約及第一次計價單(卷一第19-21頁)。 【原證2】統一發票(卷一第33頁) 【原證16】嘉義文化郵局451、452、496、534、60號存證信函暨檢附之2021年10月9日新聞報導(卷一第207-229頁)。 【原證17】111年11月13日會議紀錄(卷一第257頁)。 【原證18】被告110年12月7日函(卷一第269頁) 【原證21】嘉義市地政事務所建物測量成果圖(卷一第275-277頁) 【原證23】本院107年度嘉小字第866號民事判決、新聞報導、照片(卷二第275-284頁)。 【原證24】金財神大樓管委會10

第十七頁

					六次管理委員會會議記錄，見本院卷二第63-67頁)；嗣又於110年4月9日第二次區分所有權人大會中提案討論一決議：「1、今日會議決議商場玻璃帷幕牆訂為共用部分，由商場負責管理並支應相關費用，同時投保玻璃帷幕保險」(原證26、28、33，被告110年度區分所有權人大會定期會議第二次會議紀錄，見卷一第371-377頁)，故縱帷幕牆建置與既有RC牆切齊，在專有產權上，亦屬外牆內縮所致，仍為共用部分且依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，「共用部分」應由管理負責人或管理委員會即被告負責修繕、管理、維護，然被告不顧住戶居住安全，住戶才自力救濟先行比照前開108年5月30日管理委員會決議內容依據大樓竣工圖位置施工。	由。《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第236頁》 ③另原告主張有施作左列「民族路固定窗」、「塑鋼門」、「大型鋁窗補強不銹鋼角鐵」等項目，然自其提出之照片(即原證1，卷一第29-31頁)並未顯示有施作之結果《民事綜合辯論意旨狀》，第234頁》，原告亦未指明此部分費用之必要性或被告所獲得利益《民事陳述意見狀》，卷二第177頁》。 ④又原告未提出統一發票，無法證明有確實支付《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第234頁》。	記錄(卷二第47-50頁) 【原證48】被告108年度第六次管理委員會會議記錄(卷二第63-67頁) 【註4】帷幕門設置位置照片說明(卷一第330頁) 【註5】E梯玻璃帷幕鋁門窗現況照片(卷一第331頁)
		③塑鋼門	4,500元				
		④大型鋁窗補強不銹鋼角鐵	56,000元				
		⑤税金5%	45,188元				
3-2	1857建號公設部分之大廳混凝土地板施作(117000元)	①3000psi混凝土(國產)	67,800元	1857建號部分為共用	①被告辯稱大廳鋪設混凝土地板位置原就有混凝土鋪設，而無重新鋪設必要云云。然一樓大廳地板經大樓都更拉皮移除地面玻璃門時產生坑洞(原證29，照片，見本院卷二第317頁)，有礙行人通行安全，一樓住戶對此也有繳交每坪3,000元，共286萬大樓拉皮維修基金，然被告未盡到公寓大廈第36條管理、修繕及清潔之責，一樓所有權人才不得不先行代墊修繕。 ②被告辯稱1857建號閒置中，無修繕必要，且修繕方式無益其他區權人云云。然金財神大樓已有多個樓層在營業中，1857建號為1、2、3、4、5樓E梯逃生通道間(電梯間)，地面毛胚凹凸不平有礙逃生安全，被告依公寓大廈管理條例第36條第2款對前開共有部分負維護、修繕之責，故請求被告負擔該部分費用。至於1848建號專有部分鋪設混凝土費用則未向被告主張請求負擔。 ③左列工程共1,576,423元，被告1857建號公設面積為57.66平、1樓共711坪，施作範圍共768.66坪，依比例計算被告應分擔768分之57，即117,000元(1,576,423元x57/768)《民事起訴狀》，卷一第11頁》。	①原告鋪設混凝土之位置原本就有混凝土鋪設之地板，無重新鋪設必要，此部分施作對被告及其他區權人毫無利益可言《民事答辯(二)狀》，卷一第96頁》 ②該施作區域無人使用，也無人經過，故施作此部分工程對被告及其他區分所有權人而言無利益可言而無施作必要《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第236頁》。 ③且被告在此部分全部施作面積768坪中，只佔了57.66坪，可知原告係為自己利益施作，其他區分所有權人並未因此受有利益，原告依不當得利請求給付無理由《民事綜合辯論意旨狀》，卷二第236頁》。	【原證29】照片(卷二第317頁)
		②壓送車(含工)	85,000元				
		③定平設置	17,280元				
		④整體粉光(含金光砂)	360,000元				
		⑤點焊鋼絲網	194,350元				

			5 元				
		⑥點焊鋼絲網鋪設	1 1, 20 0 元				
		⑦税金5%	7 5, 06 8 元				
3-3	1858地號公設地面補平、售票牆、大廳磚牆、柱水泥粉光(含鷹架搭設,含稅)		2 9 7, 2 5 5 元	共用	①被告辯稱此部分非一樓區分所有權人所持有,且該區原有設施如兩側牆面部分遭家樂福打除或遮蔽,故修繕該區僅一樓所有權人獲益云云。然該項工程是依據被告區權會議決議通過修繕而未粉光完成項目(原證30,一樓原住戶管委會110.11.15函及照片,見本院卷二第319頁),亦為大樓大廳公設必要設施維修項目。且大廳IB(磚牆)屬大樓亦都更拉皮工項,一樓所有權人有繳納285萬元都更拉皮維修基金,都更已完成,然未幫一樓IB(磚牆)施工恢復水泥粉光,一樓區權人通知被告後均未獲置理,才自行恢復水泥粉光,然此部分修繕責任在於被告。 ②至家樂福打除大廳IB(磚牆)係經被告同意後才拆除《民事準備書三狀,卷一第355頁》。 ③再者,本大樓都更後1858建號門廳玻璃移除產生地面坑洞,會造成行人跌倒,為維護公共安全有先行施工必要(原證34,照片,見本院卷一第379頁),並非被告所辯修繕本區僅一樓所有權人獲益。	①設置於本區原有設施,如兩側牆面部分遭家樂福打除或遮蔽,故修繕該區只有一樓所有權人獲益(註8,照片,卷一第335頁) ②又施作的地方係大樓之進出大廳,使用多年,無發生不堪使用情形,無修繕必要。一樓住戶並無1858建號之持分,卻擅自施作該部分工程,被告及其他區分所有權人並未因此受有利益,原告依不當得利請求給付,無理由《民事綜合辯論意旨狀,卷二第237頁》。	【原證30】一樓原住戶管委會110.11.15函及照片,卷二第319頁 【原證34】1858建號地面恢復安裝前後照片(本院卷一第379頁) 【註8】修繕前後照片(卷一第335頁)
3-4	中庭公設輕鋼架天花板安裝(含稅)		6 8, 2 5 0 元	共用	①被告雖辯稱廢棄物是何人棄置尚有爭議,且中庭位置目前未使用,此部分對其他區權人無利益云云。然中庭屬大樓公共設施,依公寓大廈第36條之1、之2規定,管委會需負責維修、清潔。而中庭輕鋼架多處搖搖欲墜,非常危險,金財神大樓編列5,400萬元都更維修費用,中庭既屬金財神大樓公設,自有修繕必要。然被告怠惰未修繕,為免致生危險,才由原告支付費用代為修繕完成(原證35,施工前後照片,見本院卷第381頁)。	①廢棄物係位於何位置,由何人棄置均有爭議,且該處未使用,此部分施作項目對其他區權人無利益可言《民事答辯(二)狀,卷一第97頁》 ②對鑑定報告認此部分為共用,無意見。然自鑑定報告照片編號13-16觀之,可知中庭屬廢棄狀態,長年上鎖無人經過,無安全或美觀問題,而無修繕必要,區分所有權人對此亦無整修計劃,原告擅自新設,屬強迫得利,請求無理由《民事綜合辯論意旨狀,卷二第237頁》。	【原證35】中庭公設天花板清除安裝前後照片(本院卷一第381頁)
3-5	中庭公設地坪清洗(含稅)		2 9, 4 0 0 元	共用	①被告雖辯稱該處未開放使用而無清洗必要云云。然金財神大樓已有部分樓層營運使用,被告未善盡公寓大廈管理條例第36條第2款清潔、維護、修繕之義務開放使用,為維護大樓共有部分清潔衛生,自有清洗必要。	①自鑑定報告照片編號13至16可知中庭現屬廢棄狀態,長年上鎖無人經過,無安全或美觀問題,而無修繕必要,其他區分所有權人亦無整修計劃,原告自行新設,屬強迫得利,請求無理由《民事綜合辯論意旨狀,卷二第237頁》。 ②未提出統一發票,無法證明有確實支付《民事綜合辯論意旨狀,卷二第234頁》。	
3-6	中庭及大樓公設部分(400,050元)	①中庭天花板雜物垃圾等廢棄物清運	7 2, 0 0 0 元	共用	①被告辯稱該處雜物堆放關閉中,未開放使用云云。然被告於109年1月21日召開委員會就民族路610號4樓暨地下樓(個人產權)公共區域廢棄物清運工程採購案會議中編列130萬元清除(原證37,廢棄物清運工程採購案開標會議記錄,見本院卷一第385頁),中庭天花板雜物垃圾等廢棄物既屬大樓公設,應由被告負責清運之責,該處	①「中庭天花板雜物清運72,000元」與玻璃帷幕外牆提出之第一次計價單(原證1,第一次計價單,卷一第21頁)編號2、3項之「天花板清除雜物及磨平」、「廢棄物清除」重複計價《民事綜合辯論意旨狀,卷二第237頁》。	【原證1】第一次計價單(卷一第21頁) 【原證26】被告110年度區分所有權人大會定期
		②堆置中庭之木櫃等	1 6				

		地上物、廢棄物清運	5,000元		園積大量大樓維修拉皮後未清除所留下的廢棄物(原證38, 照片, 見本院卷一第39頁), 因未清運才關閉未開放使用, 並非未開放使用被告就無須負責清運之責, 一樓區分所有權人以存證信函及陳情書將前情通知被告未獲置理, 再考量到金財神大樓東側曾在106年11月24日下午6時35分因園積垃圾未清除, 引發火災(原證36, 本院107年度嘉小字第866號判決, 卷一第383頁), 為防再度發生火災, 一樓所有權人決議自行代墊清運廢棄物等垃圾費用施作(原證39, 施作前後照片, 見本院卷第391-393頁)。	②「中庭木櫃等廢棄物清運165,000元」於前開計價單編號8第1小項「輕鋼架拆除及木櫃椅雜物清除」重複報價《民事綜合辯論意旨狀, 卷二第237頁》。	③「空調主機清除144,000元」未見原告提出佐證《民事綜合辯論意旨狀, 卷二第237頁》。	④且全體區分所有權人共有之中庭(即新富段四小段8地號)雜物堆放關閉中, 無人利用或經過, 該部分工程不在區分所有權人整修計劃中而無利益, 原告強迫得利《民事綜合辯論意旨狀, 卷二第238頁》。	⑤未提出統一發票, 無法證明有確實支付《民事綜合辯論意旨狀, 卷二第234頁》。	會議第二次會議紀錄(卷二第289-295頁) 【原證36】本院107年度嘉小字第866號判決(卷一第383頁) 【原證37】廢棄物清運工程採購案開標會議記錄(本院卷一第385頁) 【原證38】中庭廢棄物照片(卷一第39頁) 【原證39】施作前後照片(卷一第391-393頁)。
		③空調主機共3台管路拆除清運費	14,400元		②據鑑定報告所示, 除大樓公設之空調主機3台及管路拆除清運範圍為專有部分外, 其餘均屬共用部分(鑑定卷第10頁)。然大樓公設之空調主機3台及管路位置雖座落在專有部分之1848建號, 惟大樓空調設備具一體性, 不可分割, 故被告對大樓共用設備及管路仍應負管理維護義務, 原告並依被告108年第三次區分所有權人會議決議比照辦理清除(原證26, 被告110年度第區權人大會定期第二次會議紀錄, 見本院卷二第289-295頁)。					
		④税金5%	19,050元							
3-7	金財神大樓一樓鐵捲門、更換馬達等(53550元)	①一號門更換馬達	9,000元	1858建號部分為共用	①被告曾於109年4月13日以(109)金管字第109041301號函「一樓原住戶管理委員會」稱:「有關E梯及延平街鐵捲門恢復設置一事, 本會已於108年12月19日…決議在案。決議內容如下『經查設計單位未編列本項鐵捲門復原金額, 由管委會比照他案方式, 盡速編列預算恢復鐵捲門。在未編列金額前, 請承商先以圍籬做區隔以維大樓安全』」等語(原證19, 被告109年4月13日函, 見本院卷一第271頁), 嗣後即以鐵皮圍籬區隔(原證20, 照片, 見本院卷一第273頁)。然前開區隔係違建不合法, 一樓原住戶多次陳情通知鐵捲門恢復迄今仍未編列復原(原證25, 金財神大樓管委會109.4.13函, 見本院卷二第287頁)。	①「鐵捲門馬達更換」非屬必要, 且前1至5號門仍無法使用《民事答辯(二)狀, 卷一第97頁》。	②該處無電源可以啟動, 已被家樂福包圍且非消防安檢所必需, 長期閒置可能更易損壞而無更換必要(註10, 照片, 卷一第337頁), 《民事答辯(三)狀, 卷一第325頁》。	③未提出統一發票, 無法證明有確實支付《民事綜合辯論意旨狀, 卷二第234頁》。		【原證19】被告109年4月13日函(卷一第271頁) 【原證20】鐵皮圍籬區隔照片(本院卷一第273頁)。 【原證25】金財神大樓管委會109.4.13函(卷二第287頁)。 【註10】一樓中庭由家樂福包圍照片(卷一第337頁)
		②二、三、四、五號門更換馬達	32,000元		②被告曾對未依規約第20條之1公開招標流程之修繕費用, 在嗣後以召開會議方式追認墊付之工程款, 再參酌被告前開函已決議「要盡速編列預算恢復鐵捲門」, 為了大樓全部所有權人生命財產安全, 一樓所有權人才比照他案先行代墊費用施作, 並無強迫得利。					
		③六號門更換馬達	10,000元		③被告另辯稱「新富段四小段8地號」目前無電源可啟動, 且已被家樂福覆而非消防安檢所必需, 長期閒置可能更易損壞而無更換必要云云。然原告在所代墊的是1858建號大廳與中庭的消防區隔鐵捲門, 該鐵捲門並無包圍, 被告所辯不實在。至於該處一樓大廳無電源可啟動是因為被告瀆職未申請設置電源, 與一樓原住戶區分所有權人無關。					
		④5%税金	2,550元							
3-8	委請永福消防工程公司消防整建工程(含稅)		57,129元	1857、1858建號屬共用	①被告雖不否認1858建號部分區域有設置灑水系統, 然辯稱非消防安檢所需云云。惟被告於110年10月22日來函要求一樓所有權人加強一樓現有消防設施, 但一樓消防設施與大公即1857、1858建號為一體消防設備, 消防廣播主機設置在一樓, 消防系統是整體性, 灑水系統亦屬消防系統, 需共同維修不可分割, 故原告僅請求消防設施費用依持分比例分攤金額, 即此部分工程費用270萬元(含稅), 按1857建號公	①大樓所需消防設施已另有設置, 原告施作之消防設備是為其營業所需, 與其他區分所有權人無涉《民事綜合辯論意旨狀, 卷二第238頁》。一樓住戶有其特殊使用目的而設置較高規格之消防設備, 自不應由被告負擔《民事答辯(二)狀, 卷一第97頁》。				

(續上頁)

01

			設面積57.66坪、1858建號公設面積133.4坪，1848建號總坪數711坪，共902坪，被告應按1857、1858建號合計公設面積即191坪比例負擔前開工程費用即571,729元(270萬元x191/902)《民事起訴狀，卷一第13頁》。 ②另被告辯稱共有消防部分已委請德輝消防修繕云云，然德輝消防報價單所載施作範圍全屬地下室消防設備，與本件請求內容及範圍無關。	②且原告及一樓所有權人對1858建號部分並無持分，未經其他區分所有權人同意擅自施作，其他區分所有權人並未因此受有利益，原告不得依不當得利請求給付《民事綜合辯論意旨狀，卷二第238頁》。 ③未提出統一發票，無法證明有確實支付《民事綜合辯論意旨狀，卷二第234頁》。	
--	--	--	--	---	--