

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第160號

原告 全家福大樓第二代管理委員會

法定代理人 吳淑玲

訴訟代理人 江斌榮

被告 林宛萱

訴訟代理人 林文聰

上列當事人間請求給付分攤大樓修繕工程款事件，本院於民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣372,797元，及自民國113年10月15日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣4,080元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣372,797元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論，民事訴訟法第205條第1項定有明文。本院受理113年度雄簡字第2832號（下稱另案）、114年度雄簡字第160號事件，原告均為全家福大樓第二代管理委員會，且兩造間所涉爭議均係本於相同區分所有權人（下稱區權人）會議所生，其基礎事實、爭點及提出證據資料均可通用，依同法第53條規定，本得以一訴合併主張，合於同法第205條所定得合併辯論情形，爰命上開事件合併辯論。
- 二、原告主張：被告為高雄市○○區○○路000號16樓（下稱系爭房屋）房屋所有權人，兼該屋所在全家福大樓（下稱系爭大廈）之區分所有權人。系爭大廈前於民國112年12月15日召開臨時區權人會議（下稱系爭臨時會），經區權人決議進行大樓外牆拉皮重大修繕（下稱系爭工程）。嗣於113年5月

24日再次召開區權人會議（下稱系爭會議），經該次會議決議系爭工程由訴外人華奕營造有限公司（下稱華奕公司）承攬，總價為新臺幣（下同）42,166,337元，且各區權人應以每戶總坪數乘以每坪7,662元分攤工程款（下稱系爭決議），倘有遲延繳納則應依同次會議決議增訂系爭大廈住戶規約（下稱系爭規約）第10條第8項約定，按週年利率10%計付遲延利息。被告本應依系爭決議繳納372,797元，詎迄今分文未繳，屢經催討未獲置理。爰依系爭決議及系爭規約第10條第8項約定起訴等語。並聲明：被告應給付原告372,797元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

三、被告則以：系爭會議係由不具備區權人資格之訴外人吳晨弘召集，依民法第56條及系爭規約第5條約定，該會議屬於無召集權人所召集，自始不成立。又縱認系爭會議有效召開，然系爭決議提案3家廠商經查詢均無公司登記資料，且原告未提出有詢價紀錄，反要求被告簽署免責同意書為廠商日後施工過程所生過失責任卸責，罔顧住戶權益，違反系爭規約第9條第7項，應屬無效。另系爭會議委託書並未載明議案內容，違反公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）第30條第2項規定，無法使各區權人明瞭決議內容，亦有瑕疵。再依系爭臨時會決議利息應以臺灣銀行公告利率為準，故原告應不得依週年利率10%計息等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告為系爭房屋所有人，兼該屋所在系爭大廈區權人，系爭大廈於113年5月24日召開系爭會議，時任原告法定代理人為訴外人卓明香，其具有系爭大廈區權人資格，而系爭會議係由其子吳晨弘擔任會議主席，該次會議決議系爭工程由華奕公司以42,166,337元承攬，且各區權人應以每戶總坪數乘以每坪7,662元分攤工程款，並決議修正規約第10條第8項約定為：「社區外牆共用部分修繕，依照區分所有權

01 人會議同意社區外牆共用部分之決議進行修繕……於繳款截
02 止日後未繳之欠繳戶，管理委員會得即可訴請法院執行、命
03 其給付應繳之金額及另外收取遲延利息、遲延利息以未繳金
04 額之年息10%計算。」，被告就系爭會議委託訴外人楊智傑
05 出席，並未當場表示異議，且迄今未依系爭決議繳納372,79
06 7元等節，為被告所不爭（見本院卷第161、162，175頁），
07 並有系爭房屋建物謄本、系爭會議紀錄、系爭規約、系爭會
08 議簽到簿等在卷為佐（見本院卷第17、79至84、97至108
09 頁、另案卷第281頁），是此部分之事實，首堪信為真。

10 (二)又原告主張被告應依系爭決議分擔及繳納公共基金372,797
11 元，為被告否認，並以前詞置辯。是本件應審究者為：1.系
12 爭會議是否有效成立並得合法作成系爭決議？2.如原告主張
13 有理由，其得請求之遲延利息利率若干？

14 1.系爭會議有效成立並得合法作成系爭決議：

15 (1)被告雖以前詞辯稱系爭會議係由不具區權人資格之吳晨弘所
16 召集（見本院卷第161頁、另案卷第225頁）。然比對系爭會
17 議113年5月8日管委會公告及開會通知單（見另案卷第317至
18 319頁），其上均一致記載「會議召集人卓明香」，而被告
19 既不爭執斯時原告法定代理人為卓明香，且其具有區權人資
20 格，可見系爭會議召集人確為卓明香，當非由吳晨弘所召
21 集，形式上非無召集權人所召集會議，自屬有效成立，故被
22 告抗辯系爭會議係由無召集權人所召集，應自始不成立云
23 云，核與卷內事證相違，不足採信。

24 (2)再被告雖引系爭規約修正前第5條約定：「主任委員…由區
25 分所有權人任之」（見另案卷第187頁），抗辯該條約定意
26 在排除非區權人及配偶不得擔任主任委員參與管委會及代理
27 行使職務，系爭會議由吳晨弘代理擔任主席，違反規約應屬
28 無效云云（見本院卷第161頁、另案卷第171頁），然被告此
29 部分所述僅涉及召集程序是否違反法令或規約問題，無法以
30 此推論系爭決議內容違法而無效，且被告既不否認曾委託他
31 人出席系爭會議，復於審理時自陳目前未經法院判決撤銷系

01 爭決議效力（見本院卷第174、175頁），並有本院案件索引
02 卡在卷可稽（見本院卷第185頁），則該會議所形成決議，
03 在未經當事人提起形成之訴請求法院依法撤銷以前仍然有
04 效，是被告此部分所辯，仍難憑取。

05 (3)又被告另引系爭規約第9條第7項約定：「管委會應遵守法
06 令、規約及區權人會議，管委會之決議，為全體區權人之利
07 益，誠實執行職務」（見另案卷第195頁），抗辯系爭決議
08 違反該約定，應屬無效云云（見本院卷第161頁、另案卷第1
09 71至173頁）。惟查：

10 ①參諸原告所提系爭大廈113年4月份管理委員會暨拉皮專案會
11 議紀錄（見本院卷第77頁），其上3家廠商施作系爭工程報
12 價金額分別為華奕公司42,166,337元、磐泉工程有限公司5
13 1,644,046元、詠閎新營造有限公司49,417,212元，是系爭
14 工程由華奕公司承攬，可認已屬最為低廉之報價，被告雖指
15 稱系爭決議罔顧住戶權益云云，然未提出確切證據證明該工
16 程報價有何不實或超逾一般專業行情之處，則被告臆指系爭
17 決議損及住戶權益，已乏所據。

18 ②其次，系爭會議紀錄內容略以：「……五、出席人員：本次
19 出席區分所有權人（含代理出席）計72人……依據區分所有
20 權人名冊，應出席區分所有權人總計110人，區分所有權總
21 計5503.84平方公尺……已出席區分所有權人數計72人，占
22 全體區分所有權人數65.45%。已出席區分所有權比例計639
23 5.73/10000，占全體區分所有權63.96%」；且系爭決議表決
24 結果為：「社區外牆拉皮進度報告及住戶提問事項說明。決
25 議經委員會三家比價後，委員會建議由華奕公司以42,166,3
26 37元取得承攬系爭工程，是否同意？同意票數：53……是否
27 同意每戶應分擔額以每戶總坪數乘以每坪7,662元計價？同
28 意票數：50」等情，有系爭會議紀錄附卷可稽（見本院卷第
29 79至83頁），足徵系爭決議已由區權人以符合規約所約定比
30 例表決通過；對照其後區權人收款帳冊（見本院卷第85至93
31 頁），可知系爭大廈全體區權人計為110人，已依決議繳納

分擔款之區權人則為83人，占全體區權人比例逾75%，益徵系爭決議非但由區權人以符合規約所約定比例表決通過，且區權人繳款情形既屬踴躍，當可推論對於該次決議結果有高度認同，衡情亦不致有欺罔或損及住戶權益情形存在，否則各該區權人顯無可能無端配合繳付30萬餘元分擔款，亦難僅因少數區權人不認同該次決議結果，遽予推論系爭決議內容有違反系爭規約第9條第7項約定之處。

(4)至被告另抗辯委託書並未載明議案內容，違反公寓大廈條例第30條第2項規定，亦有瑕疵云云（見本院卷第161頁、另案卷第229頁）。然上述公寓大廈條例第30條第2項係規定：

「管理委員之選任事項」，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，可知該條僅在禁止以臨時動議提案選任管理委員，以免對於區權人造成突襲；而委託書之目的則重在彰顯區權人委由他人代為行使權利，倘區權人欲明瞭該次議案內容，僅需參考該次開會通知單即足，可見二者規範目的及內容迥然有別，無從比附援引，故被告此部分抗辯，容有誤會。

(5)是以，系爭會議係由卓明香有權召集，且該會議所形成決議仍然有效，決議內容復無違反法令或規約之處，則被告既不爭執為系爭大廈區權人，自有依系爭決議繳納分擔款義務存在。是按系爭房屋總坪數為48.66坪（見本院卷第17頁），以每坪7,662元計算，被告應分擔372,833元（計算式：48.66坪×7,662元＝372,833元，元以下四捨五入），原告請求被告給付372,797元，應認有理。

2.原告得請求被告給付按週年利率10%計付遲延利息：

查被告抗辯其等應適用遲延利率為臺灣銀行公告利率，固引系爭臨時會決議結果內載「若有區權人未於期限內繳款……利息以台灣銀行公告之利率為計算」作為論據（見本院卷第161頁、另案卷第215頁）。惟系爭會議既已議決增訂系爭規約第10條第8項：「社區外牆共用部分修繕，依照區分所有權人會議同意社區外牆共用部分之決議進行修繕……於繳款

01 截止日後未繳之欠繳戶，管理委員會得即可訴請法院執行、
02 命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息、遲延利息以未繳
03 金額之年息10%計算」，有該會議紀錄及規約可佐（見本院
04 卷第81、101頁、另案卷第329至331頁），亦為被告所不
05 爭，可徵系爭大廈區權人已藉由其後系爭會議變更先前系爭
06 臨時會決議內容，則區權人倘遲延繳付修繕費用時，管理委
07 員會自得依上揭修正後規約約定訴請法院命其等給付未繳費
08 用，並以週年利率10%計付遲延利息無訛。

09 五、綜上所述，原告依系爭決議及住戶規約第10條第8項約定，
10 請求被告給付372,797元，及自113年10月15日（見本院卷第
11 47頁）起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理
12 由，應予准許。

13 六、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
14 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告
15 假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
16 供擔保，得免為假執行。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
21 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
27 書 記 官 林勁丞