

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第182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 余家妘

上列當事人間給付分攤大樓修繕工程款事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬捌仟捌佰捌拾伍元，及自民國一一三年十月二十四日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟壹佰玖拾元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告以新臺幣參拾捌萬捌仟捌佰捌拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告原起訴請求被告應給付原告新臺幣(下同)389,046元，及自支付命令繕本送達翌日起清償日止，按週年利率10%計算之利息，嗣後於本院審理時變更聲明為：被告應給付原告388,885元，及自支付命令繕本送達翌日起清償日止，按週年利率10%計算之利息(見本院卷第249頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、原告主張：被告為全家福大樓之區分所有權人，全家福大樓於民國112年12月15日召開臨時區分所有權人會議，決議進行大樓外牆拉皮重大修繕，原告並於113年5月24日召開區分

01 所有權人會議(下稱系爭決議)，通過由訴外人華奕營造有限
02 公司承攬外牆拉皮工程，總價為42,166,337元，且決議通過
03 以每戶總坪數乘以每坪7,662元計算分攤額，且應於111年8
04 月23日前繳納分攤額。詎料，被告竟遲遲未繳納，屢經原告
05 催討，均置之不理，爰依系爭決議及住戶規約第10條之規
06 定，提起本件訴訟，請求被告如數給付等語。並聲明：被告
07 應給付原告388,885元，及自支付命令送達翌日起至清償日
08 止，按年息10%計算之利息。

09 三、被告則以：(一)原告於113年5月24日召開區分所有權人會議是
10 由不具備區分所有權人資格之訴外人吳晨弘所召集，依民法
11 第56條及住戶規約第5條之規定，該決議應不成立，是該決
12 議通過之議案應屬無效。(二)縱認系爭決議有效，然原告提出
13 之三家廠商經查詢並無公司登記資料，且原告無法提出有詢
14 價之相關紀錄，另原告要求住戶簽署免責同意書，罔顧住戶
15 權益，是原告決議違反住戶規約第5條，應屬無效等語，資
16 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔
17 保，請准宣告免為假執行。

18 □、原告主張被告依系爭決議有繳納分攤工程款388,885元之義
19 務等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

20 (一)按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區
21 分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或
22 由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，公寓大廈管
23 理條例第11條定有明文。又公寓大廈應設置公共基金，其來
24 源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理
25 維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所
26 有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。
27 四、其他收入，公寓大廈管理條例第18條第1項亦有明文。
28 是於區分所有權人會議決議就公寓大廈共用部分及相關設備
29 為重大修繕，並由區分所有權人繳納公共基金以支付修繕費
30 用時，區分所有權人即有依該決議內容繳納公共基金之義
31 務。

01 (二)查原告主張被告所有之門牌號碼高雄市小港區大鵬路119號9
02 樓房屋坐落於全家福大樓，為該大樓之區分所有權人，該大
03 樓經區分所有權人臨時會議決議進行修繕，並系爭決議通過
04 各區分所有權人應繳納之金額部分，而依上開分攤明細被告
05 應分攤金額為388,885元，惟被告並未繳納等事實，業據提
06 出112年12月15日臨時區分所有權人會議紀錄、住戶規約、
07 系爭決議紀錄、建物謄本、存證信函、拉皮工程公共基金北
08 戶分攤金額、外牆拉皮運作時程表等件為證（見本院卷第9-
09 34頁），核與其所述情節相符，堪信為真實。是系爭決議既
10 已決議由各區分所有權人依上開分攤明細繳納大樓外牆修繕
11 費用，揆諸上開規定，被告自有依系爭決議內容繳納之義
12 務。

13 (三)被告雖辯稱系爭決議是由不具備區分所有權人資格之吳晨弘
14 所召集，依民法第56條及住戶規約第5條之規定，該決議應
15 不成立云云。然依原告提出之113年5月8日公告書及開會通
16 知單（見本院卷第117-119頁），113年5月24日區分所有權
17 會議之召集人形式上確為訴外人卓明香，並非吳晨弘。而11
18 3年5月24日113年區分所有權人會議紀錄記載：「…召集
19 人：主任委員卓明香。主席：吳晨弘代（簽名或蓋章）
20 …」、「出席人員：1. 本次出席區分所有權人（含代理出
21 席）計72人…2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權
22 人總計110人，區分所有權總計5503.84平方公尺。3. …已出
23 席區分所有權人數計72人，占全體區分所有權人數65.45%。
24 已出席區分所有權比例計6395.73/10000，占全體區分所有
25 權63.96%」、「議案開票結果：…、議案三：社區外牆拉皮
26 進度報告及住戶提問事項說明。決議經委員會三家比價後，
27 委員會建議由華奕營造有限公司以00000000元取得承攬本大
28 樓外牆拉皮工程案…同意：53票。是否同意每戶應分擔額以
29 每戶總坪數乘以每坪7,662元計價？同意：50票」，有該會
30 議記錄附卷可稽（見本院卷第121-125頁）。可見系爭決議
31 通過社區外牆工程施作由華奕工程有限公司承攬及每戶總坪

01 數乘以每坪7,662元計算分攤額等事項；而系爭決議之召
02 集，確由合法當選且經主管機關准予備查之時任主任委員卓
03 明香所召開，又依公寓大廈管理條例或原告住戶規約並未限
04 制召集人不可以委託他人代為出席及主持會議。是此，既然
05 113年5月24日區分所有權人會議召開前，原告業已發放開會
06 通知單，並記載討論提案內容，且記載召集人卓明香。綜
07 上，原告所召開之113年5月24日區分所有權人會議，形式上
08 非無召集權人所召集主持之會議，即屬有效成立，至於被告
09 所辯：上述區分所有權人會議係違法召開、外牆拉皮工程之
10 招標程序有瑕疵等情，惟參以首揭說明，上述區分所有權人
11 會議在法院撤銷決議前，該決議仍屬有效，被告仍應受該決
12 議之拘束，此外，被告並未提出確切證據證明系爭決議有違
13 反公寓大廈管理條例規定或違反住戶規約之情，是原告依系
14 爭決議向被告請求分攤費用，於法有據。

15 (四)再者，次按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應
16 分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當
17 期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院
18 命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條
19 定有明文。又113年5月24日區分所有權人會議業已議決通過
20 住戶規約第10條增定第8項：「社區外牆共用部分修繕，依
21 照區分所有權人會議同意賒區外牆共用部分之決議進行修
22 繕...於繳款截止後未繳之欠繳戶，管理委員會得即可訴請
23 法院執行、命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息、遲延
24 利息以未繳金額之年息10%計算。」等語，有上開會議紀錄
25 可佐（見本院第131頁），是區分所有權人即被告遲延未繳
26 付外牆修繕費用時，管理委員會即原告自得依上揭規定訴請
27 法院命未繳付費用之被告給付應繳之金額及遲延利息。則原
28 告請求被告給付其積欠應繳納之外牆修繕費用388,885元，
29 及自支付命令送達之翌日即113年10月24日起至清償日止，
30 按年息10%計算之利息，應屬有據。

31 五、本件判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被

01 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣
02 告假執行。並依同法第392條第2項規定，職權宣告被告為原
03 告預供擔保後，得免為假執行。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影
05 響，爰不一一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
08 高雄簡易庭 法 官 張茹荼

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
14 書記官 廖美玲