

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第9號

114年度雄簡字第10號

114年度雄簡字第52號

114年度雄簡字第108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 白慶雲

訴訟代理人 常鴻禧

被告 楊智傑

訴訟代理人 楊德壬

被告 呂智源

洪清順

上列當事人間請求給付分攤大樓工程款事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應各給付原告如附表D欄所示金額，及自附表E欄所示之日起均至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

二、訴訟費用如附表G欄所示金額由被告各自負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

三、本判決第一項得假執行。但被告白慶雲、楊智傑、呂智源、洪清順如依次以新臺幣351,039元、344,833元、319,704元、365,825元為原告預供擔保，各得免為假執行。

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；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1、2項分別定有明文。本院受理114年度雄簡字第9、10、52、108號事件（下各以甲乙丙丁稱之），原告均為全家福大樓第二代管理委員會，且兩造間

01 所涉爭議均係本於相同區分所有權人（下稱區權人）會議所  
02 生，其基礎事實、爭點及提出證據資料均可通用，依同法第  
03 53條規定，本得以一訴合併主張，合於同法第205條所定得  
04 合併辯論情形，復經兩造表示同意合併辯論及合併裁判（甲  
05 卷第227頁，乙卷第237頁，丙卷第293頁，丁卷第305頁），  
06 爰命上開事件合併辯論。

07 二、原告主張：被告各為如附表C欄所示房屋所有人，兼該屋所  
08 在全家福大樓（下稱系爭大廈）區權人。系爭大廈前於民國  
09 112年12月15日召開臨時區權人會議（下稱系爭臨時會），  
10 經區權人決議進行大樓外牆拉皮重大修繕（下稱系爭工  
11 程）。嗣於113年5月24日再次召開區權人會議（下稱系爭會  
12 議），經該次會議決議系爭工程由訴外人華奕營造有限公司  
13 （下稱華奕公司）承攬，總價為新臺幣（下同）42,166,337  
14 元，且各區權人應以每戶總坪數乘以每坪7,662元分攤工程  
15 款（下稱系爭決議），倘有遲延繳納則應依同次會議決議增  
16 訂系爭大廈住戶規約（下稱系爭規約）第10條第8項約定，  
17 按週年利率10%計付遲延利息。詎被告迄今分文未繳，屢經  
18 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  
19 起訴，聲明：如主文第1項所示。

20 三、被告均以：系爭會議係由不具備區權人資格之訴外人吳晨弘  
21 召集，依民法第56條及系爭規約第5條約定，該會議屬於無  
22 召集權人所召集，自始不成立。又縱認系爭會議有效召開，  
23 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  
24 未提出有詢價紀錄，反要求伊等簽署免責同意書為廠商日後  
25 施工過程所生過失責任卸責，罔顧住戶權益，違反系爭規約  
26 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  
27 容，違反公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）第30條第  
28 2項規定，無法使各區權人明瞭決議內容，亦有瑕疵。再依  
29 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  
30 不得依週年利率10%計息等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

31 四、不爭執事項（甲卷第233頁，乙卷第243頁，丙卷第299頁，

01 丁卷第311頁)

02 (一)被告各為如附表C欄所示房屋所有人，兼該屋所在系爭大廈  
03 區權人。

04 (二)系爭大廈區權人前於系爭臨時會決議進行系爭工程，且該次  
05 會議決議各區權人倘遲付分擔款，其利率應以臺灣銀行公告  
06 利率計算。

07 (三)系爭大廈再於113年5月24日召開系爭會議，並作成系爭決  
08 議。如認原告依系爭決議請求為有理由，被告不爭執其等應  
09 付金額如附表D欄所示。

10 (四)系爭會議另決議修正規約第10條第8項約定為：「社區外牆  
11 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  
12 分之決議進行修繕……於繳款截止日後未繳之欠繳戶，管理  
13 委員會得即可訴請法院執行、命其給付應繳之金額及另外收  
14 取遲延利息、遲延利息以未繳金額之年息10%計算。」

15 (五)呂智源本人曾出席系爭會議；楊智傑則曾委託楊德壬出席系  
16 爭會議。

17 (六)系爭會議召開時，原告法定代理人為卓明香，其具有系爭大  
18 廈區權人資格；而系爭會議係由其子吳晨弘擔任會議主席。

19 (七)如認原告主張有理由，被告不爭執遲延利息自附表E欄所示  
20 之日起算。

21 (八)被告迄今均未繳納系爭工程分擔款。

22 五、爭點（甲卷第234頁，乙卷第244頁，丙卷第300頁，丁卷第  
23 312頁）

24 (一)系爭會議是否有效成立並得合法作成系爭決議？

25 (二)如認原告主張有理由，其遲延利息利率若干？

26 六、本院判斷

27 (一)系爭會議有效成立並得合法作成系爭決議：

28 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  
29 召集（甲卷第77、81、135、232頁，乙卷第83、87、147、  
30 242頁，丙卷第75至79、298頁，丁卷第163、167、221、310  
31 頁）。然比對系爭會議113年5月8日管委會公告及開會通知

01 單（甲卷第219、221頁，乙卷第229、231頁，丙卷第285、  
02 287頁，丁卷第297、299頁），其上均一致記載「會議召集  
03 人卓明香」，而被告既不爭執斯時原告法定代理人為卓明  
04 香，且其具有區權人資格，可見系爭會議召集人確為卓明  
05 香，當非由吳晨弘所召集，形式上非無召集權人所召集會  
06 議，自屬有效成立，故被告抗辯系爭會議係由無召集權人所  
07 召集，應自始不成立云云，核與卷內事證相違，不足採信。

08 2.再被告雖引系爭規約第9條第5項約定：「副主任委員應輔佐  
09 主任委員執行業務，於主任委員因故不能執行職務時，代理  
10 其職務」（甲卷第179頁，乙卷第195頁，丙卷第251頁，丁  
11 卷第263頁），抗辯系爭會議由吳晨弘代理擔任主席，違反  
12 規約應屬無效云云（甲卷第77、81、135、232頁，乙卷第  
13 83、87、147、242頁，丙卷第75至79、298頁，丁卷第163、  
14 167、221、310頁），然被告此部分所述僅涉及召集程序是  
15 否違反法令或規約問題，無法以此推論系爭決議內容違法而  
16 無效，且呂智源及楊智傑既不否認曾親自或委託他人出席系  
17 爭會議，而被告於審理時均自陳目前尚未提起撤銷訴訟（甲  
18 卷第231頁，乙卷第241頁，丙卷第297頁，丁卷第309頁），  
19 並有本院案件索引卡在卷可稽（甲卷第223至224頁，乙卷第  
20 233至234頁，丙卷第289至290頁，丁卷第301至302頁），則  
21 該會議所形成決議，在未經當事人提起形成之訴請求法院依  
22 法撤銷以前仍然有效，是被告此部分所辯，仍難憑取。

23 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  
24 令、規約及區權人會議，管委會之決議，為全體區權人之利  
25 益，誠實執行職務」（甲卷第179頁，乙卷第195頁，丙卷第  
26 251頁，丁卷第263頁），抗辯系爭決議違反該約定，應屬無  
27 效云云（甲卷第81、232頁，乙卷第87、242頁，丙卷第79、  
28 298頁，丁卷第169、310頁）。惟查：

29 (1)首先，參諸原告所提廠商比價資料（丙卷第203至209頁），  
30 其上3家廠商施作系爭工程報價金額分別為華奕公司  
31 42,166,337元、磐泉工程有限公司51,644,046元、詠閎新營

01 造有限公司49,417,212元，則系爭工程由華奕公司承攬，可  
02 認已屬最為低廉之報價，而被告雖指稱系爭決議罔顧住戶權  
03 益云云，然未提出確切證據證明該工程報價有何不實或超逾  
04 一般專業行情之處，則被告臆指系爭決議損及住戶權益，已  
05 乏所據。

06 (2)其次，系爭會議紀錄內容略以：「……五、出席人員：本次  
07 出席區分所有權人（含代理出席）計72人……依據區分所有  
08 權人名冊，應出席區分所有權人總計110人，區分所有權總  
09 計5503.84平方公尺……已出席區分所有權人數計72人，占  
10 全體區分所有權人數65.45%。已出席區分所有權比例計  
11 6395.73/10000，占全體區分所有權63.96%」；且系爭決議  
12 表決結果為：「社區外牆拉皮進度報告及住戶提問事項說  
13 明。決議經委員會三家比價後，委員會建議由華奕公司以  
14 42,166,337元取得承攬系爭工程，是否同意？同意票數：  
15 53……是否同意每戶應分擔額以每戶總坪數乘以每坪7,662  
16 元計價？同意票數：50」等情，有系爭會議紀錄附卷可稽  
17 （甲卷第157至161頁，乙卷第173至177頁，丙卷第229至233  
18 頁，丁卷第243至247頁），足徵系爭決議已由區權人以符合  
19 規約所約定比例表決通過；對照其後區權人收款帳冊（甲卷  
20 第163至171頁，乙卷第179至187頁，丙卷第235至243頁，丁  
21 卷第249至257頁），可知系爭大廈全體區權人計為110人，  
22 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  
23 逾75%，益徵系爭決議非但由區權人以符合規約所約定比例  
24 表決通過，且區權人繳款情形既屬踴躍，當可推論對於該次  
25 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  
26 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  
27 擔款，亦難僅因少數區權人不認同該次決議結果，遽予推論  
28 系爭決議內容有違反系爭規約第9條第7項約定之處。

29 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  
30 第30條第2項規定，亦有瑕疵云云（甲卷第213、232頁，乙  
31 卷第242頁，丙卷第298頁，丁卷第310頁）。然上述公寓大

01 廈條例第30條第2項係規定：「管理委員之選任事項」，應  
02 在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，可  
03 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  
04 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  
05 代為行使權利，倘區權人欲明瞭該次議案內容，僅需參考該  
06 次開會通知單即足，可見二者規範目的及內容迥然有別，無  
07 從比附援引，故被告此部分抗辯，容有誤會。

08 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  
09 仍然有效，決議內容復無違反法令或規約之處，則被告既不  
10 爭執為系爭大廈區權人，自有依系爭決議繳納如附表D欄所  
11 示分擔款義務存在。

12 (二)原告得請求被告給付按週年利率10%計付遲延利息

13 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  
14 系爭臨時會決議結果內載「若有區權人未於期限內繳款……  
15 利息以台灣銀行公告之利率為計算」作為論據（甲卷第144  
16 頁，乙卷第160頁，丙卷第216頁，丁卷第230頁）。惟系爭  
17 會議既已議決增訂系爭規約第10條第8項：「社區外牆共用  
18 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  
19 決議進行修繕……於繳款截止日後未繳之欠繳戶，管理委員  
20 會得即可訴請法院執行、命其給付應繳之金額及另外收取遲  
21 延利息、遲延利息以未繳金額之年息10%計算」，有該會議  
22 紀錄及規約可佐（甲卷第153、159、180頁，乙卷第169、  
23 175、196頁，丙卷第225、231、252頁，丁卷第239、245、  
24 264頁），亦為被告所不爭，可徵系爭大廈區權人已藉由其  
25 後系爭會議變更先前系爭臨時會決議內容，則區權人倘遲延  
26 繳付修繕費用時，管理委員會自得依上揭修正後規約約定訴  
27 請法院命其等給付未繳費用，並以週年利率10%計付遲延利  
28 息無訛。

29 七、綜上所述，原告依系爭決議及住戶規約第10條第8項約定，  
30 請求被告各給付如附表D欄所示金額，及自附表E欄所示之日  
31 起均至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，

01 應予准許。  
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
03 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

04 九、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  
05 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告  
06 假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預  
07 供擔保，得免為假執行。

08 十、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
10 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈞

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
16 書記官 賴怡靜

17

編號 【A】	被告 【B】	門牌號碼 【C】	應繳數額 【D】	起息日 【E】	證據出處 【F】	訴訟費用 【G】
(一)	白慶雲	高雄市○○區○○路0號00樓	351,039元	113年10月22日	甲卷第41頁	3,860元
(二)	楊智傑	高雄市○○區○○路000號00樓	344,833元	113年10月22日	乙卷第53頁	3,750元
(三)	呂智源	高雄市○○區○○街0號00樓	319,704元	113年10月20日	丙卷第43頁	3,420元
(四)	洪清順	高雄市○○區○○路000號00樓	365,825元	113年9月17日	丁卷第47頁	3,970元