

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第71號

原告 玄淼投資有限公司

法定代理人 吳建成

訴訟代理人 陳宏兆律師

複代理人 吳孟益律師

被告 玉山國際資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 張璦元

訴訟代理人 施瑞章律師

複代理人 謝文哲律師

被告 蘇旻

江孟蓁

葉泰良

曾于軒

黃樹榮

共同

訴訟代理人 魏光玄律師

上列當事人間請求給付無因管理費用等事件，本院於112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告玉山國際資產管理顧問股份有限公司（下稱玉山公司）應給付原告新臺幣（下同）35萬2,029元，及自112年2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告葉泰良應給付原告21萬405元，及自112年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 三、被告曾于軒應給付原告6萬7,316元，及自112年2月22日起至
02 清償日止，按年息5%計算之利息。

03 四、本判決第1、2、3項，如原告分別以11萬7,343元、7萬135
04 元、2萬2,439元為被告玉山公司、葉泰良、曾于軒（下合稱
05 玉山公司等3人）供擔保，得假執行，但玉山公司、葉泰
06 良、曾于軒如分別以35萬2,029元、21萬405元、6萬7,316元
07 為原告供擔保，得免為假執行。

08 五、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

09 六、訴訟費用由玉山公司負擔14%，由葉泰良負擔8%，由曾于
10 軒負擔3%，餘由原告負擔。

11 事實及理由

12 一、原告主張：

13 (一)訴外人即原建商足成建設有限公司（下稱足成公司）於苗栗
14 縣○○市○○段○○○段○○○○00地號土地上，興建有98
15 1至1021建號建物（下合稱系爭建物），作為大方社區大樓
16 使用，其中981建號建物（門牌號碼苗栗縣○○市○○路00
17 號）為社區管委會，1021建號為東興路96、100、102、106
18 號1至11樓39戶建物之共用部分（即公共設施），然足成公司
19 於公共設施尚未施作完成之際即倒閉，嗣經法院拍賣程序，
20 由原告取得附表二所示未完工之建物，因系爭建物之公共設
21 施包含大樓之水電、機械設施、消防設施及各類管線等，均
22 未施作完成，為公共安全考量，原告乃接手繼續施作尚未完
23 工之部分，完工後支出如附表三所示1,791萬5,337元予承包
24 商，後續陸續協助住戶成立管理委員會，上開公共設施業已
25 完工，被告為大方社區住戶，其等承購之建號如附表一建號
26 建物欄所示，被告享有公共設施之利益，本應分擔公設費
27 用，詎料，原告催請其等繳納如附表一應分擔金額欄所示款
28 項時，其等均置之不理，不願付款。為此，爰依民法第176
29 條第1項、第179條、第816條、第822條、第826條之1第3
30 項、適用或類推適用公寓大廈管理條例第10條第2項等規
31 定，請求被告給付尚欠之款項，並請本院擇一為原告有利之

01 判決。

02 (二)對被告抗辯所為之陳述

03 1.玉山公司部分：

04 (1)依臺灣高等法院111年度上字第12號判決意旨，玉山公司是
05 否具有獨立出入口而無須使用公共設施僅係管理費是否酌減
06 之問題，與公共設施費用分擔無涉。

07 (2)本件原告係於109年12月1日拍賣取得附表一建物，又系爭建
08 物於法拍時尚未成立「管理委員會」，自無從通知「未來」
09 各區分所有權人，且通知義務並非無因管理之成立要件，是
10 玉山公司以原告違反通知義務，不得主張無因管理云云，顯
11 無足採。

12 (3)再者，公共設施費用分攤與原告是否將附表二建物出售予他
13 人無關，且被告係因原告施作公共設施、維護修繕社區而享
14 有利益，原告並因此支出施作公共設施等費用，被告受有利
15 益與原告受有損害間有因果關係，自不得以損害嗣後填補而
16 謂無不當得利。

17 (4)觀本院於法拍時所拍攝之現況照片可知，系爭建物當時之公
18 共設施未施作保護層、管線外露、各梯廳外牆還有紅字噴
19 漆，原告拍得系爭建物後，陸續請廠商將公共設施部分施作
20 完成，依臺灣基隆地方法院110年度基簡字第733號判決意
21 旨，原告即得向被告請求施作公共設施、維修或修繕之費
22 用。又民法第820條第1項既在說明共有物管理行為，與民法
23 822條係共有物管理費及其他負擔應按應有部分分攤原則無
24 涉，即便共有人未取得他共有人同意而負擔共有物之其他負
25 擔，仍得依照該條規定向共有人請求負擔該費用，果爾，如
26 依玉山公司所稱，未取得共有人同意不得訴請該費用，則在
27 一共有人同意繳納稅捐，他共有人不同意繳納稅捐情形下，
28 他共有人即不得向完稅稅捐之共有人請求負擔該費用，豈非
29 的論？尤顯荒謬，況且，保存行為尚得單獨為之，而共有物
30 之管理亦包括保存行為在內，顯然民法第820條第1項僅在說
31 明共有物之管理行為，而非在排除他共有人得請求他共有人

負擔共有物之其他負擔行為。

2.被告江孟蓁、蘇旻、黃樹榮、葉泰良、曾于軒（下合稱曾于軒等5人）部分：

(1)原告施作公共設施部分已提出估價單、發票、請款明細表、工程施工照片等為證，並經本院傳喚證人即承包商尹志成、張啟宏、張宏滌、江增春、邱創輝、吳長昌、林基成、黃加強、萬耀文、吳瓊瑩、葉榮晉、楊振成、高亞平、薛歆霈等人到庭作證，由其等之證述可證實確有開立估價單或發票，並確實有施作如估價單或發票所示之工程，且施作之內容皆屬必要。

(2)觀曾于軒等5人提出之本院民事執行處公告函文上使用情形記載「108年9月11日現場查封…地政人員指稱：查封頭份市○○段0000○號建物現為尚未完工之大樓其中一戶…」可見，在查封當時，系爭建物根本就未完工。另（106）栗商建頭使字第00139號使用執照（下稱系爭使用執照）所記載之竣工日期為106年6月30日可證，在核發系爭使用執照後，大樓仍然未完工，否則法院查封時地政人員不會表示「建物現為尚未完工之大樓其中一戶」等語，再比對法拍當時之現況照片可知，系爭建物外牆未有設置門窗、內部大廳為毛胚、管線外露、車道外牆部分未貼磁磚等等，顯然系爭建物が在法拍當時並未完工，再由尹志成、江增春、吳長昌、吳瓊瑩證詞均足以證實系爭建物が在拍賣時係尚未完工之大樓，是曾于軒等5人稱系爭建物設備業已施工完畢，原告有重複施作之情形，與實情不符，並不可採。

(3)原告所有之建材、物料已因附合而成為系爭建物公共設施之重要部分，非經毀損不能分離，且分離所需費用過鉅，依民法第816條規定，原告得依不當得利規定請求被告償還價額，是原告之請求於法有據。又依民法第826條之1第3項規定，共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任，故即便江孟蓁、蘇旻、黃樹榮（下合稱黃樹榮等3人）在公共設施施

01 作完畢後才取得系爭建物所有權，依該條規定仍應就共有物
02 因其他情形所生之負擔連帶負清償責任。

03 (4)曾于軒等5人辯稱原告所請求之管線費用不實云云，惟原告
04 所請求瓦斯管線費用係外管費用，與其等所自行申請之內管
05 費用純屬二事，且外管係指自外面接入社區內部管線供各住
06 宅使用之外部管道，倘原告已事先申請建置好外管，其等又
07 如何能自外管將瓦斯接入其住宅使用，故曾于軒等5人以原
08 告所申請數量為31戶，請求費用不實在為抗辯理由，完全與
09 事實不符。再者，取得系爭使用執照建物並不代表系爭建物
10 具有可供居住之通水、通電、通瓦斯之符合一般居住品質之
11 狀態，曾于軒等5人以取得系爭使用執照即為完工云云拒絕
12 給付應分擔之水電、瓦斯工程管線等公共設施費用，顯無理
13 由。

14 (5)原告添附於系爭建物之動產並非基於自己開發、整合、銷售
15 不動產事務之便利所為，而係使系爭建物得以提升或維持整
16 體建物之生活品質、提高電梯、管線之安全使用效能及大樓
17 整齊、清潔之居住品質，自屬必要費用，而曾于軒等5人得
18 以透過原告對於系爭建物所為之修繕而使其等所取得之房屋
19 同享其利，自應負擔該費用。是其等抗辯系爭建物所為之修
20 繕工程均非必要，委無足取。

21 (三)並聲明：1.玉山公司應給付原告71萬7,440元，及自起訴狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.葉泰
23 良應給付原告45萬9,368元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按年息5%計算之利息；3.黃樹榮等3人應給付原
25 告45萬9,368元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按年息5%計算之利息；4.曾于軒應給付原告45萬9,368元，
27 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
28 息；5.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告答辯：

30 (一)玉山公司則以：

31 1.被告向足成公司承購附表一編號1、2所示之不動產，均為面

01 臨馬路、有獨立出入口之一樓店面，自始即無須利用「大方
02 社區」之迎賓大廳、健身房、電梯、電梯間、宅配室、信箱
03 間、閱讀室、曬衣間、茶水吧等諸多「社區住戶」之公共設
04 施，自無須負擔相關造價高昂之石材、系統設計裝潢、維護
05 保養費用，而原告所提之公設請款明細表並未區分社區住戶
06 與獨立店面之分擔項目及金額，顯屬無據，委無足採。

07 **2.原告不得依無因管理之規定請求被告賠償：**

08 另由系爭使用執照卷宗所附之審查表及106年10月5日審查照
09 片可證，系爭建物業已由足成公司按圖施作至准予發給系爭
10 使用執照完竣之客觀狀態，從而原告自行委請廠商進場裝修
11 之行為，純係為圖自己裝修、開發、整合、銷售不動產之鉅
12 額開發利益，又原告於開始進場裝修前，並無不能通知各區
13 分所有權人之情事，客觀上亦無急迫之情事，未經被告及其
14 他區分所有權人同意，任憑己意決定，依最高法院86年度台
15 上字第1227號判決意旨，原告所為並不符合民法第173條規
16 定，與無因管理之要件不符，原告並不得依無因管理之規定
17 向被告主張權利。倘本院仍寬認原告符合無因管理要件，則
18 因原告係屬任憑己意、根本未通知、無急迫之情形下，所為
19 擅自干預他人事務之管理，依最高法院110年度台上字第119
20 1號判決意旨，被告及其他區分所有權人得主張不享有原告
21 管理之結果，是原告不得援引無因管理之規定請求償還費
22 用。

23 **3.本件被告並未受有利益，原告不得依不當得利及添附之規定**
24 **請求被告償還利益：**

25 **(1)原告向廠商購買商品動產，並放置於大方社區，欠缺動產附**
26 **合於系爭建物，非經毀損不能分離或分離需費過鉅之情形，**
27 **故並無民法第816條規定之適用，且因商品動產所有權仍屬**
28 **於原告（原告未與大方社區全體共有人、區分所有權人達成**
29 **所有權移轉之讓與合意，依民法第761條之規定，所有權仍**
30 **屬於原告），原告並未受有損害，被告並未受有利益，故不**
31 **符合民法第179條所定「無法律上原因受有利益，致他人受**

有損害」之要件。

(2)原告於系爭建物施作完竣後，違反包含被告在內區分所有權人之意思，另行、自行委請廠商進場裝修、改整，且其施作之項目又非系爭使用執照核准之必要設施，在形式上雖看似增加被告利益，但實屬違反被告個人意見，不在被告計畫範圍內，顯係強加於被告財產之「強迫得利」，原告此舉違反不當得利制度之功能，與不當得利法矯正不當財貨變動之衡平本旨有違，依近來實務一貫見解，被告自得主張利益不存在，免負返還或償還價額之責任，並為拒絕返還利益之抗辯。從而，原告依民法第179條、第816條規定，請求被告償還利益，顯屬昧法，並不可採。

(3)再依本院109年12月21日發文字號苗院雅107司執恭8969字第31531號不動產權利移轉證書可知，原告以1億6,928萬元得標系爭建物，縱使原告有於進場裝修後支出1,791萬5,337元，則原告銷售系爭建物之成本即為1億6,928萬元加計1,791萬5,337元，成本合計1億8,719萬5,337元，再依被告查得系爭建物實價登錄資料及相關金額彙整表，原告銷售系爭建物合計獲得銷售利益為2億7,683萬元，扣除成本1億8,719萬5,337元，即為原告淨收益至少合計8,963萬4,663元，是原告就其進場裝修支出之費用，已由原告陸續將裝修完畢之建物出賣各買受人，取得買賣價金後予以填補，且經填補後，原告至少尚有淨收益8,963萬4,663元，故原告並未因此受有損害，被告並未獲得利益，顯不成立不當得利，從而，原告主張依不當得利之規定，請求被告返還不當得利，並無理由。

4.本件並不符合公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第822條之規定，原告不得依此請求被告分擔費用：

(1)原告所為係屬自行購買、放置新的動產，或委請廠商執行委任事務，其成果歸屬於原告從事大方社區之開發、整合、銷售不動產事務上，並非歸屬於全體共有人、區分所有權人，或未經被告及其他區分所有權人同意，逕為進場就系爭建物

另行、額外重新建造，或大幅度裝潢、整改，並非就公寓大廈之共用部分修繕、管理、維護，與公寓大廈管理條例第10條第2項規定之要件不符。又公寓大廈管理條例第10條第2項規定，係規定管理負責人或管理委員會對於公寓大廈共用部分、約定共用部分，有修繕、管理、維護之權利及義務，因此所生之費用由公共基金支付或按應有部分比例分攤，此與原告僅係裝修、開發、整合、銷售不動產予出賣人，且非由「管理委員會」修繕、管理、維護，二者情況截然不同，基此，原告並無引用公寓大廈管理條例第10條第2項規定之資格、地位、權利，自無從請求被告分擔費用。

(2)再者，原告未經被告及其他區分所有權人同意，逕為進場就系爭建物另行、額外重新建造，或大幅度裝潢、整改之行為，顯非民法第820條第5項所定簡易修繕及其他保存行為，而屬民法第819條第2項規定之對共有物「事實上處分」或民法第820條第1項規定之對共有物「管理」，須由共有人重度決議通過始得為之，且有公寓大廈管理條例之特別規定優先普通規定之適用，是原告既未得共有人全體之同意，逕為共有物之事實上處分，亦未經共有人重度決議通過，即逕為共有物之管理，自無民法第822條規定之適用，原告亦不得以此請求被告分擔費用。

5.原告前於109年12月21日拍定取得房、地所有權後，至開始整體規劃、找尋廠商，甚至於進場另行、額外重新建造，或大幅度之裝潢、整改之期間，在客觀上並無不能通知被告及其他區分所有權人，亦無急迫之情況，不論依誠實信用原則、無因管理之規定、公寓大廈管理條例之規定、民法共有物之規定，原告理應選擇合法之程序事先與被告及其他共有權人商議、決議，而非選擇自行違法、任憑己意、擅自強行為之，如此始符各該法規及誠實信用原則之意旨。迺原告捨此不為，反而選擇自行違法、任憑己意、擅自強行為之，而係於事後要求被告及其他區分所有權人分擔費用，自屬違反誠實信用原則，此際於法應由原告自行承擔所支出一切費

01 用。否則，豈非謂任一位區分所有權人、共有人，在不符合
02 公寓大廈管理條例、民法共有物之規定下，可憑一人決定裝
03 潢、整改公寓大廈，而只要客觀上看似有利益之增加，即得
04 依不當得利及添附之規定，請求其他區分所有權人、共有人
05 分擔費用？將架空公寓大廈管理條例、民法共有物之規定，
06 淪為毋庸制定之具文，殊不足採。

07 6.並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
08 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 (二)曾于軒等5人則以：

10 1.原告之主張與無因管理及不當得利之要件不符：

11 (1)無因管理部分：

12 ①系爭建物之公共設施約於110年8月至9月間施作完畢，而曾
13 于軒等5人取得建物所有權之時點如附表一取得時間欄所
14 示，黃樹榮與曾于軒（下合稱黃樹榮等2人）分別於111年2
15 月14日及110年12月10日取得建物所有權，係於原告主張公
16 共設施施作完畢後，無因管理之債務人應係黃樹榮等2人之
17 前手，而江孟蓁、蘇旻（下合稱蘇旻等2人）係於111年5月2
18 3日方自黃樹榮處購得房屋，並於同年7月14日辦理登記，蘇
19 旻等2人購買時公共設施早已施作完畢，債權債務關係早已
20 切斷，原告既已依我國民法有關無因管理之規定主張「其接
21 手施作足成公司尚未完工之公共設施，並付款予包商」，故
22 原告應係為足成公司支出必要或有益之必要費用，無因管理
23 之債務人應係足成公司，而非曾于軒等5人，是原告主張曾
24 于軒等5人應負擔公共設施之費用，顯屬無據。

25 ②又原告於拍定系爭建物至進入施工前，其時程長達數月，且
26 當時系爭建物僅尚未完工，並非遭遇重大災害或有倒塌之危
27 害，應無不能通知各區分所有權人之情事且客觀上亦無急迫
28 之情形，原告未為通知即進入系爭建物完成水電、機械、消
29 防及裝修等工程，顯係為圖自身裝修、開發、整合、銷售系
30 爭建物之鉅額開發利益，與民法第173條無因管理之規定不
31 符，原告雖提出部分實務見解認通知非無因管理成立要件，

然民法為私權關係，本質尊重當事人自主性及處分權，無因管理與不當得利等欠缺當事人意思之債之發生原因，應限縮解釋，非過度擴張適用範圍，原告先擅自施工後再向共有人索討新建設施之施工費用，與強買強賣何異，原告之主張顯屬無據。原告施作系爭建物各項工程縱使為真，亦係出於為自己管理事務之意，係為將自身產業進行施作公設後，能以高價賣出而獲利之目的，顯非出於為曾于軒等5人管理之意思，曾于軒等5人縱有獲利，至多僅為「順帶」、「剛好」之原因而非出於為曾于軒等5人管理之動機。

③系爭建物係於106年10月5日取得系爭使用執照，足證系爭建物業經主管機關查驗完成，故其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣理應完全相符，復就系爭使用執照及圖說與原告主張之施工項目相互勾稽比對，可明確發現原告所提出之諸多工項，已由原建商足成公司施作完畢，然原告又主張另行委請第三人施作，顯有重複施作之虞，若原告係將足成公司施作完畢之工項拆除重新施作，係屬侵害區分所有權人權益之行為，自無理由以無因管理之規定向曾于軒等5人請求費用。

④細觀原告所提出之部分施工項目，於上開使用執照及圖說中根本未有任何記載，則該等工項是否為原社區所規劃之計畫中公設，顯有疑義。若係原告於拍定系爭建物後自作主張額外決定施作非屬原計畫中之公設，自難認係屬為其他區分所有權人利益所為之無因管理行為，更何況，有部分施工項目明顯並非公設施作之必要費用，是否有施作之必要，及是否不違背所有人之本意皆尚有可議之處，亦非公寓大廈共用部分之維護費用。

⑤原告所傳喚之諸多施工廠商，其等所證稱施工項目及範圍，僅有原告所銷售戶別之專有部分，曾于軒等5人就該等施工部分並無利益可言，然原告竟於起訴時將上開專為其所銷售戶別之專有部分之施工費用，向曾于軒等5人索討分攤，實屬無稽。更有甚者，證人亦證稱，施工項目均係由原告提

01 出、要求，並非原始建案計畫內之項目，且施工目的係為整
02 體建築美觀，利於對外銷售及提高售價之目的而興建，與系
03 爭建物之必要設施顯然無涉，並不構成無因管理之必要費
04 用。

05 ⑥原告所請求之費用項目有關中油天然氣之部分，可以發現原
06 告所請求之費用包含「長鴻水電」之中油審圖費，以及「中
07 油公司」之表外管、裝表通氣費、路面修復工料費、許可
08 證、表內管檢驗費，然有關表內管審查費、表內管檢驗費、
09 裝表通氣費、估價設計費均係由被告自行負擔，此有葉泰
10 良、黃樹榮、曾于軒繳納相關費用之收據可供參照，已足證
11 原告所請求之施工項目有部分不實。更何況，細觀原告所提
12 出有關中油之繳費單據，亦可明確發現其數量均記載為「3
13 1」明顯原告就此所支出之費用僅包含其所拍定之30戶及另
14 外委由原告一同辦理之住戶而已，根本與本件被告等人無
15 關，原告據此要求被告等人負擔相關費用，顯屬無據，應予
16 扣除。

17 (2)不當得利部分：

18 ①原告以1億6,928萬元拍得系爭建物，後續為完成公共設施、
19 裝潢等工程而支出之費用為1,791萬5,337元，參酌內政部不
20 動產交易實價登錄查詢網，有關係爭建物各樓層之實價登錄
21 資料可知，原告合計獲取銷售利益達2億7,683萬元，準此，
22 以前揭原告至少獲取之利益，扣除其已支出之成本，原告至
23 少獲利8,963萬4,663元，原告並未因此受有損害，顯與不當
24 得利「他方受有損害」之要件不符，原告據此主張曾于軒等
25 5人無法律原因受有利益，並導致其受有損害，顯與事實不
26 符。

27 ②黃樹榮等2人拍定之價格675萬元，與原告拍定價格取得30戶
28 之平均價格約為353萬元相較，其等之拍定價格顯已包含原
29 告所施作公共設施之施工費用，且其等之拍定公告均已記
30 載：「依現況交屋。」，其等於110年11月後各自分別拍定
31 其所有之建物時，正係因其等已看見系爭建物之公共設施環

境及現狀，故支出遠高於原告取得30戶之拍定價格，故其所支付之拍定價格業已包含原告所主張之施工費用，均業已依拍賣程序而給付予前手，故原告施作公共設施之費用利益均已由前手取得，原告自應向真正之受益者即前手請求，其等並非無償受有利益，自無理由要求再行支付原告施工費用，否則等同要求重複付費，顯失公平。黃樹榮等2人所購買之建物，建物內部設施均未完工，為尚有諸多工項未完成之毛胚屋，而該等工項均非原告所施作之公共設施，自須由其等拍定取得不動產後自行出資施作，故其等尚有建物專有部分之開銷，故取得不動產之價金略低於原告出售之價格，符合市場價格且合情合理，而黃樹榮等2人嗣支出約100萬元施工、裝潢，加計該部分費用後已與原告裝潢完成後出售之價格相去不遠。至黃樹榮之後手蘇旻等2人取得時間更晚，更無須贅言。

(3)原告一方面主張曾于軒等5人應給付無因管理費用，一方面主張曾于軒等5人因原告出資施作公共設施而享有公共設施之利益，屬不當得利，然參酌最高法院86年度台上字第229號判決意旨，兩者請求權完全不同，且無法併存，原告依無因管理及不當得利之規定起訴，顯有違誤。

2.原告亦不得依民法第822條適用或類推公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第826條之1第3項等規定，向曾于軒等5人請求給付其所支出之施工、裝潢費用：

①依我國特別規定優於普通規定之法理，原告請求之費用應屬公寓大廈之「建造」費用，且非出於防止共有物滅失、毀損或權利喪失、限制等目的，自應適用公寓大廈管理條例之規定，而無民法第822條規定之適用。又原告主張之共有物管理費，實際上為「新建」，並非修繕、管理、維護之費用，且未經區分所有權人會議進行討論、表決，明顯「未經」共有人以重度決議通過，欠缺法定程序要件，顯與前揭規定不符，自不得適用民法第822條之規定，原告請求曾于軒等5人給付相關費用顯屬無據。

01 ②由公寓大廈管理條例第10條第2項之規定明確得知，管理負
02 責人或管理委員會始有權限就共用部分、約定共用部分，為
03 修繕、管理、維護之行為，且因此所生費用由公共基金支
04 付，或按應有部分比例分攤，然於本件之情形中，原告明顯
05 並非管理負責人或管理委員會，且所進行者為設備、裝潢之
06 「新設工程」，已非屬條文中所明定之修繕、管理、維護等
07 行為，足證原告亦無依公寓大廈管理條例第10條第2項規定
08 向曾于軒等5人請求之餘地。

09 ③民法第826條之1第3項規定係讓受讓人承繼前手就共有物之
10 負擔之清償責任，此法律效力已超過民法對於債權相對性之
11 一般法律原則，自應做限縮及從嚴之法律解釋，且觀該條文
12 之內容，顯然係有意就共有物之使用、管理等行為所產生之
13 維繫其共有物價值之費用進行規定，以充分發揮共有物之使
14 用價值，避免因共有人將應有部分轉手予後手時，而產生使
15 用、管理上之困難或疑慮，故打破債權相對性之原則而強制
16 後手所有權人之須負連帶責任。然立法之目的顯然並未將
17 「共有物之新設」或「共有物之改良」等行為納入該條之規
18 範內，否則又何須於民法第819條、第820條第1、4、8項分
19 別規定，顯然對於共有物之重大事項如重大修繕、新建設施
20 等事項，仍應尊重共有人之共同決議，非可隨意由單一共有
21 人逕行為之後，再強求其他共有人分擔，甚至連其他共有
22 人之受讓人亦須承擔連帶清償責任。本件原告於本案中係逾越
23 區分所有權人會議及管理委員會之權責而擅自於系爭建物之
24 共用部分或其自身所有之專用部分，進行設備、裝潢之「新
25 設工程」，非民法第826條之1第3項所定之「使用、管理
26 及其他行為」，除有關共有物之使用、管理等內容應優先適用
27 公寓大廈管理條例而排除民法之規定外，原告擅自對系爭建
28 物新建設施行為，亦非屬對於系爭建物原有物品、設施之使
29 用或管理，亦不屬於具有同等性質之「其他情形」，因使
30 用、管理均僅係就共有物之原本所有之狀態或現實情況所進
31 行之利用，顯然與對共有物進行全新之新建工程或增添原本

所沒有之物品，法律性質顯然有別不可一概而論或視為同一，自無從適用民法第826條之1第3項規定。又依臺灣高等法院暨所屬法院98年度法律座談會民執類提案第20號法律問題研討結論，認為民法第826條之1規定修正施行後，法院拍賣公寓大廈區分所有人之建物及基地之權利，拍定人就債務人欠繳之管理費，不須與債務人負連帶清償責任，何況本件原告主張之「新建設施」工程費用，不但未曾記載於法院拍賣公告上，亦未於區權會規約所約定，更非一般拍定買受人所能預見之費用，自無理由適用民法第826條之1第3項之規定強求後手之所有權人連帶清償前手之債務。

3.並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(卷一第312至313頁；卷二第40至41頁；卷三第119至120、252頁)：

(一)被告所有之建物如附表一所示。981建號建物為社區管委會，1021建號為東興路96、100、102、106號1至11樓39戶建物之共用部分。以上建號均坐落於80地號土地上。

(二)黃樹榮與蘇旻等2人於111年5月23日訂立買賣契約將80地號土地權利範圍267/10000及1007建號建物售予蘇旻等2人，並於111年7月14日辦理移轉登記完畢。

(三)原告於本院107年度司執字第8969號清償票款強制執行事件中，在109年12月1日以1億6,928萬元拍定取得如附表二所示之土地及建物，並經本院民事執行處於109年12月21日發給不動產權利移轉證書。

(四)苗栗縣○○市○○路00號建物於106年6月30日竣工，於106年10月5日取得系爭使用執照。

(五)黃樹榮就苗栗縣○○市○○路00號8樓之天然氣管線支出裝置工程費-新設1萬2,424元、表內管檢驗費260元、裝表通氣費200元；曾于軒就苗栗縣○○市○○路000號11樓之天然氣管線支出表內管審圖費260元、估價設計費-家庭用戶100元、裝置工程費-新設8,399元、裝表通氣費200元；葉泰良

就苗栗縣○○市○○路000號11樓之天然氣管線支出表內管
檢驗費260元、估價設計費-家庭用戶100元、裝置工程費-新
設8,462元、裝表通氣費-家庭用戶200元、表內管審圖費260
元。

四、法院之判斷

(一)原告主張依民法第176條第1項規定請求部分

民法上之無因管理，以未受委任，並無法律上之義務，而為
他人管理事務為構成要件。管理人基於管理意思而管理事務
時，應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法
為之，且以能通知者為限，應即通知本人，如無急迫情事，
應俟本人之指示。若管理事務不利於本人，或違反本人之意
思，因屬干預他人事務之行為，除其管理係為本人盡公益上
之義務、履行法定扶養義務，或本人之意思違反公序良俗者
外，應即停止管理，否則管理人非但不得請求本人償還其所
支出之必要或有益費用、清償其所負擔之債務、賠償其之損
害，尚且須就本人因此所受之損害負無過失賠償責任，並唯
於本人表示享有管理所得利益時，管理人方得在本人所得利
益範圍內主張權利（民法第172條、第173條第1項、第174
條、第176條、第177條第1項參照）。苟本人不主張享有管
理所得之利益，管理人僅得依不當得利法律關係，請求本人
返還其利益。原審既認被上訴人係在催告上訴人改善系爭缺
失及系爭泳池未果後，始實施上訴人不同意之各該修繕行
為，則在明確違反上訴人意思、且上訴人未表明享有管理所
得利益之情形下，原審認被上訴人得依無因管理之法律關係
請求上訴人給付，已有未洽（最高法院110年度台上字第119
1號判決意旨參照）。本件被告並不主張享有管理所得之利
益，依上開說明，原告僅得依不當得利法律關係，請求本人
返還其利益，不得依無因管理之法律關係請求被告給付，故
原告主張依民法第176條第1項規定向被告請求給付，應屬無
據。

(二)原告主張依第822條、民法第826條之1第3項、適用或類推適

用公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求部分

1. 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還；區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限；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，民法第822條、第799條之1第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項分別定有明文。又民法第799條之1應係民法第822條之特別規定，關於區分所有建築物共同部分之修繕費及其他負擔，在法律之適用關係上，應優先適用民法第799條之1規定（最高法院99年度台上字第1770號判決意旨參照）。則依最高法院上開判決意旨，公寓大廈管理條例第10條第2項應係民法第822條、第799條之1之特別規定，有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之費用，應優先適用公寓大廈管理條例第10條第2項規定，故原告自不得主張依第822條規定向其他區分所有權人請求給付費用。而本條例用辭定義如下：
九、管理委員會：指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。十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者；起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人；公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負

責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。公寓大廈管理條例第3條第9、10款、第28條第3項、第29條第6項亦分別定有明文。查本件原告並非大方社區之管理委員會，亦非系爭建物之起造人、區分所有權人互推之召集人、經直轄市、縣（市）主管機關指定之住戶等管理負責人，不符公寓大廈管理條例第10條第2項規定之主體要件。又原告雖主張本件可類推適用前開規定，惟本件依前揭法定方式選任管理委員會或管理負責人並無困難，若認可類推適用，將掏空法條規定之主體要件，並使管理委員會或管理負責人以外與公寓大廈區分所有權人間並無任何信賴關係之其他任何第三人，得任意介入公寓大廈事務，顯非適宜，自不宜類推適用前開規定，故原告主張適用或類推適用公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告給付費用，亦屬無據。

2. 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任，民法第826條之1第3項固有明文。惟該條立法理由記載：「共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八百二十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三項。」，由立法理由之說明可明確得知，民法第826條之1第3項規定受讓人應與讓與人連帶負清償責任者，係以該費用係讓與人依民法第822條規定應分擔並負償還責任者為前提，本件原告既不能依民法第822條規定向其他區分所有權人請求，自亦無適用民法第826條之1第3項規定向區分所有權人之後手請求之餘地。

(三)原告主張依民法第179條、第816條規定請求部分

1. 民法第816條係一闡釋性之條文，旨在揭櫫依同法第811條至

第815條規定因添附喪失權利而受損害者，仍得依不當得利之法則向受利益者請求償金，故該條所謂「依不當得利之規定，請求償金」，係指法律構成要件之準用。易言之，此項償金請求權之成立，除因添附而受利益致他人受損害外，尚須具備不當得利之一般構成要件始有其適用，即須當事人一方受有利益，致他方受有損害，且受益與受損間係無法律上之原因，始足當之（最高法院104年度台上字第1356號判決意旨參照）。申言之，民法第816條並非具構成要件與法律效果之完全性法條，不得作為獨立之請求權基礎，原告主張依民法第816條規定請求實際上等同於主張依民法第179條規定請求，並無單獨列出此一條文依據之實益，合先敘明。

2. 不當得利屬法定債之關係，而法定債之關係，於法律事實足以涵攝該當於各該法律規定之構成要件時，債之關係即為成立，債之關係所應歸屬之債權人、債務人亦同於斯時即為確定。本件原告主張民法第179條不當得利為請求權基礎，縱有成立，至遲亦應於相關工程完工時，所增加之設備已添附於系爭建物或所施作之工程內容已增加系爭建物之客觀價值，使當時之建物所有人受有利益，而該當於不當得利之法定構成要件，則原告縱得依不當得利之法律關係請求，亦僅得向完工時系爭建物之區分所有權人請求，基於債之相對性，不得向完工時系爭建物之區分所有權人之後手請求。而被告取得區分所有建物所有權之時點如附表一所示，有建物登記第一類謄本及不動產權利移轉證書在卷可考（卷一第187至207頁、卷三第149、151頁）。另依元友有限公司（下稱元友公司）負責人葉榮晉證言，附表三編號1、4、5係於110年6、7月完工（卷二第454頁）；依友誠工程有限公司（下稱友誠公司）陳報狀（卷三第9頁），其所施作附表三編號2、6、7係於110年3月10日至110年9月1日間完工；依弘星設計有限公司（下稱弘星公司）負責人張宏滌證言，附表三編號3係於110年5月中完成（卷二第383頁）；依源興工程行負責人黃加強證言，附表三編號8是於110年9月26日施作完成

（卷二第399頁）；依電子發票證明聯（卷一第96頁），附表三編號9跑步機健身車係於110年9月6日購買；依億修工程有限公司（下稱億修公司）員工林基成證言，附表三編號10大概於110年10月25、26日完工（卷二第396頁）；依中鼎電話器材工程行（下稱中鼎工程行）負責人邱創輝證言，110年10月15日之出貨單（卷一第529頁），是做完要收錢時才開的（卷二第389頁），足認附表三編號11係於110年10月15日前完成；依瑞昌配管工程行（下稱瑞昌工程行）負責人吳長昌證言，110年12月16日之報價單（卷一第530頁），在開報單時已經做完，施作完大概1、2個禮拜請款（卷二第393至394頁），足認附表三編號12應係於110年12月2日至110年12月9日間完成；依施樂百達國際科技有限公司（下稱施樂公司）負責人高亞平證言，原告向施樂公司購買發票上所載物品之時間應該就是發票上的時間（卷二第463頁），又依施樂公司開給原告之發票（卷一第100頁）顯示，原告係於110年11月24日向施樂公司購買附表三編號13之不銹鋼三分類箱廚餘冷藏機；依碧興有限公司負責人（下稱碧興公司）萬耀文證言，附表三編號14施作不用半天就完工，正確完工時間不記得，但請款單是報價日期，所以完工在110年12月17日請款單（卷二第401頁）之後（卷一第531頁），惟碧興公司開立予原告之發票日期亦為110年12月17日（卷一第101頁），本院審酌門弓器之施作依萬耀文證言既只需不到半天即可完工，而發票通常是於實際請款取得款項時開立，則附表三編號14係於110年12月17日施作完成應可認定；依品喬企業社員工薛歆霈證言，做完全部是110年9月初的時候（卷二第466頁），足認附表三編號15是於110年9月初完成；依新力電梯有限公司（下稱新力公司）負責人楊振成證言，開發票之後大概1個月就完成（卷二第461頁），又依新力公司電梯整修請款單、電子發票證明聯（卷一第105頁），新力公司係於110年11月25日向原告請款，足認該公司應係於110年12月25日將附表三編號16製作完成；依原告主張，附表三

01 編號17應以台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）之繳
02 費憑證上收費章之日期110年5月21日（卷一第106頁）為完
03 工日期（卷二第147頁）；依原告主張，附表三編號18應以
04 長鴻水電工程有限公司（下稱長鴻公司）開立給原告之發票
05 上之日期110年6月24日（卷一第108頁）為完工日期（卷二
06 第147頁）；依原告主張，附表三編號19應以台灣中油股份
07 有限公司（下稱中油公司）天然氣事業部公用天然氣營業處
08 施工公告上所載之日期施工期間末日111年1月3日（照片見
09 卷二第145頁）之翌日即111年1月4日為完工日期（卷二第14
10 7頁），惟本院認應以施工期間末日即111年1月3日為完工日
11 期；依鑫鼎機電顧問有限公司（下稱鑫鼎公司）下包江增春
12 證言，附表三編號20係於110年5月31日送電完成之前完成
13 （卷二第387頁）；依永琳實業股份有限公司（下稱永琳公
14 司）工程師吳瓊瑩證言，開發票時確定有做完（卷二第446
15 頁），則依永琳公司卷一第119至121頁發票，可知附表三編
16 號21係於110年5月17日、110年6月18日前施作完成。則黃樹
17 榮等3人取得附表一編號3建物之時點均在附表三工程完工以
18 後，原告自不得依不當得利之法律關係向其等請求給付相關
19 費用。而除附表三編號14、16、19以外其餘工程，亦係在曾
20 于軒取得附表一編號5建物前完工，亦不得向曾于軒請求給
21 付相關費用。

22 3.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
24 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
25 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別
26 定有明文。而所謂「強迫得利」，係指受領人未為任何行為
27 或不知情或甚至違反其意思之情況下獲得利益，在「強迫得
28 利」之情形，解釋民法第181條但書之價額時，應予以主觀
29 化認定，就受益人之財產，依其經濟上之計畫認定應償還之
30 價額。如果利益受領人所得利益不在其計畫中，則其就無費
31 用節省而可以主張所得利益不存在，免返還責任，如果該利

01 益確實是在其計畫中，即不能主張是「強迫得利」。是否在
02 受領人經濟計畫中之解釋，不宜過度擴張，以免導致受領人
03 對實際上無利益之情形遭強制須負返還之責，亦不宜過度限
04 縮，否則無異架空不當得利之制度而無法達到取除所受利益
05 之功能。而價額計算採主觀說時，須由受損人主張並證明受
06 領人受有何等利益。本件原告施作附表三工程，並未獲得被
07 告同意，若構成不當得利，應屬強迫得利，即應依上開說明
08 決定原告得否向被告請求返還。經查：

09 (1)曾于軒部分

10 ①附表三編號14，萬耀文證稱：原告請我施作的內容有沒有占
11 原本這棟大樓設計圖的範圍我不知道，如果沒有裝門弓器開
12 關門不好開，風太大門會毀壞。開門方向推拉指示牌的作用，
13 因為有2片門，一片是固定的，一片是常開的，貼指示
14 牌才能分辨哪片是常開的。我裝的這些東西不是標配，但要
15 考量風壓的問題，因為大方社區那裡風蠻大的，因為兩邊都
16 有房子，所以風切很大，應該有必要裝門弓器，裝指示牌是
17 因為有些人推固定那扇門，所以才裝指示牌告訴大家哪一扇
18 可以開，因為之前門曾經裝上去，但是住戶跟工班常常推到
19 固定的那扇門，才會裝設指示牌（卷二第401至403頁）。由
20 萬耀文之證詞，可知門弓器與開門方向推拉指示牌並非標
21 配，顯然並非必須裝設之物品，可認依曾于軒主觀上之經濟
22 計畫應無計畫裝設，曾于軒得主張所得利益不存在，免返還
23 責任。

24 ②附表三編號16，楊振成證稱：卷一第105頁請款單、發票是
25 新力公司出具給吳瓊瑩，申請電梯使用許可證是因為電梯是
26 法定的危險機械，每年都要檢查，沒有許可證就對住戶沒有
27 保障。足成倒之前有申請許可證，因為1年要辦1次，他倒
28 了，我就沒有辦了。原告請我辦的就是1年1次的許可證（卷
29 二第460、462頁）。而原告確因辦理電梯使用許可證支付新
30 力公司1萬2,285元，亦有前揭新力公司請款單、發票在卷可
31 參，而原告僅請求1萬1,700元（不含營業稅）。另昇降設備

01 安裝完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使
02 用。前項竣工檢查，當地主管建築機關應於核發建築物或雜
03 項工作物使用執照時併同辦理，或委託檢查機構為之。經檢
04 查通過者，由當地主管建築機關或其委託之檢查機構核發使
05 用許可證，並依第五條第一項規定之安全檢查頻率註明有效
06 期限；昇降設備安全檢查頻率，規定如下：一、昇降送貨機
07 每三年一次。二、個人住宅用昇降機每三年一次。但建築物
08 經竣工檢查合格達十五年者，每年一次。三、供五樓以下公
09 寓大廈使用之昇降機每二年一次。但建築物經竣工檢查合格
10 達十五年者，每年一次。四、前三款以外之昇降設備每年一
11 次。但建築物經竣工檢查合格達十五年者，每半年一次。管
12 理人應於使用許可證使用期限屆滿前二個月內，自行或委託
13 維護保養之專業廠商向當地主管建築機關或其委託之檢查機
14 構申請安全檢查，建築物昇降設備設置及檢查管理辦法第3
15 條第1、2項、第5條分別定有明文，由上開規定可知系爭建
16 物之電梯必須每年檢查維護保養1次，始得合法使用，而曾
17 于軒住在11樓，顯有使用電梯之必要，且其於本院112年5月
18 2日言詞辯論表示，尚未取得磁扣，但有請管理員幫忙開電
19 梯（卷二第41頁），顯見確有使用電梯，受有使用電梯之利
20 益，並致原告受有支出前開費用之損害，亦堪認申請電梯使
21 用許可證係在其經濟計畫內，不構成強迫得利，應對原告負
22 不當得利返還責任。至曾于軒雖抗辯原告於裝修完成後，將
23 所取得之建物出售，所獲利益已足以填補其支出之費用即所
24 受之損害，故原告並未受有損害，不成立不當得利云云。惟
25 查，原告取得買受人支付之買賣價金，係因出賣附表二建
26 物，基於原告與買受人間之買賣契約，有法律上之原因，且
27 買受人並無以所支付之買賣價金填補原告就被告所有附表一
28 建物所支出相關費用因而所受損害之意，自難認原告就此所
29 受損害已獲填補，不當得利返還請求權因而消滅，被告所辯
30 並非可採，其餘被告同此抗辯亦同，於後不贅。

31 ③附表三編號19，原告確有施作該工程，且金額如原告所提繳

費憑證（卷一第110至113頁）所示，有中油公司公用天然氣營業處112年8月14日天公用營南服發字第11210584340號函可證（卷二第233頁），惟其中卷一第111頁繳費憑證記載計費項目為裝表通氣費-家庭用戶數量31，卷一第113頁繳費憑證記載計費項目為表內管檢驗費-家庭用戶數量31，因依原告所提中油公司公用天然氣營業處公用天然氣用戶表內管裝設準則第3條第1項第1款規定，表內管指自計量表出口處至用戶管線末端開關間之輸氣管線，表外管指至本支管分接點至用戶建物計量表入口處間之輸氣管線（卷三第157、159頁），可知表內管應屬各戶私人而非公用管線，且依兩造不爭執事項(五)，黃樹榮、曾于軒、葉泰良均已支出表內管相關費用，無重複支出之必要，又依台水公司第三區管理處竹南頭份營運所112年8月16日台水三南室字第1124403418號函所檢附原告提出之用水設備工程申請書（卷二第258至263頁），原告所申請用水設備工程分表33戶，並不包括附表一編號3、4、5建物，則原告上開瓦斯管線部分申請之數量既然僅有30戶或31戶，此部分顯不包括附表一編號3、4、5建物之表內管，即不能請求曾于軒及葉泰良負擔費用。至本院卷一第110頁繳費憑證之裝置工程費-新設272萬6,496元（原告僅請求259萬6,663元不含營業稅）及本院卷一第112頁代繳簽單之挖掘路面修復費1萬7,060元（原告僅請求1萬6,960元不含營業稅），原告主張係因設置表外管所支出（卷三第129頁），核與尹志成證述：大方大樓雖然已經縣政府勘驗核發執照，但使用執照拿到之後，通常還沒有送水、送電、送瓦斯，水電瓦斯相關工程，除了結構體以外的部分，都是拿到使照以後才施作，因為使照審查的時候不會審查到這個部分（卷二第375至376頁）相符，堪認該部分費用確應屬為裝設表外管共用部分所支出之費用，若未支出，住戶內部瓦斯無法使用，曾于軒應有支出該部分費用之經濟計畫，原告應得請求此部分之費用261萬3,623元（計算式：2,596,663+16,960=2,613,623）。

01 ④綜上分析，原告得請求曾于軒給付之費用應為6萬7,316元
02 [計算式： $(11,700 + 2,613,623) \div 39 = 67,315.9$ ，小數點
03 以下四捨五入，以下均同]。

04 (2)葉泰良與玉山公司（下合稱葉泰良等2人）部分

05 ①附表三編號14、16、19葉泰良等2人部分同前所述，於茲不
06 贅。惟玉山公司部分，店面未裝設瓦斯，原告未向玉山公司
07 請求附表三編號19之費用。

08 ②附表三編號1、4、5，葉榮晉證稱：電梯車箱是電梯外面包
09 的石材，還有一些電梯外面的裝修，是純粹做美觀的。我們
10 做的就是美觀的，有沒有一定要做我不知道，他們發包給我
11 我就做，因為他們標下來的時候，裡面很亂，像廢墟一樣，
12 裝修之後他比較好賣。我們是照圖施作，是設計師去拿的，
13 但是我不知道是誰拿圖檔給設計師的，圖檔是不是足成的我
14 沒有辦法確認。我不知道法規有沒有規定一樓一定要有天花
15 板，但如果有做一定要有防火材料的天花板（卷二第454至4
16 58頁）。由其證言可知元友公司施作之工程內容皆為與美觀
17 有關，並非必要，縱使是一樓天花板有施作時必須使用防火
18 材料，但亦無法規要求必須施作一樓天花板，故此部分工程
19 費用，自不能向葉泰良等2人請求（原告未向玉山公司請求
20 附表三編號4）之費用。

21 ③附表三編號2、6、7，尹志成證稱：有確實施作估價單所列
22 各該工項，施工項目、金額如單據所示，施工前現場狀況，
23 各戶的電線、電錶都沒有安裝，以及公共的幹線也沒有拉，
24 夾層的部分沒有開關箱。…大樓幹線電纜有二個部分，一是
25 各戶住戶到電錶之間的幹線，簡稱為錶後的配線，二是台電
26 受電箱到電錶區的幹線，通常這個線是屬於大線，也是錶前
27 的來源線（卷二第373至376頁），堪認附表三編號2工程確
28 均有施作，且葉泰良等2人應有施作附表三編號2-1幹線設備
29 工項之經濟計畫，否則即無法供電，此部分得請求之金額為
30 總計為296萬1,750元（計算式： $7,350 + 89,700 + 605,000 +$
31 $191,250 + 65,400 + 838,500 + 211,500 + 6,800 + 46,250 + 25$

01 0,000 + 60,000 + 60,000 + 500,000 + 30,000 = 2,961,75
02 0)。另尹志成證稱：我們去的時候上面的避雷針不見了，
03 所以只好再重新裝一個，本來沒有要做避雷針，是後來去現
04 場看避雷針不見了，所以才補安裝的（卷二第375頁），避
05 雷針牽涉大樓安全，堪認葉泰良等2人應有施作之經濟計
06 畫，故附表三編號2-2-4避雷針安裝工資3,000元及附表三編
07 號2-6-3避雷針3萬元應得請求，其餘原告並未舉證說明各該
08 項目施作之必要性，自不能請求。附表三編號2-3部分，除2
09 -3-1車道燈（B1F）3,600元之地下一樓車道燈之照明與行車
10 安全性有關，應認葉泰良等2人有安裝之經濟計畫外，其餘
11 原告並未舉證說明各該項目施作之必要性，自不能請求。附
12 表三編號2-4部分，尹志成證稱：排水設備工程有施作一部
13 分，各個夾層的排水吊管，這棟建築物D戶有設置夾層，我
14 只有施作有夾層的部分，我施作的是D戶的2、4、6、8、10
15 層，因為D戶是樓中樓（卷二第376頁），可知附表三編號2-
16 4-2、2-4-3、2-4-4、2-4-5應係施作於D戶之2、4、6、8、1
17 0層，與附表一建物無關，原告雖謂此部分屬共用之排水管
18 線（卷三第133頁），然並未舉證以實其說，此部分自難認
19 有必要不能請求。另2-4-1透氣防蟲網備註露台用，雖不在
20 前開範圍，然原告未說明施作之必要性，亦不能請求。2-4-
21 6揚水及排水泵浦相序測試及運轉測試6萬元部分，尹志成說
22 明此部分為地下室舊有設備的檢查，因為廢置很久，包括馬
23 達的部分，就是處理污水、廢水、揚水（地下室的水箱打到
24 屋頂水箱）部分的馬達有一部分壞掉了，重新檢查後再重新
25 安裝（卷二第376頁），及2-4-7化糞池控制盤功能測試6萬
26 元部分，均應堪認定為整棟大樓所必須施作之工程，堪認應
27 在葉泰良等2人經濟計畫內，得為請求。2-5消防工程部分與
28 消防安全有關，應在葉泰良等2人經濟計畫中，此部分之金
29 額23萬6,190元（計算式：66,990 + 28,200 + 85,000 + 56,00
30 0 = 236,190）應可請求。2-6給水設備工程部分，尹志成證
31 稱：屋頂水錶位部分現場的是塑膠管、pvc管，我們後來改

01 成不銹鋼管，因為原有的pvc管不合法規規定，法規規定
02 露出在外面的部分要不銹鋼管，使用執照的時候不會檢查到
03 這部分，自來水公司送水的時候才會檢查，如果檢查到材質
04 不符，水公司就不會送水（卷二第375、377頁），而台水公
05 司自來水管埋設工程施工說明書二十、接合管（本體不銹鋼）
06 規範中確有要求自來水給水用戶外線用接合管本體應使用不
07 銹鋼材質，故2-6-1、2-6-2各戶水錶位更換不鏽鋼壓接管工
08 料及工資共25萬元（計算式： $220,000 + 30,000 = 250,000$ ）
09 應係在葉泰良等2人經濟計畫中，得請求。其餘部分及2-7部
10 分，尹志成雖概括證稱追加工程項目都是必須施作，不然沒
11 辦法送水、送電、交屋，是我跟原告講他才追加這些工程
12 （卷二第378頁），然其中2-6-5係僅針對11樓施作、2-6-9
13 係針對地下一樓T8車位施作，2-6-15樓梯燈泡確切施作地點
14 不明，其餘施作地點不明，且無法由各該工項名稱得知實際
15 施作內容並判斷其必要性，難認原告已盡其舉證責任，自不
16 能請求。附表三編號6，尹志成雖證稱：外牆投光燈壁燈車
17 道燈工程這些是原告請我追加施作，不在原合約範圍，這些
18 應該是原設計就有，原始設計圖面有畫，我有看到原始的設
19 計圖，上面有寫足成建設（卷二第377、379頁），然縱為起
20 造人足成公司所設計，對被告亦無拘束力，非必然需要施
21 作，且外牆、頂樓、1樓柱面、天花板燈具，應僅具美觀功
22 能，車道燈原先已有施作，此部分工程有無必要，顯有疑
23 慮，原告既未能舉證施作必要性，自不能請求此部分之費
24 用。附表三編號7，7-1配電箱設備工程屬基礎電力系統工程
25 之一部，尹志成證稱此部分未施作無法送電（卷二第378
26 頁），應有施作之必要，應係在葉泰良等2人經濟計畫中，
27 此部分金額共18萬元（計算式： $30,000 + 30,000 + 120,000$
28 $= 180,000$ ）應得請求。7-3發電機排煙管修改工程，原告未
29 舉證修改排煙管之必要性，此部分不能請求。其餘7-4之500
30 KW發電機大保養3萬8,800元（計算式： $9,000 + 1,800 + 4,000$
31 $+ 14,400 + 1,600 + 8,000 = 38,800$ ）、7-5泡沫系統查修5

萬600元（計算式：36,000 + 3,000 + 2,400 + 3,200 + 6,000 = 50,600）為原有消防系統之保養維護與補充原料，7-6消防設備檢查及報告及消防檢修申報3萬元為消防系統檢查及向主管機關報告申報之費用，應係在葉泰良等2人經濟計畫中，得請求。故總計友誠公司施作之工項得向葉泰良等2人請求之金額為390萬3,940元（計算式：2,961,750 + 3,000 + 30,000 + 3,600 + 60,000 + 60,000 + 236,190 + 250,000 + 180,000 + 38,800 + 50,600 + 30,000 = 3,903,940）。

④附表三編號3，張宏滌證稱：本院卷一第517頁弘星公司工程報價單是我出具給原告，有確實處理報價單內各該工程項目，施工項目金額如單據，我設計的內容，台電的部分，因為足成的時候有送過，但是有保存期限3年，因為超過保存期限要重新變更設計，自來水部分，我問自來水廠，圖本也有期限的問題，所以要重新製圖。一開始足成是整個建案都委託我，我幫原告做的也是整個建案的電力跟自來水（卷二第383至384頁），而弘星公司工程報價單上所載金額為18萬6,449元，原告僅請求17萬7,570元不含營業稅。此部分施作內容為電力、自來水設計送審，若未施作建物將無水電，堪認應在葉泰良等2人經濟計畫內，得為請求。

⑤附表三編號8，黃加強證稱：我施作地下室漏水防水工程，當初是地下室的牆角有漏水，我是去修漏水的部分而已（卷二第398至399頁），而地下室為公寓大廈共用部分，漏水自有修繕之必要，此部分應在葉泰良等2人之經濟計畫中。黃加強另證稱：原告有付款，金額如卷一第95頁發票（卷二第399頁），而原告所提卷一第95頁發票之金額為4,200元，則原告僅請求4,000元，自應准許。

⑥附表三編號9，跑步機與健身車為動產，僅擺放於社區健身房，並未添附成為社區大樓之一部份，而使被告獲得跑步機與健身車所有權之利益，被告縱有獲得利益亦僅為使用之利益，原告依不當得利向被告請求支付購買之價金，自不能准許。

01 ⑦附表三編號10，林基成證稱：施作地點在頭份大方大樓，地
02 下二樓的地板全部重做，車位畫線。110年10月12日開始施
03 作，做了2個多禮拜，大概25、26結束。現場有很多地方脫
04 落，掀起來，地下一樓只有一、二個地方脫落，原告叫我們
05 免費幫他修補，地下二樓因為脫落的太嚴重，修補起來很難
06 看，所以整個重做（卷二第395至396頁），足認地下二樓停
07 車場確有重新劃設停車位之必要，此部分金額應經濟計畫
08 中，可請求。林基成另證稱：我有開發票給原告，收款金額
09 就如發票（卷二第396頁），而依卷一第97頁發票，億修公
10 司向原告收款金額為24萬366元，原告僅請求卷一第528頁報
11 價單金額21萬7,700元自應准許。至被告雖質疑林基成與吳
12 瓊瑩之證詞矛盾，惟查吳瓊瑩證稱：當初足成倒的時候，已
13 經有做好一層，當初兩層樓有一層做好，後來原告的時候才
14 做另外一層，我做的是沒有做好的那層。另外一層有一些損
15 壞，我有修補，有修補一部分，破損的我有修，但是沒有跟
16 原告算錢。那時候車子還沒有進去，所以車子進去會有什麼
17 狀況我不知道，但是我修的時候，已經是可以使用的狀態，
18 那時候車子沒有停，因為放那麼多年，我只有修破裂的部
19 份，後來有沒有再做過我不知道。另外一層有一些損壞，因
20 為重做要很多錢，我只有把損壞的部份修補，我修補的部份
21 當然就可以用，沒有修補的其他部份，能不能用我不確定，
22 要用了才知道，因為放了那麼多年，要車子壓過才能判斷
23 （卷二第450至451頁），吳瓊瑩另證稱：發票是施作完才會
24 請款（卷二第446頁），而原告所提永琳公司發票（卷一第
25 19至121頁）最遲是於110年6月18日開立，故至遲地下一層
26 車位劃設於斯時即已完成，至林基成施作地下二層車位已間
27 隔4個月，而依林基成前開證言地下一樓只有1、2個地方脫
28 落，足認吳瓊瑩施作之地下一樓部分僅間隔4個月即有少部
29 分脫落，則地下二樓足成公司施作完成倒閉迄至林基成施作
30 前已歷經多年，故於實際使用後塗層大幅脫落應與常情相
31 符，且吳瓊瑩證稱其僅修補未施作之地下二樓部分，除其修

01 補以外之其他部分能否使用其不確定，要車子壓過才能判
02 斷，故可知林基成、吳瓊熒之證言實無矛盾，被告抗辯並非
03 可採。

04 ⑧附表三編號11，邱創輝證稱：我是照原告的規劃去做的，我
05 記得足成那時有規劃要設置監視器，但數量多少我忘記了，
06 原告請我在健身房設1支監視器，在地下停車場原本原告請
07 我做10幾支，後來又再增設1支監視器，因為原告覺得那邊
08 有死角（卷二第391頁），而原告所提中鼎工程行出貨單記
09 載健身房、地下停車場增設各1支攝影機（卷一第529頁），
10 足認此部分係增設之攝影機。查一般公寓大廈固有設置安裝
11 攝影機、監視器以維護大樓安全之必要，惟設置之數量多寡
12 則無一定標準，本件原先既已有設置，就增設部分，即難認
13 有設置之必要，不能向被告請求。

14 ⑨附表三編號12，吳長昌證稱：我有施作報價單所列各該工
15 項，原告有付款，付款金額如報價單，我去的時候瓦斯遮斷
16 閥沒有裝，依照法規是必須要設置，是針對整棟大樓（卷二
17 第392至394頁），而報價單金額為42萬5,000元（卷一第530
18 頁），則此部分金額應在葉泰良經濟計畫內，得請求。惟玉
19 山公司之店面並無安裝瓦斯，故原告並未向玉山公司請求此
20 部分費用。

21 ⑩附表三編號13，證人高亞平證稱：沒有裝做廚餘冷藏機的話
22 廚餘就有臭味，也有人是用冰箱，這要看社區大樓規格怎
23 樣，高級一點的用廚餘冷藏機，有的就用廚餘桶放在那裡，
24 天氣熱就會臭，一般收廚餘要兩三天，法規有沒有規定我不
25 知道。不鏽鋼三分類箱是一般用在裝垃圾的桶子，上面有區
26 分一般垃圾或是什麼，看使用的人要貼是什麼垃圾，上面有
27 三個箱子可以裝垃圾。我不知道法規有無規定一定要用不鏽
28 鋼三分類箱，其他的材質有鍍鋅的，但是沒有塑膠的，也可
29 以用塑膠的箱子去裝（卷二第464頁），足認並無必須設置
30 不鏽鋼三分類箱廚餘冷藏機之必要，故此部分之費用不能請
31 求。

01 ⑪附表三編號15，薛歆霈證稱：（問：依公寓大廈的相關規
02 定，成立區權會這件事情，可以由區權人自己辦理，並未規
03 定須要委託像品喬企業社這類的公司辦理？）得委託，他要
04 委託或是不委託都可以（卷二第468頁），足認成立區權會
05 並非必須須委託他人辦理，可由公寓大廈區分所有權人自行
06 辦理，或於選出管委會委員後交由管委會辦理，則此部分之
07 支出即非必要，不能請求。

08 ⑫附表三編號17，依台水公司第三區管理處竹南頭份營運所11
09 2年8月16日台水三南室字第1124403418號函所檢附原告提出
10 之用水設備工程申請書（卷二第258至263頁），原告所申請
11 用水設備工程分表33戶，並不包括附表一編號3、4、5建
12 物，則此部分費用自不能向葉泰良請求，但有包括附表一編
13 號1、2建物，而此部分若未施作將無水可用，堪認應在玉山
14 公司經濟計畫內，得向玉山公司請求，而原告為此支出之金
15 額總計為31萬5,836元，有台水公司各項費款繳費憑證、本
16 院函稿及水公司前開函文在卷可參（卷一第106至107頁、卷
17 二第231、243至244頁），則原告僅請求30萬796元，自屬有
18 據，此部分玉山公司應負擔之金額為9,115元（計算式：30
19 0,796÷33=9,115.03）。

20 ⑬附表三編號18，本院卷一第108頁繳費憑證記載計費項目為
21 表內管審圖費數量30，第109頁繳費憑證記載計費項目為估
22 價設計費-家庭用戶數量30，因依原告所提中油公司公用天
23 然氣營業處公用天然氣用戶表內管裝設準則第3條第1項第1
24 款規定，表內管指自計量表出口處至用戶管線末端開關間之
25 輸氣管線，表外管指至本支管分接點至用戶建物計量表入口
26 處間之輸氣管線（卷三第157、159頁），可知表內管應屬各
27 戶私人而非公用管線，又依台水公司第三區管理處竹南頭份
28 營運所112年8月16日台水三南室字第1124403418號函所檢附
29 原告提出之用水設備工程申請書（卷二第258至263頁），原
30 告所申請用水設備工程分表33戶，並不包括附表一編號3、
31 4、5建物，則原告上開瓦斯管線部分申請之數量既然僅有30

01 戶或31戶，參酌原告申請用水設備情形，是否包含附表一編
02 號3、4、5建物之瓦斯管線，即非無疑，且依兩造不爭執事
03 項(五)，葉泰良已有支出表內管審圖費260元，此部分顯不包
04 含附表一編號4建物之瓦斯管線，即不能請求葉泰良負擔費
05 用。而此部分為裝設瓦斯之費用，店鋪並未裝設，故原告並
06 未向玉山公司請求此部分之費用。

07 ⑭附表三編號20，江增春證稱：鑫鼎公司跟原告拿到這個案子
08 後，委託我去施作，本院卷一第532頁鑫鼎公司報價單，我
09 施作的是1到4、6、7、10到14，報價單內的費用都是一定要
10 支出的（卷二第386頁），顯見報價單所列工項均有施作之
11 必要，否則即無水、電、瓦斯，應在葉泰良等2人經濟計畫
12 中，惟其中項目4、7、8、12均係就住宅申請，且戶數僅有3
13 1或33戶，依前開自來水外管費部分之說明，原告並未舉證
14 有包含葉泰良，自不能向葉泰良請求，故原告得向葉泰良請
15 求之金額扣除前開部分後應為9萬6,933元（計算式：36,000
16 +15,000+15,000+9,800+15,000+500+1,450+500+3,
17 683=96,933），又前開33戶參酌自來水外管費部分應有包
18 含玉山公司，故原告得向玉山公司請求之費用僅應扣除項目
19 8瓦斯部分（此部分原告未向玉山公司請求），其中項目4、
20 7、12應由33戶均分，此部分金額為2萬100元[（323,400+3
21 23,400+16,500）÷33=20,100]，最後再單獨計入玉山公司
22 應負擔部分，其餘應與葉泰良相同。至葉泰良雖抗辯此部分
23 費用與張宏滌容有重複申請之虞，惟張宏滌證稱：我幫原告
24 做的是整個建案的電力跟自來水（卷二第384頁），可知其
25 負責者為整體建案之水電設計規劃，鑫鼎公司負責部分，則
26 為依規劃內容向水電公司提出申請，顯然並不相同，所辯並
27 非可採。

28 ⑮附表三編號21（原告未向玉山公司請求21-20、21-23、21-2
29 5至21-54、21-75），21-1光纖電纜設備工程，若無施作住
30 戶電話、網路無法使用，應在葉泰良等2人經濟計畫內，此
31 部分金額24萬9,730元應可請求；21-2店鋪電話網路電視含

壁插座，此為店鋪必要設施，應在玉山公司經濟計畫內，金額1萬8,000元應可請求，且因大方社區共有店鋪4戶，故應由4戶店鋪平均分擔，此部分得請求4,500元（ $18,000 \div 4 = 4,500$ ），最後再單獨計入玉山公司部分；21-3健身房地板網路插座組，若無施設無法使用須用電之健身器材，惟原告並未舉證葉泰良等2人有計畫使用健身器材，此部分不能請求；21-4線材及安裝工資未說明是針對何部分，無法判斷是否必要，不能請求；21-5車道紅綠燈主機設備及施工10萬2,000元、21-6車道柵欄機設備17萬500元、21-66車道加格柵9,000元，均與行車安全、控制車輛出入有關，應有必要施作且在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-7電梯各樓層控制設備2萬4,000元為基礎設施，若未施設電梯無法順利運轉，應在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-8ETAG感應設備、21-10一樓大廳後遊戲區貼地磚、21-11大樓消毒、21-12一樓後電纜線路包不鏽鋼烤漆板、21-14車道消防栓包不鏽鋼烤漆板、21-15大門上方ST烤漆包版收尾、21-16車道捲門上ST上蓋、21-18外牆清洗1至2樓、21-19正面外牆抵石子清洗、21-20點工清除大門保護黏紙、21-25至21-57及21-60、21-72均為油漆或清潔相關工項、21-62車道貼車道磚、21-67不銹鋼百葉頂樓管道間、21-68不銹鋼百葉RF樓梯間、21-69RF管道間不銹鋼百葉、21-70地下一管道間百葉、21-71屋頂公用曬衣架、21-74抵石子修補，是否施作有裁量空間不能請求；21-9停車周邊設備6萬5,000元為停車設備所必須，應在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-13NCC審查費1萬9,500元，吳瓊瑩證稱：申請電話、網路，要從NCC審查那些設計圖，這都有規費（卷二第451至452頁），足認此為使用電話、網路必然須支出之費用，應在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-17車道截水溝框1萬6,000元為車道截水溝必需之配件，否則地下停車場可能淹水，在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-21點工垃圾清運吳瓊瑩雖有說明是包含整棟大樓（卷二第452頁），但

無具體說明是清除何種垃圾，21-22點工清垃圾、21-73垃圾清運亦同，故無法證明其必要性，皆不能請求；21-23之1至2樓外牆搭鷹架、21-24之1樓大廳內搭鷹架、21-75外牆清洗租用自走車，應係為進行油漆與牆面清潔而施作，是否施作有裁量空間，不能請求；21-58地下1樓地坪PU45萬9,200元、21-59地下1樓地坪劃車位1萬420元，係為施作地下1樓停車位，若未施作停車位無法使用，應在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-61車道防水1萬2,480元係為避免車道滲漏水，影響行車安全，應在葉泰良等2人經濟計畫內，應可請求；21-63車道旁地磚打除，吳瓊熒說明係因人力仲介把磁磚貼到公共區域，施作錯誤說要打除重貼（卷二第451頁），此應係因原告委託施作工程之人員施工過程之疏失所致，應由原告自行負責，不能請求；21-64地下室B1-B2斜坡車道重作，原告並未舉證有何重作之必要性，不能請求；21-65不鏽鋼門片，未敘明安裝位置，無法判斷是否必要，不能請求。綜上分析，本工項得向葉泰良等2人請求之金額應為113萬7,830元（249,730+102,000+170,500+9,000+24,000+65,000+19,500+16,000+459,200+10,420+12,480=1,137,830）。

⑩綜上，本件原告就葉泰良部分得請求之金額應為21萬405元〔計算式：（計算式：11,700+2,613,623+3,903,940+177,570+4,000+217,700+425,000+96,933+1,137,830）÷39=210,405.0〕，玉山公司部分應為35萬2,029元{計算式：〔（11,700+3,903,940+177,570+4,000+217,700+96,933+1,137,830）÷39+9,115+20,100+4,500〕×2戶=352,028.6}。

4.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，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對玉山公司、葉泰良、曾于軒之前揭不當得利返還債權，係屬給付無確定期限之金錢債權，而起訴狀繕本係分別於112年2月22日、112年2月20日、112年2月21日送達於玉山公司、葉泰良、曾于軒（卷一第257、275、279頁），從而，原告併請求其等分別自起訴狀繕本送達翌日即112年2月23日、112年2月21日、112年2月22日起，均至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求玉山公司、葉泰良、曾于軒各給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 1 月 26 日
民事第一庭 法 官 王筆毅

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 1 月 26 日
書記官 劉家蕙

附表一：

編號	戶別	所有人	建號建物 (苗栗縣頭份 市東民段)	門牌號碼	權利範圍	應分攤金額	取得原因	取得時點

(續上頁)

01

1	店C	玉山公司	984	苗栗縣○○市○○路00號	1/1	35萬8,720元 【計算式：店面扣除附表三編號4、12、18、19、20-8、21-20、21-23、21-25至21-54、21-75後金額為13,990,092÷39 戶＝358,720.3，小數點以下四捨五入，以下均同）	原承購戶	106年12月5日
2	店D		985	苗栗縣○○市○○路00號	1/1	35萬8,720元		
3	8A	江孟綦	1007	苗栗縣○○市○○路00號8樓	1/2	45萬9,368元 (計算式：17,915,337÷39 戶＝459,367.6)	向黃樹榮購買(黃樹榮係於111年2月14日透過法院拍賣程序領得權利移轉證書取得)	111年7月14日
		蘇旻			1/2	45萬9,368元		
4	11B	葉泰良	1019	苗栗縣○○市○○路000號11樓	1/1	45萬9,368元	原承購戶	109年5月12日
5	11C	曾于軒	1020	苗栗縣○○市○○路000號11樓	1/1	45萬9,368元	透過拍賣程序領得權利移轉證書取得	110年12月10日

02

附表二：

03

編號	原告拍得土地 (苗栗縣東興段)	權利範圍
1	80地號土地	7784/10000
	原告拍得建號建物 (苗栗縣東興段)	門牌號碼 (苗栗縣頭份市東興路)
1	982建號建物	102號
2	983建號建物	106號
3	987建號建物	102號2樓
4	988建號建物	106號2樓
5	989建號建物	100號2樓
6	990建號建物	96號3樓
7	991建號建物	102號3樓
8	992建號建物	106號3樓

9	993建號建物	96號4樓
10	994建號建物	102號4樓
11	995建號建物	106號4樓
12	996建號建物	100號4樓
13	998建號建物	102號5樓
14	999建號建物	106號5樓
15	1000建號建物	96號6樓
16	1001建號建物	102號6樓
17	1002建號建物	106號6樓
18	1003建號建物	100號6樓
19	1004建號建物	96號7樓
20	1005建號建物	102號7樓
21	1006建號建物	106號7樓
22	1008建號建物	102號8樓
23	1009建號建物	106號8樓
24	1012建號建物	102號9樓
25	1013建號建物	106號9樓
26	1014建號建物	96號10樓
27	1015建號建物	102號10樓
28	1016建號建物	106號10樓
29	1017建號建物	100號10樓
30	1018建號建物	96號11樓
31	1024建號建物	106號（雨遮）
32	1025建號建物	102號（雨遮）
33	1026建號建物	100號2樓（陽台）
34	1027建號建物	100號10樓（陽台）

(續上頁)

01

35	1028建號建物	100號4樓（陽台）
36	1029建號建物	100號6樓（陽台）

02

附表三：住宅公共設施費用請款明細總表(含細項工程)

03

編號	廠商	施作項目	金額(新臺幣)
1	元友	裝修工程	
1-1		假設工程	
1-1-1		大廳內搭鷹架	70,000
1-1-2		大廳石材完成三層保養	9,800
1-2		泥作工程	
1-2-1		宅配室及廁所牆面打底面貼磁磚	56,000
1-2-2		地坪打底面貼磁磚	16,000
1-2-3		信箱間牆面貼磁磚	112,000
1-2-4		閱讀間牆面打底面貼磁磚	128,000
1-2-5		信箱地面貼磁磚	24,000
1-3		石材工程	
1-3-1		大廳石材	261,000
1-3-2		梯廳石材	90,000
1-3-3		電梯前牆面石材	42,000
1-3-4		二樓電梯前牆面石材	42,000
1-3-5		櫃檯石材	80,000
1-3-6		茶水間下櫃上方石材	12,000
1-3-7		信箱上石材	15,000
1-4		水電工程	
1-4-1		一、二樓配電含燈具	200,000
1-4-2		訂製燈	220,000
1-5		木作工程	
1-5-1		大廳天花板面貼美耐板	174,000
1-5-2		梯廳天花板	32,500
1-5-3		廁所及宅配室天花板	9,750
1-5-4		木作櫃檯	98,000
1-5-5		宅配室廁所迴歸門	50,000
1-5-6		梯廳壁板面貼木皮	182,400
1-5-7		大廳牆面造型壁板面貼木皮	864,000

(續上頁)

01

1-5-8		木作信箱	150,000
1-5-9		二樓天花板面貼木皮	67,500
1-5-10		二樓茶水吧上下櫃	52,500
1-5-11		消防箱木作包面貼木皮	26,600
1-5-12		二樓閱讀室書櫃	75,000
1-5-13		二樓梯廳木作貼皮	20,000
1-5-14		二樓木地板	72,000
1-5-15		油漆	120,000
1-5-16		信箱間天花板	19,500
1-5-17		閱讀室天花板	32,500
1-6		玻璃工程	
1-6-1		健身房牆面貼玻璃	93,800
1-7		清潔工程	
1-7-1		工程雜房	19,500
1-7-2		一、二樓清潔	20,000
1-7-3		工程設計監工	200,000
1-7-4		電梯車箱整理	300,000
小計			4,057,350
2	友誠水電	水電合約600萬中公設施作項目	
2-1		幹線設備工程	
2-1-1		PVC電線600V，50mm2	7,350
2-1-2		PVC電線600V，100mm2	89,700
2-1-3		XLPE600V電力電纜，200mm2*1C	605,000
2-1-4		XLPE600V電力電纜，150mm2*1C	191,250
2-1-5		XLPE600V電力電纜，38mm2*1C	65,400
2-1-6		XLPE600V電力電纜，22mm2*3C	838,500
2-1-7		XLPE600V電力電纜，14mm2*3C	211,500
2-1-8		XLPE600V電力電纜，5.5mm2*3C	6,800
2-1-9		XLPE600V電力電纜，14mm2*4C	46,250
2-1-10		配線另料	250,000
2-1-11		配管及軟管另料	60,000
2-1-12		牆面打鑿及修復	60,000
2-1-13		拉線工資	500,000

2-1-14	電盤結線及測試及迴路標示	30,000
2-2	接地工程	
2-2-1	設備接地端子箱鐵板烤漆	4,120
2-2-2	電信接地端子箱鐵板烤漆	4,120
2-2-3	避雷接地端子箱鐵板烤漆	8,240
2-2-4	避雷針保護半徑需大於27M (安裝工資)	3,000
2-2-5	航空指示燈	1,500
2-2-6	100mm2PVC線	38,000
2-2-7	60mm2PVC線	30,000
2-2-8	14mm2PVC線	25,000
2-2-9	PVC管	33,038
2-2-10	五金另料	20,000
2-2-11	工資	100,000
2-3	插座及照明工程	
2-3-1	車道燈 (B1F)	3,600
2-3-2	接地型插座	8,640
2-3-3	夜光型大型面板開關	18,760
2-3-4	配線及按裝工資	25,000
2-3-5	各動力設備相序測試及調整	25,000
2-3-6	臨時迴路拆除	25,000
2-3-7	蓋板按裝工資 (含屋外)	70,000
2-4	排水設備工程	
2-4-1	透氣防蟲網 (RE戶外, 露台用)	4,288
2-4-2	PVC管	50,000
2-4-3	打鑿修補	50,000
2-4-4	零星材料及工具損耗	50,000
2-4-5	材料運送及殘料清運	40,000
2-4-6	揚水及排水泵浦相序測試及運轉測試	60,000
2-4-7	化糞池控制盤功能測試	60,000
2-5	消防工程	
2-5-1	消防器具測試及按裝-緊急照明燈, 滅火器	66,990
2-5-2	消防器具按裝 (滅火器)	28,200

(續上頁)

01

2-5-3		1F消防及廣播主機線路整理及標示	85,000
2-5-4		各樓層迴路測試及查修	56,000
2-6		給水設備工程	
2-6-1		各戶水錶位更換不鏽鋼壓接管工料	220,000
2-6-2		工資	30,000
2-6-3		設備-避電針(保護半徑需大於27M)	30,000
2-6-4		樓層電信,TV,監控三合一箱體面板100*45	40,300
2-6-5		電梯間63*80弱電暗箱面板(11樓)	2,800
2-6-6		電梯間弱電箱面板40*45	6,500
2-6-7		梯間EL2~EL11箱體封板40*44	11,000
2-6-8		MR盤中底板	1,100
2-6-9		B1F車位T8LED燈具損壞更換工料	1,500
2-6-10		頂樓矮柱燈FL-0000-00000KLED12W*1	23,000
2-6-11		B1F~B2F車位地板落水頭安裝工料	5,280
2-6-12		B2F車位新增排水銑孔至筏基	1,300
2-6-13		1樓大廳後方台地排淤塞打鑿清理	4,500
2-6-14		1~B1車道截水溝淤塞清理疏通	4,500
2-6-15		樓梯燈燈泡故障更換工料	22,500
2-7		新設SP6盤一次側電源管線	
2-7-1		FR耐燃線8mm	4,316
2-7-2		1-1/2"金屬被覆軟管	1,950
2-7-3		管線另料及五金	1,600
2-7-4		配管線工資	5,600
小計			4,372,992
3	弘星	水電製圖技師審圖費	
3-1		電力設計送審簽證費	152,570
3-2		自來水設計送審簽證費	25,000
小計			177,570
4	元友追加	整棟補漆及各層梯廳釘矽酸鈣板	
4-1		整棟補漆	42,000

(續上頁)

01

4-2		材料	8,000
4-3		各層梯廳釘矽酸鈣板天花板	36,000
4-4		木作維修口	8,000
4-5		批土油漆	9,600
小計			103,600
5	元友追加	羅漢松傢俱燈飾燈炮擺飾	
5-1		羅漢松	12,000
5-2		工料含車資	6,000
5-3		代購傢具含單據	172,600
5-4		2-10樓燈飾	60,660
5-5		燈泡	14,500
5-6		按裝工資	9,000
5-7		擺飾	174,280
小計			449,040
6	友誠追加	外牆投光燈壁燈車道燈	
6-1		外牆玻璃投光燈	94,800
6-2		安裝工資	20,400
6-3		外牆中間投光燈	7,400
6-4		投光燈12V變壓器75W	900
6-5		投光燈安裝工資	3,400
6-6		頂樓壁燈FL-0000-00000KLED12W*1	2,850
6-7		頂樓壁燈FL-0000-00000KLED12W*1	2,850
6-8		頂樓矮柱燈FL-0000-00000KLED12W*1	4,000
6-9		壁燈矮柱燈安裝工資	6,000
6-10		1樓柱面大壁燈FL-3047-2	39,400
6-11		安裝工資	8,000
6-12		1樓鋁板天花嵌燈TK-AE005LED30W3000K	13,000
6-13		安裝工資	12,350
6-14		車道燈FL-0000-00000KLED-2WIP-55	9,000
6-15		車道燈FL-3118-2預埋盒安裝及填塞工資	6,000

(續上頁)

01

6-16		車道燈 FL-0000-00000KLED-3WIP-55	7,200
6-17		車道燈FL-3114-3安裝工資	4,800
6-18		搬運費	5,000
6-19		安裝另料五金	5,000
6-20		燈具測試及迴路調整	5,000
小計			257,350
7	友誠追加	配電箱設備給水設備消防工程	
7-1		配電箱設備	
7-1-1		五金另料及雜項-含箱體邊填縫.開關箱迴路圖護背.各開關箱壓克力銘牌	30,000
7-1-2		搬運費	30,000
7-1-3		工資-含箱體中板面板定位按裝.連結.測試	120,000
7-2		消防工程	
7-3		發電機排煙管修改工程	
7-3-1		5" 鍍鋅鋼管	4,092
7-3-2		配管另件及五金	2,000
7-3-3		工資	15,000
7-4		300KW發電機大保養	
7-4-1		蓄電池更換(湯淺N120)	9,000
7-4-2		柴油蕊	1,800
7-4-3		機油蕊	4,000
7-4-4		機油150W40#	14,400
7-4-5		水精	1,600
7-4-6		拆換及試車檢測	8,000
7-5		泡沫系統查修	
7-5-1		泡沫原液	36,000
7-5-2		泡沫原液槽排放管配置	3,000
7-5-3		泡沫警報逆止閥漏水維修	2,400
7-5-4		泡沫警報逆止閥限流孔	3,200
7-5-5		泡沫系統試水試壓	6,000
7-6		消防設備檢查及報告及消防檢修申報	30,000
小計			320,492

(續上頁)

01

8	源興防水	地下室防水工程	4,000
9	張啟宏	跑步機健身車	
9-1		T202電動跑步機	75,810
9-2		ComfortR7-02斜臥式健身車	54,857
小計			130,667
10	億修	地下室2樓EPOXYU	
10-1		薄塗Epoxyu地板（一底二道）	201,600
10-2		車位劃線	12,100
10-3		路線	4,000
小計			217,700
11	中鼎	健身房地下停車場增設攝影機	
11-1		健身房，地下車場增設各一支攝影機	5,000
11-2		按裝工料	3,000
小計			8,000
12	瑞昌	瓦斯遮斷閥	
12-1		大樓緊急遮斷閥設備裝置	170,000
12-2		4"注油式開關	255,000
小計			425,000
13	施樂百達	不鏽鋼三分類箱廚餘冷藏機	
13-1		不鏽鋼三分類箱	15,000
13-2		廚餘回收桶	1,400
13-3		廚餘冷藏機	45,714
13-4		運費（回頭車）	1,905
小計			64,019
14	碧興	門弓器開門方向推拉指示牌	
14-1		大門門弓器新增	3,500
14-2		開門方向推拉指示牌	500
小計			4,000
15	品喬	區權會成立	
15-1		區權會服務費	30,000
15-2		規約通知書.報備書影印費.郵資.大小章.布條	3,177
15-3		申請謄本	180
小計			33,357

(續上頁)

01

16	新力	2部電梯使用許可證	11,700
17	自來水	自來水外管費	300,796
18	長鴻水電	中油審圖費	
18-1		中油表內管審圖費	7,429
18-2		中油估價設計費	2,857
小計			10,286
19	中油	天然氣外管費	
19-1		表外管	2,596,663
19-2		裝表通氣費	5,905
19-3		路面修復工料費	16,960
19-4		許可證	100
19-5		表內管檢驗費	7,676
小計			2,627,304
20	鑫鼎	電氣申辦工料費	
20-1		三相220V電梯等臨時用電	36,000
20-2		臨時水申請40m/m	15,000
20-3		台電供電設計申請送電公設380/220V	15,000
20-4		台電供電設計申請送電住宅220/110V	323,400
20-5		台電供電設計申請送電電信220/110V	9,800
20-6		自來水設計申請總表40m/m	15,000
20-7		自來水設計申請住宅25m/m	323,400
20-8		瓦斯設計申請住宅	303,800
20-9		臨時水申請費規費	500
20-10		臨時電申請費規費	1,450
20-11		自來水申請總表規費	500
20-12		自來水申請住宅規費	16,500
20-13		臨時水費結算110/3/10-110/5/13	3,683
小計			1,064,033
21	永琳	公設	
21-1		光纖電纜設備工程	249,730
21-2		店舖電話網路電視含壁插座	18,000
21-3		健身房地板網路插座組	6,400
21-4		線材及按裝工資	7,000

21-5	車道紅綠燈主機設備及施工	102,000
21-6	車道柵欄機設備	170,500
21-7	電梯各樓層控制設備	24,000
21-8	ETAG感應設備	131,500
21-9	停車周邊設備	65,000
21-10	一樓大廳後遊戲區貼地磚	48,675
21-11	大樓消毒	28,000
21-12	一樓後電纜線路包不鏽鋼烤漆板	57,000
21-13	NCC審查費	19,500
21-14	車道消防栓包不鏽鋼烤漆板版	26,000
21-15	大門上方ST烤漆包版收尾	12,000
21-16	車道捲門上ST上蓋	14,800
21-17	車道截水溝框	16,000
21-18	外牆清洗1至2樓	98,000
21-19	正面外牆抵石子清洗	125,000
21-20	點工清除大門保護黏紙	27,000
21-21	施工垃圾清運	350,615
21-22	點工清垃圾	127,940
21-23	1至2樓外牆搭鷹架	109,375
21-24	1樓大廳內搭鷹架	46,875
21-25	2樓電梯間油漆	12,500
21-26	2樓電梯間大理石清潔	5,208
21-27	2樓樓梯間油漆	12,500
21-28	3樓電梯間油漆	12,500
21-29	3樓電梯間大理石清潔	5,208
21-30	3樓樓梯間油漆	12,500
21-31	4樓電梯間油漆	12,500
21-32	4樓電梯間大理石清潔	5,208
21-33	4樓樓梯間油漆	12,500
21-34	5樓電梯間油漆	12,500
21-35	5樓電梯間大理石清潔	5,208
21-36	5樓樓梯間油漆	12,500
21-37	6樓電梯間油漆	12,500

21-38	6樓電梯間大理石清潔	5,208
21-39	6樓樓梯間油漆	12,500
21-40	7樓電梯間油漆	12,500
21-41	7樓電梯間大理石清潔	5,208
21-42	7樓樓梯間油漆	12,500
21-43	8樓電梯間油漆	12,500
21-44	8樓電梯間大理石清潔	5,208
21-45	8樓樓梯間油漆	12,500
21-46	9樓電梯間油漆	12,500
21-47	9樓電梯間大理石清潔	5,208
21-48	9樓樓梯間油漆	12,500
21-49	10樓電梯間油漆	12,500
21-50	10樓電梯間大理石清潔	5,208
21-51	10樓樓梯間油漆	12,500
21-52	11樓電梯間油漆	12,500
21-53	11樓電梯間大理石清潔	5,208
21-54	11樓樓梯間油漆	12,500
21-55	屋禿油漆	20,833
21-56	電梯機房油漆	26,042
21-57	地下一樓油漆	36,458
21-58	地下一樓地坪PU	459,200
21-59	地下一樓地坪劃車位	10,420
21-60	地下二樓油漆	36,458
21-61	車道防水	12,480
21-62	車道貼車道磚	187,500
21-63	車道旁地磚打除	21,500
21-64	地下室B1-B2斜坡車道重作	75,000
21-65	不鏽鋼門片	15,000
21-66	車道加格柵	9,000
21-67	不鏽鋼百葉頂樓管道間	3,750
21-68	不鏽鋼百葉RF樓梯間	3,150
21-69	RF管道間不鏽鋼百葉	5,500
21-70	地下一管道間百葉	4,500

(續上頁)

01

21-71		屋頂公用曬衣架	42, 000
21-72		地下二停車場清洗	20, 400
21-73		垃圾清運	62, 100
21-74		抵石子修補	25, 000
21-75		外牆清洗租用自走車	16, 800
小計			3, 276, 081
總計			17, 915, 337