

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第443號

上訴人 林文揚（兼林佩錦之承受訴訟人）

被上訴人 名人大廈管理委員會

法定代理人 余淑琴

訴訟代理人 陳建樺

陳以先

上列當事人間分擔維護費用等事件，上訴人對於民國113年6月12日本院臺中簡易庭112年度中簡字第45號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人係門牌號碼臺中市○區○○路000號名人大廈社區地下1、2層之區分所有權人，被上訴人為名人大廈社區（下稱系爭社區）之管理委員會。被上訴人依社區大樓各樓層使用電梯不同之耗損率，擬定電梯更新費用分攤表（下稱系爭分攤表），自第2層樓負擔新臺幣（下同）5萬5000元，逐層往上遞增，至頂樓為9萬1920元，關於上訴人之分攤費用則擬定為10萬6525元。惟此顯然違反公寓大廈管理條第10條第2項但書之規定，因電梯損壞而修繕更新，應依據使用電梯之可歸責耗損率訂定分攤額，上訴人所有之地下第1、2樓層自地上第1層起算，僅1樓層有可歸責耗損率，自應比照同社區2樓之住戶以5萬5000計算始合理。

(二)縱認應以登記坪數計算電梯更新費用之分擔額，惟名人大廈自地下樓層至頂樓，每層樓實際使用面積均相同，名人大廈又係69年間興建，當時並未有強制公共設施之規定，地上樓

01 層屋內設有L型通道，通道外有陽台，皆未列入登記面積，
02 而地下樓層則無通道及陽台。故系爭分攤表坪數欄位所示登
03 記面積，地下1、2層雖遠大於地上樓層，但實際使用面積均
04 完全相同，扣除電器室、電表箱等公共設施後，及地下室通
05 道係供公共通道，地下1、2層可使用面積更少。而舊制即民
06 國106年6月24日訂定之系爭社區規約（下稱106年規約）基
07 於公平原則，方不論登記面積為106坪或78坪，一律以13單
08 位計算管理費，使地下層與3、4層分擔比例為1比1，應屬於
09 規約之特別規定。詎110年1月4日區分所有權人會議（下稱11
10 0年1月4日區權決議）修改規約，將管理費改以登記坪數計
11 算，使地下層與3、4層分擔比例變為1.36：1（計算式：106.
12 525坪/78.18坪=1.36），致上訴人無故增加負擔百分之36，
13 乃專以損害地下樓層而改制，對上訴人顯不公平，上訴人因
14 而堅持以舊制方式交納管理費，被上訴人始於111年10月29
15 日區分所有權人會議決議（下稱111年10月29日區權決議），
16 就上訴人地下第1、2樓層以每層70坪，每坪1000元計算管理
17 費，達成相當於舊制公平原則之特別約定。上訴人主張就系
18 爭分攤表亦應比照辦理，即上訴人就電梯維修費用係分攤
19 7萬元。

20 (三)原審判決誤認111年10月29日區權決議之特別規定僅限於管
21 理費，不包含112年10月14日電梯更新分攤費用，且係因上
22 訴人不繳管理費所得讓步，已違背公寓大廈管理條例之立法
23 意旨及最高法院97年度台上字第2347號判決所指「按應有部
24 分比例分擔」原則，且無充分理由，被上訴人顯係企圖以多
25 數決損害上訴人利益，自應以上訴人實際使用坪數70坪，每
26 坪1000元計算電梯更新分攤費用。

27 (四)為此，依公寓大廈管理條例第10條第2項「但修繕費係因可
28 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
29 人或住戶負擔」之規定，先位請求被上訴人應就系爭分攤表
30 中關於上訴人之分攤金額更正為5萬5000元，備位請求被上
31 訴人應就系爭分攤表中關於上訴人之分攤金額更正為7萬元

01 等語。【就原審判決駁回上訴人於原審請求被上訴人應複製
02 地下1樓電梯控制箱鑰匙給上訴人持有部分，未據上訴人提
03 起上訴人，已判決確定，非第二審之審理範圍】

04 二、被上訴人則以：

05 (一)系爭分攤表係經由系爭社區區分所有權人於112年10月14日
06 開會決議通過，係以各專有部分建物登記坪數每坪1000元來
07 分攤電梯更新費用，又因電梯未到達地下2層，從而就上訴
08 人之專有部分，係以地下1層登記坪數106.52坪計算，每坪1
09 000元，共計10萬6525元。是上訴人主張分攤金額應從10萬6
10 525元更正為5萬5000元或7萬元顯無可採且無依據。

11 (二)又被上訴人係以各專有部分登記坪數計算電梯更新分攤費
12 用，且規約並未另外就修繕部分為約定，僅有部分為1樓店
13 面，或該戶內部有樓梯可通行至1樓完全不使用電梯，而無
14 需繳納費用。倘上訴人不同意上開計算方式，應於該區分所
15 有權人會議中提出討論而非起訴。

16 (三)至於上訴人所提出之111年10月29日區權決議會議紀錄，是
17 與上訴人先前不繳納管理費用有關，而與本件爭執之電梯更
18 新分攤費用無關等語，資為抗辯。

19 三、原審審理結果，認上訴人請求均無理由，而判決駁回上訴人
20 於原審之訴。上訴人不服原審判決，提起上訴，並於本院聲
21 明：(一)原判決關於駁回後開之訴部分廢棄；(二)先位聲明：被
22 上訴人擬定名人大廈112年度電梯更新分攤費用表，關於上
23 訴人部分之分攤費用10萬6525元，應更正為5萬5000元；備
24 位聲明：被上訴人擬定名人大廈112年度電梯更新分攤費用
25 表，關於上訴人部分之分攤費用10萬6525元，應更正為7萬
26 元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

27 四、本院之判斷：

28 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
29 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
30 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
31 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

01 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
02 者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

03 (二)上開規定之內容主要係對於共用部分、約定共用部分之修
04 繕、管理、維護，應由管理負責人或管理委員會負責執行。
05 至於為進行修繕、管理、維護之費用，則由公寓大廈之公共
06 基金或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。但若
07 修繕費用係因可歸責於特定區分所有權人或住戶之事由所造
08 成者，應由該特定區分所有權人或住戶負擔。並表明若公寓
09 大廈之規約或區分所有權人有另外規定或作成決議，則應依
10 以該規定或決議內容辦理等意旨。是可知公寓大廈管理條例
11 第10條第2項僅係揭示公寓大廈就共用部分、約定共用部
12 分，其修繕、管理、維護應如何執行，費用如何分擔之準
13 則，此條項並非得供特定區分所有權人作為獨立之請求權基
14 礎。

15 (三)查，上訴人主張其得依公寓大廈管理條例第10條第2項規
16 定，請求被上訴人將系爭分攤表中關於上訴人所應分攤之費
17 用（見原審卷第23頁），由10萬6525元，更正為5萬5000元
18 （先位主張），或更正為7萬元（備位主張）等語。惟查，
19 就系爭分攤表係經系爭社區區分所有權人於112年10月14日
20 以區分所有權人決議方式通過一事，為兩造所不爭執（見本
21 院卷第109頁），則依公寓大廈管理條例第10條第2項後段規
22 定，既區分所有權人已對於電梯更新費用作成決議，被上訴
23 人為管理委員會，當應依該決議辦理。

24 (四)再者，公寓大廈管理條例第10條第2項並非獨立之請求權基
25 礎規定，縱然上訴人對於系爭社區區分所有權人所作成之決
26 議，認為其中關於系爭分攤表內容不合理、不公平，亦不得
27 逕依上開規定，請求被上訴人將系爭分攤表中上訴人應分攤
28 之金額「更正」為5萬5000元或7萬元。是關於上訴人本件聲
29 明，上訴人實欠缺實體法上之依據，則上訴人請求當無理
30 由。

31 五、綜上所述，上訴人並無法律依據得請求被上訴人將系爭分攤

01 表中上訴人應分攤之金額更正為5萬5000元或7萬元，則上訴
02 人之先位及備位之訴，均無理由，應予駁回。原審為上訴人
03 敗訴之判決，理由雖有不同，然結論並無二致，仍應予維
04 持，是上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
05 由，應駁回其上訴。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
07 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
08 駁，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
10 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
12 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
13 法官 陳雅郁
14 法官 潘怡學

15 上正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
18 書記官 蔡秋明