

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第140號

上訴人 玄森投資有限公司

法定代理人 吳建成

訴訟代理人 陳宏兆律師

複代理人 曾筠淇律師

被上訴人 曾于軒

黃樹榮

江孟綦

蘇旻

共同

訴訟代理人 魏光玄律師

複代理人 劉惠昕律師

上列當事人間請求給付無因管理費用等事件，上訴人對於中華民國113年1月26日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第71號第一審判決提起上訴，並為訴之追加及擴張，本院於114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人曾于軒應再給付上訴人新臺幣152,897元，及自民國112年2月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被上訴人黃樹榮應給付上訴人新臺幣153,123元，及自民國112年3月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人黃樹榮應給付上訴人新臺幣67,090元，及自民國114年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

上訴人追加之訴及其餘擴張之訴均駁回。

01 第一、二審（含追加及擴張之訴）訴訟費用，由被上訴人曾于軒
02 負擔百分之18，黃樹榮負擔百分之26，餘由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為
05 之，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲
06 明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項
07 第2款、第3款定有明文。上訴人於原審以民法第176條第1
08 項、第179條、第816條、第822條、第826條之1第3項、適用
09 或類推適用公寓大廈管理條例第10條第2項之法律關係請求
10 被上訴人給付，其中並對被上訴人江孟蓁、蘇旻及黃樹榮
11 （下合稱黃樹榮等3人，分稱其姓名）等3人請求給付上訴人
12 新臺幣（下同）459,368元本息；嗣於本院追加依民法第799
13 條之1規定請求被上訴人給付（見本院卷一第125頁），及請
14 求黃樹榮等3人由共同給付擴張為「連帶」給付（見本院卷
15 二第7至8頁），核其追加之事實理由與原訴之基礎事實同
16 一，及上開擴張聲明，均符合上開規定，應予准許。另就黃
17 樹榮等3人部分，上訴人減縮遲延利息自起訴狀繕本送達
18 「最後一位」被上訴人翌日起算（見本院卷二第7頁），核
19 屬訴之減縮，亦應予准許。

20 貳、實體部分：

21 一、上訴人主張：伊因拍賣取得原由訴外人足成建設有限公司
22 （下稱足成公司）於○○○○○市○○段00地號土地上興建
23 之同段000至000○號之未完工建物（即大方社區大樓，下稱
24 系爭大樓）其中如附表二所示之不動產。伊未受委任，並無
25 義務，而為大方社區住戶之利益，陸續施作如附表三（即原
26 判決附表三，為本判決附表四、五之總合）「施作項目」欄
27 所示之公共設施（下合稱系爭設施），而受有如附表三「金
28 額」欄所示之財產上損害（下稱系爭費用）。黃樹榮因拍賣
29 取得附表一編號1所示建物（下稱編號1建物）之所有權，再
30 以買賣為原因，將編號1建物所有權移轉登記予江孟蓁、蘇
31 旻（應有部分各2分之1），被上訴人曾于軒因拍賣取得如附

01 表一編號2所示建物（下稱編號2建物）之所有權，均為大方
02 社區之區分所有人，享有系爭設施之使用利益及建物價值提
03 升之利益，亦應償還其費用，或返還其利益。系爭費用屬系
04 爭大樓共用部分之修繕、管理、維護費用，被上訴人應按其
05 共有之應有部分比例分擔。又江孟蓁、蘇旻係自黃樹榮受讓
06 系爭大樓之應有部分，依民法第826條之1第3項規定，應與
07 黃樹榮連帶負清償責任。爰依無因管理（民法第176條第1
08 項）、權益侵害型之不當得利（民法第179條）、添附之不
09 當得利（民法第816條適用不當得利規定）、共有（民法第
10 822條、第826條之1第3項）、區分所有（民法第799條之
11 1）、適用或類推適用公寓大廈管理條例第10條第2項之法律
12 關係，擇一請求黃樹榮等3人連帶給付伊459,368元；曾于軒
13 除原審判命給付之67,316元外，再給付伊392,052元（原審
14 判決駁回除二審追加外此部分上訴人之訴，上訴人不服，提
15 起上訴。曾于軒就其敗訴部分未據上訴，不在本院審理範
16 圍）。並上訴及追加之訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後
17 開第(二)至(三)項部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之
18 裁判均廢棄；(二)黃樹榮等3人應【連帶（擴張聲明）】給付
19 上訴人459,368元，及自起訴狀繕本送達上開被上訴人最後
20 一位翌日（即民國112年3月5日）起至清償日止，按週年利
21 率百分之5計算之利息；(三)曾于軒應再給付上訴人392,052
22 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年2月22日）起至清償
23 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

24 二、被上訴人則以：上訴人施作系爭設施時，伊等尚未取得附表
25 一建物所有權，並非無因管理行為之對象。上訴人非為伊等
26 管理事務，亦未先通知各區分所有權人，被上訴人亦不主張
27 享有無因管理之利益。伊等因拍賣或買賣而取得附表一建物
28 所有權，均有法律上原因。基於債之相對性，上訴人僅得向
29 系爭設施完工時之區分所有權人請求返還利益。上訴人因銷
30 售系爭大樓而獲得高額利益，並未受有損害。上訴人非大方
31 社區之管理負責人或管理委員會，系爭費用之負擔未記載於

01 拍賣公告或大方社區規約，更非一般拍定人所能預見，不得
02 請求共有人分擔系爭費用。且附表三所示施作項目，或非屬
03 大方社區原規劃之公共設施，或非屬必要之公共設施，或屬
04 重複施作，或已由伊等自行負擔費用，自不得向伊等請求其
05 費用。若認被上訴人需返還費用，關於是否屬必要費用，同
06 意依照原判決第24至33頁理由欄所列原審共同被告葉泰良應
07 給付之工項及費用等語置辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴
08 駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)上訴人依民法第176條第1項、第179條（權益侵害型之不當
11 得利）及公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求部分：

12 1.民法上之無因管理，以未受委任，並無法律上之義務，而為
13 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
14 時，應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法
15 為之，且以能通知者為限，應即通知本人，如無急迫情事，
16 應俟本人之指示。若管理事務不利於本人，或違反本人之意
17 思，因屬干預他人事務之行為，除其管理係為本人盡公益上
18 之義務、履行法定扶養義務，或本人之意思違反公序良俗者
19 外，應即停止管理，否則管理人非但不得請求本人償還其所
20 支出之必要或有益費用、清償其所負擔之債務、賠償其之損
21 害，尚且須就本人因此所受之損害負無過失賠償責任，並唯
22 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
23 益範圍內主張權利（民法第172條、第173條第1項、第174
24 條、第176條、第177條第1項參照）。本件上訴人自承其施
25 作系爭設施並未通知被上訴人（見原審卷一第461頁），又
26 未舉證證明有何不能通知之急迫情事，被上訴人復表明不主
27 張享有管理所得之利益（見本院卷二第25頁），依上開說
28 明，上訴人所為不符合民法第176條第1項合法無因管理之要
29 件，故上訴人據以向被上訴人請求給付，要屬無據。

30 2.按侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主
31 張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無

01 庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍
02 須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之侵害行為而來，
03 受益人始須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任（最高
04 法院112年度台上字第1225號判決意旨參照）。上訴人主張
05 被上訴人購買附表一建物開始使用伊施作之系爭設施係侵害
06 其權益，構成權益侵害之不當得利云云（見本院卷二第54至
07 55頁），惟被上訴人既係以買賣關係取得附表一建物，就上
08 訴人施作之系爭設施縱有使用之情，亦難謂侵權行為。是上
09 訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還權益侵害型之不
10 當得利，亦無足取。

11 3.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
12 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
13 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。公寓大廈管理條例
14 第10條第2項前段定有明文。上訴人並非大方社區之管理委
15 員會，亦非系爭建物之起造人、區分所有權人互推之召集
16 人、經直轄市、縣（市）主管機關指定之住戶等管理負責
17 人，自不符公寓大廈管理條例第10條第2項規定之主體要
18 件，性質上亦無從類推適用。故上訴人主張適用或類推適用
19 公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被上訴人給付費
20 用，仍無可採。

21 (二)上訴人依民法第799條之1、第822條、第826條之1第3項規定
22 請求部分：

23 1.按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有
24 人按其應有部分分擔之。共有物之管理費及其他負擔，除契
25 約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。共有人
26 中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分
27 者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。共
28 有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管
29 理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。民法第799條之1
30 第1項、第822條、第826條之1第3項分別定有明文。

31 2.系爭大樓係坐落於○○○○○市○○段00地號土地上（以下

01 省略段別)之000至000○號建物，以上00筆建物除其中000
02 建號、000○號為公共設施(下稱系爭公共建物)，其餘00
03 筆為區分所有建築物，足成公司將該39筆區分所有建築物之
04 其中000、000、000、000、0000、0000、0000、0000、0000
05 建號等0戶出售他人後倒閉，尚餘附表二所示土地及建物未
06 出售之部分，經臺灣苗栗地方法院以107年度司執字第8969
07 號清償票款強制執行事件進行拍賣，上訴人於109年12月1日
08 以1億6,928萬元拍定取得上開執行標的所有權，並經該院民
09 事執行處於109年12月21日發給不動產權利移轉證書等情，
10 為兩造所不爭執(見本院卷二第10頁不爭執事項(一)至(三))。
11 又上訴人就上開拍賣取得之部分，已先後自110年8月2日至
12 同年12月23日出售他人，亦據上訴人提出其依內政部不動產
13 交易實價登錄查詢網所查得之實價登錄資料在卷可按(見本
14 院卷一第443至455頁)，上訴人並主張其於起訴時已非大方
15 社區之共有人(見本院卷二第56頁)，堪認上訴人自109年
16 12月起至110年12月23日期間，為系爭大樓區分所有人及共
17 有人。

18 3.又上訴人係主張接手足成公司而繼續施作未完工部分，於完
19 工後支出系爭費用，未區分完工前有何各區段費用可請求，
20 應受此主張之拘束，其於本院準備程序終結後始以各施工時
21 點仍為共有人之主張(見本院卷二第55頁)，屬新提出之攻
22 擊防禦方法，違反民事訴訟法第477條第1項本文規定，本無
23 從准許，且上訴人就此部分並無具體主張內容，亦不足憑
24 採。是上訴人陸續施作系爭設施之各項目，應視為一個整體
25 之施作過程，並於111年1月3日始全部完工，完工後始得請
26 求系爭費用(詳後(三)2.所述)。而上訴人於110年12月23日
27 將其因拍賣而取得系爭大樓之部分全部出售予他人時，其所
28 施作之系爭設施尚未全部完工，此時尚無系爭費用可請求，
29 迨至系爭設施全部完工時，上訴人已非系爭大樓之區分所有
30 人及共有人，自不得再以系爭大樓區分所有人及共有人之身
31 分，於系爭設施全部完工後向系爭大樓區分所有人及共有人

01 請求系爭費用。是上訴人依民法第799條之1、第822條及第
02 826條之1第3項規定，請求曾于軒給付系爭費用，及請求黃
03 樹榮等3人連帶給付系爭費用，均屬無據。

04 (三)上訴人依民法第816條適用不當得利規定請求部分：

05 1.按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
06 得動產所有權。因前五條之規定而受損害者，得依關於不當
07 得利之規定，請求償還價額。民法第811條、第816條分別定
08 有明文。系爭費用除附表三編號9所示跑步機、健身車以
09 外，均係上訴人以其材料施作於系爭大樓而附合為系爭大樓
10 之重要成分及其相關費用，購買系爭大樓之區分所有人因而
11 取得系爭設施之所有權（指附合於系爭大樓而由全體區分所
12 有人共同取得所有權部分），則上訴人就喪失系爭設施及支
13 出相關費用之部分，自得依民法第816條適用不當得利規
14 定，請求共有人（在本件為39戶區分所有人）償還價額。是
15 上訴人依此規定，請求39戶區分所有人按系爭公共建物應有
16 部分比例，給付施作系爭設施而附合於系爭大樓之材料及施
17 工等相關費用，自屬有據。

18 2.上訴人施作之系爭設施之期間，係自110年2月23日起至111
19 年1月3日止，有友誠工程有限公司之陳報狀，及台灣中油股
20 份有限公司（下稱中油公司）天然氣事業部公用天然氣營業
21 處施工公告上所載之日期施工期間末日111年1月3日可按
22 （見原審卷三第9頁、卷二第145頁）。系爭設施之施作及費
23 用之支出，為一系列之過程，項目遍及系爭公共建物各區域
24 之裝修工程（含假設工程）、泥作、磁磚、石材、木作、油
25 漆、玻璃、清潔、水電、天花板、照明、消防、防水、公共
26 安全、冷藏設備、電梯、天然氣等，工程期間逾10個月，全
27 部完工後可增加系爭大樓之整體價值，故應視為一個整體之
28 施作過程，於附表三所示工項均施作完成時始得謂完全附合
29 於系爭大樓，而由39戶區分所有人取得所附合之動產所有
30 權，始符常情。被上訴人主張以各個不同工項之完成日期，
31 各自作為判斷附合時點之標準，尚無可取。

01 3.上訴人得向曾于軒與黃樹榮請求施作系爭設施因附合於系爭
02 大樓而由其等取得共有所生之相關費用，但不得向江孟蓁、
03 蘇旻請求：

04 (1)按不當得利之受領人，知無法律上之原因或其後知之者，
05 應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之
06 利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。民法
07 第182條第2項定有明文。曾于軒經法院拍賣而於110年12
08 月10日取得編號2建物所有權，當時附表三所示工程項
09 目，除編號14、16、19以外，均已完成，為兩造所不爭執
10 （見本院卷二第10頁不爭執事項四）；黃樹榮經法院拍賣
11 而於111年2月14日取得編號1建物所有權，當時上訴人施
12 作之附表三所示系爭設施均已完成，固如前述。惟查：曾
13 于軒與黃樹榮拍賣取得上開建物時，因系爭大樓尚未完全
14 完工，故拍賣價格有下修，且拍賣公告上均有註明系爭大
15 樓尚未完工等情，為被上訴人所不爭執（見本院卷二第52
16 至53頁）。足見曾于軒與黃樹榮於其經拍賣程序拍定附表
17 一建物時，均得認知系爭設施尚未完工，而尚未發生附合
18 之效力。俟111年1月3日系爭設施全部完工而發生附合效
19 力取得所附合之動產所有權時，應知其取得係無法律上之
20 原因，自均應就系爭設施附合於系爭大樓所生之相關費
21 用，依民法第182條第2項規定負返還責任。是曾于軒與黃
22 樹榮於拍賣程序當時，雖因系爭設施未全部完工而以較低
23 之價格拍定取得附表一建物，惟於111年1月3日系爭設施
24 全部完工而得以享受完工後之整體利益時，曾于軒已取得
25 編號2建物所有權，黃樹榮嗣亦於111年2月14日取得編號1
26 建物之所有權，而均得享有拍定價格未包含之系爭設施全
27 部完工所增加之整體利益，自應就系爭設施附合於系爭大
28 樓之相關費用負返還義務。準此，被上訴人辯稱曾于軒於
29 取得編號2建物所有權以前已完工之部分（即附表三編號
30 14、16、19以外之部分），及辯稱黃樹榮就附表三之全部
31 項目，均無不當得利之問題，尚無可採。

01 (2)又黃樹榮稱其經法院拍賣取得編號1建物之價金為681萬元
02 (見本院卷二第54頁)，而黃樹榮於受領上訴人所為附合
03 之價值後，於111年7月14日出售江孟蓁與蘇旻之價金為
04 750萬元，有實價登錄資料附卷可稽（見本院卷二第59
05 頁）。以黃樹榮拍賣取得之編號1建物，依拍賣公告可認
06 屬未完全完工大樓之建物，然江孟蓁與蘇旻嗣再自黃樹榮
07 買受取得該建物所有權時，系爭大樓已完工，黃樹榮並得
08 以較高價賣出得利69萬元而言，足見江孟蓁與蘇旻所支付
09 之對價，已包含黃樹榮所受領之全體系爭設施附合後之價
10 值，其2人因買賣而取得，自有法律上之原因，不構成不
11 當得利。是上訴人依民法第816條適用不當得利規定，請
12 求江孟蓁與蘇旻就系爭設施附合於系爭大樓之相關費用負
13 給付義務，尚屬無據，不應准許。

14 (四)關於曾于軒與黃樹榮應給付之費用項目及金額：

15 1.按不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利
16 益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形
17 不能返還者，應償還其價額。民法第181條定有明文。而受
18 損人因其行為使受領人受有利益，違反受領人之意思或不合
19 其計劃者，時而有之，若使受領人返還依客觀計算之價額，
20 顯非合理，是民法第181條但書所稱「價額」，應予以主觀
21 化，就受益人整個財產，依其經濟上計劃認定其應償還之價
22 額。本件上訴人施作系爭工程，因未獲得被上訴人同意，若
23 其中含有非必須施作等不屬於被上訴人經濟上計劃範圍之工
24 程項目及其相關費用，自不應令被上訴人返還。

25 2.茲將各工程項目及相關費用分述如下：

26 (1)附表三編號1、4、5，證人○○○證稱：電梯車箱是電梯
27 外面包的石材，還有一些電梯外面的裝修，是純粹做美觀
28 的。伊等做的就是美觀的，有沒有一定要做伊不知道，他
29 們發包給伊伊就做，因為他們標下來的時候，裡面很亂，
30 像廢墟一樣，裝修之後他比較好賣。伊等是照圖施作，是
31 設計師去拿的，但是伊不知道是誰拿圖檔給設計師的，圖

01 檔是不是足成的伊沒有辦法確認。伊不知道法規有沒有規
02 定一樓一定要有天花板，但如果有做一定要有防火材料的
03 天花板等語（見原審卷二第454至458頁）。由其證言可知
04 元友公司施作之工程內容皆為與美觀有關，並非必要，縱
05 使是一樓天花板有施作時必須使用防火材料，但亦無法規
06 要求必須施作一樓天花板，故此部分工程費用，自不能向
07 區分所有人請求。

08 (2)附表三編號2、6、7，證人○○○證稱：有確實施作估價
09 單所列各該工項，施工項目、金額如單據所示，施工前現
10 場狀況，各戶的電線、電錶都沒有安裝，以及公共的幹線
11 也沒有拉，夾層的部分沒有開關箱。…大樓幹線電纜有二
12 個部分，一是各戶住戶到電錶之間的幹線，簡稱為錶後的
13 配線，二是台電受電箱到電錶區的幹線，通常這個線是屬
14 於大線，也是錶前的來源線等語（見原審卷二第373至376
15 頁），堪認附表三編號2工程確均有施作，且區分所有人
16 應有施作附表三編號2-1幹線設備工項之經濟計畫，否則
17 即無法供電，此部分自得請求。另○○○證稱：伊等去的
18 時候上面的避雷針不見了，所以只好再重新裝一個，本來
19 沒有要做避雷針，是後來去現場看避雷針不見了，所以才
20 補安裝的等語（見原審卷二第375頁），避雷針牽涉大樓
21 安全，堪認區分所有人應有施作之經濟計畫，故附表三編
22 號2-2其中之2-2-4避雷針安裝工資，及附表三編號2-6其
23 中之2-6-3避雷針3萬元應得請求，編號2-2其餘項目，上
24 訴人並未舉證說明各該項目施作之必要性，自不能請求。
25 附表三編號2-3部分，除2-3-1車道燈（B1F）地下一樓車
26 道燈之照明與行車安全性有關，應認區分所有人有安裝之
27 經濟計畫外，其餘上訴人並未舉證說明各該項目施作之必
28 要性，自不能請求。附表三編號2-4部分，○○○證稱：
29 排水設備工程有施作一部分，各個夾層的排水吊管，這棟
30 建築物D戶有設置夾層，伊只有施作有夾層的部分，伊施
31 作的是D戶的2、4、6、8、10層，因為D戶是樓中樓等語

01 （見原審卷二第376頁），可知附表三編號2-4-2、2-4-
02 3、2-4-4、2-4-5應係施作於D戶之2、4、6、8、10層，與
03 附表一建物無關，上訴人雖謂此部分屬共用之排水管線
04 （見原審卷三第133頁），然並未舉證以實其說，此部分
05 自難認有必要不能請求。另2-4-1透氣防蟲網備註露台
06 用，雖不在前開範圍，然上訴人未說明施作之必要性，亦
07 不能請求。2-4-6揚水及排水泵浦相序測試及運轉測試6萬
08 元部分，○○○說明此部分為地下室舊有設備的檢查，因
09 為廢置很久，包括馬達的部分，就是處理污水、廢水、揚
10 水（地下室的水箱打到屋頂水箱）部分的馬達有一部分壞
11 掉了，重新檢查後再重新安裝（見原審卷二第376頁），
12 及2-4-7化糞池控制盤功能測試6萬元部分，均應堪認定為
13 整棟大樓所必須施作之工程，堪認應在區分所有人經濟計
14 畫內，得為請求。2-5消防工程部分與消防安全有關，應
15 在區分所有人經濟計畫中。2-6給水設備工程部分，證人
16 ○○○證稱：屋頂水錶位部分現場的是塑膠管、pvc管，
17 伊等後來改成不銹鋼管，因為原有的pvc管不合法規規
18 定，法規規定露出在外面的部分要不銹鋼管，使用執照的
19 時候不會檢查到這部分，自來水公司送水的時候才會檢
20 查，如果檢查到材質不符，水公司就不會送水等語（見原
21 審卷二第375、377頁），而台水公司自來水管理設工程施
22 工說明書二十、接合管（本體不銹鋼）規範中確有要求自
23 來水給水用戶外線用接合管本體應使用不銹鋼材質，故2-
24 6-1、2-6-2各戶水錶位更換不鏽鋼壓接管工料及工資應係
25 在區分所有人經濟計畫中，得請求。又2-6-4至2-6-15部
26 分及2-7部分，○○○雖概括證稱追加工程項目都是必須
27 施作，不然沒辦法送水、送電、交屋，是伊跟上訴人講他
28 才追加這些工程等語（見原審卷二第378頁），然其中2-
29 6-5係僅針對00○施作、2-6-9係針對地下一樓T8車位施
30 作，2-6-10○梯燈泡確切施作地點不明，其餘施作地點不
31 明，且無法由各該工項名稱得知實際施作內容並判斷其必

01 要性，均難認上訴人已盡其舉證責任，自不能請求。附表
02 三編號6，○○○雖證稱：外牆投光燈壁燈車道燈工程這
03 些是上訴人請伊追加施作，不在原合約範圍，這些應該是
04 原設計就有，原始設計圖面有畫，伊有看到原始的設計
05 圖，上面有寫足成建設等語（見原審卷二第377、379
06 頁），然縱為起造人足成公司所設計，對區分所有人亦無
07 拘束力，非必然需要施作，且外牆、頂樓、1樓柱面、天
08 花板燈具，應僅具美觀功能，車道燈原先已有施作，上訴
09 人既未能舉證施作必要性，自不能請求此部分之費用。附
10 表三編號7部分，7-1配電箱設備工程屬基礎電力系統工程
11 之一部，○○○證稱此部分未施作無法送電（見原審卷二
12 第378頁），應有施作之必要，應係在區分所有人經濟計
13 畫中，應得請求。7-2消防工程，上訴人未請求費用；7-3
14 發電機排煙管修改工程，上訴人未舉證修改排煙管之必要
15 性，此部分不能請求。其餘7-4之500KW發電機大保養、7-
16 5泡沫系統查修、7-6消防設備檢查及報告及消防檢修申報
17 費用為消防系統檢查及向主管機關報告申報之費用，應係
18 在區分所有人經濟計畫中，得請求。故總計友誠公司施作
19 之工項得向曾于軒、黃樹榮請求之金額（尚未乘以戶數比
20 例，下同）為附表四編號2之3,604,540元，及附表四編號
21 7之299,400元，共計3,903,940元。

22 (3)附表三編號3，證人○○○證稱：原審卷一第517頁弘星公
23 司工程報價單是伊出具給上訴人，有確實處理報價單內各
24 該工程項目，施工項目金額如單據，伊設計的內容，台電
25 的部分，因為足成的時候有送過，但是有保存期限3年，
26 因為超過保存期限要重新變更設計，自來水部分，伊問自
27 來水廠，圖本也有期限的問題，所以要重新製圖。一開始
28 足成是整個建案都委託伊，伊幫上訴人做的也是整個建案
29 的電力跟自來水等語（見原審卷二第383至384頁），而弘
30 星公司工程報價單上所載金額為186,449元，上訴人僅請
31 求177,570元不含營業稅。此部分施作內容為電力、自來

01 水設計送審，若未施作建物將無水電，堪認應在區分所有
02 人經濟計畫內，得為請求。故總計此工項得向曾于軒、黃
03 樹榮請求之金額，為附表四編號3之177,570元。

04 (4)附表三編號8，證人○○○證稱：伊施作地下室漏水防水
05 工程，當初是地下室的牆角有漏水，伊是去修漏水的部分
06 而已等語（見原審卷二第398至399頁），而地下室為公寓
07 大廈共用部分，漏水自有修繕之必要，此部分應在區分所
08 有人之經濟計畫中。○○○另證稱：上訴人有付款，金額
09 如原審卷一第95頁開立之發票等語（見原審卷二第399
10 頁），而上訴人所提原審卷一第95頁發票之金額為4,200
11 元，則上訴人僅請求4,000元，自應准許。故總計此工項
12 得向曾于軒、黃樹榮請求之金額，為附表四編號8之4,000
13 元。

14 (5)附表三編號9，跑步機與健身車為動產，僅擺放於社區健
15 身房，並未附合成為社區大樓之一部份，而使系爭大樓區
16 分所有人獲得跑步機與健身車所有權之利益，上訴人請求
17 支付購買之價金，自不能准許。

18 (6)附表三編號10，證人○○○證稱：施作地點在頭份大方大
19 樓，地下二樓的地板全部重做，車位畫線。110年10月12
20 日開始施作，做了2個多禮拜，大概25、26日結束。現場
21 有很多地方脫落，掀起來，地下一樓只有一、二個地方脫
22 落，上訴人叫伊等免費幫他修補，地下二樓因為脫落得太
23 嚴重，修補起來很難看，所以整個重做等語（見原審卷二
24 第395至396頁），足認地下二樓停車場確有重新劃設停車
25 位之必要，此部分金額應在區分所有人之經濟計畫中。
26 ○○○另證稱：伊有開發票給上訴人，收款金額就如發票
27 （見原審卷二第396頁），而依原審卷一第97頁發票，億
28 修公司向上訴人收款金額為240,366元，上訴人僅請求原
29 審卷一第528頁報價單金額217,700元，自應准許。故總計
30 此工項得向曾于軒、黃樹榮請求之金額，為附表四編號10
31 之217,700元。

01 (7)附表三編號11，證人○○○證稱：伊是照上訴人的規劃去
02 做的，伊記得足成那時有規劃要設置監視器，但數量多少
03 伊忘記了，上訴人請伊在健身房設1支監視器，在地下停
04 車場原本上訴人請伊做10幾支，後來又再增設1支監視
05 器，因為上訴人覺得那邊有死角等語（見原審卷二第391
06 頁），而上訴人所提中鼎工程行出貨單記載健身房、地下
07 停車場增設各1支攝影機（見原審卷一第529頁），足認此
08 部分係增設之攝影機。查一般公寓大廈固有設置安裝攝影
09 機、監視器以維護大樓安全之必要，惟攝影機屬可拆卸而
10 得自系爭大樓脫離之動產，且設置之數量多寡則無一定標
11 準，本件原先既已有設置，就增設部分，即難認有設置之
12 必要，不能向區分所有人請求。

13 (8)附表三編號12，證人○○○證稱：伊有施作報價單所列各
14 該工項，上訴人有付款，付款金額如報價單，伊去的時候
15 瓦斯遮斷閥沒有裝，依照法規是必須要設置，是針對整棟
16 大樓等語（見原審卷二第392至394頁），而報價單金額為
17 425,000元（見原審卷一第530頁），則此部分金額應在區
18 分所有人經濟計畫內，自得請求。故總計此工項得向曾于
19 軒、黃樹榮請求之金額，為附表四編號12之425,000元。

20 (9)附表三編號13，證人○○○證稱：沒有裝做廚餘冷藏機
21 的話廚餘就有臭味，也有人是用冰箱，這要看社區大樓規格
22 怎樣，高級一點的用廚餘冷藏機，有的就用廚餘桶放在那
23 裡，天氣熱就會臭，一般收廚餘要兩三天，法規有沒有規
24 定伊不知道。不鏽鋼三分類箱是一般用在裝垃圾的桶子，
25 上面有區分一般垃圾或是什麼，看使用的人要貼是什麼垃
26 圾，上面有三個箱子可以裝垃圾。伊不知道法規有無規定
27 一定要用不鏽鋼三分類箱，其他的材質有鍍鋅的，但是沒
28 有塑膠的，也可以用塑膠的箱子去裝等語（見原審卷二第
29 464頁），足認並無必須設置不鏽鋼三分類箱廚餘冷藏機
30 之必要，故此部分之費用不能請求。

31 (10)附表三編號14，證人○○○證稱：上訴人請伊施作的內容

01 有沒有占原本這棟大樓設計圖的範圍伊不知道，如果沒有
02 裝門弓器開關門不好開，風太大門會毀壞。開門方向推拉
03 指示牌的作用，因為有2片門，一片是固定的，一片是常
04 開的，貼指示牌才能分辨哪片是常開的。伊裝的這些東西
05 不是標配，但要考量風壓的問題，因為大方社區那裡風蠻
06 大的，因為兩邊都有房子，所以風切很大，應該有必要裝
07 門弓器，裝指示牌是因為有些人推固定那扇門，所以才裝
08 指示牌告訴大家哪一扇可以開，因為之前門曾經裝上去，
09 但是住戶跟工班常常推到固定的那扇門，才會裝設指示牌
10 等語（見原審卷二第401至403頁）。由○○○之證詞，可
11 知門弓器與開門方向推拉指示牌並非標配，顯然並非必須
12 裝設之物品，可認非在區分所有人經濟計畫中，不能向區
13 分所有人請求。

14 (11)附表三編號15，證人○○○證稱：（問：依公寓大廈的相
15 關規定，成立區權會這件事情，可以由區權人自己辦理，
16 並未規定須要委託像品喬企業社這類的公司辦理？）得委
17 託，委託或是不委託都可以等語（見原審卷二第468
18 頁），足認成立區權會並非必須委託他人辦理，可由公寓
19 大廈區分所有權人自行辦理，或於選出管委會委員後交由
20 管委會辦理，則此部分之支出即非必要，不能請求。

21 (12)附表三編號16，證人○○○證稱：原審卷一第105頁請款
22 單、發票是新力公司出具給○○○，申請電梯使用許可證
23 是因為電梯是法定的危險機械，每年都要檢查，沒有許可
24 證就對住戶沒有保障。足成倒之前有申請許可證，因為1
25 年要辦1次，他倒了，伊就沒有辦了。上訴人請伊辦的就
26 是1年1次的許可證等語（見原審卷二第460、462頁）。曾
27 于軒、黃樹榮之建物分別在00○及0○，顯有使用電梯之
28 必要，堪認申請電梯使用許可證係在其經濟計畫內，而上
29 訴人確因辦理電梯使用許可證支付新力公司12,285元，亦
30 有前揭新力公司請款單、發票在卷可參，而上訴人僅請求
31 11,700元，自可准許。故此工項得向曾于軒、黃樹榮請求

01 之金額，為附表四編號16之11,700元。

02 (13)附表三編號17，依台水公司第三區管理處竹南頭份營運所
03 112年8月16日台水三南室字第0000000000號函所檢附上訴
04 人提出之用水設備工程申請書（見原審卷二第258至263
05 頁），上訴人所申請用水設備工程分表33戶，並不包括附
06 表一之建物，則此部分費用自不能向黃樹榮與曾于軒請
07 求。

08 (14)附表三編號18，原審卷一第108頁繳費憑證記載計費項目
09 為表內管審圖費數量30，第109頁繳費憑證記載計費項目
10 為估價設計費-家庭用戶數量30，因依上訴人所提中油公
11 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
12 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
13 末端開關間之輸氣管線，表外管指至本支管分接點至用戶
14 建物計量表入口處間之輸氣管線（見原審卷三第157、159
15 頁），可知表內管應屬各戶私人而非公用管線，又依台水
16 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
17 室字第0000000000號函所檢附上訴人提出之用水設備工
18 程申請書（見原審卷二第258至263頁），上訴人所申請用
19 水設備工程分表33戶，並不包括附表一之建物，則此部分
20 費用自不能向黃樹榮與曾于軒請求。

21 (15)附表三編號19，上訴人確有施作該工程，且金額如其所提
22 繳費憑證（見原審卷一第110至113頁）所示，有中油公司
23 公用天然氣營業處112年8月14日天公用營南服發字第
24 0000000000號函可證（見原審卷二第233頁）。惟其中原
25 審卷一第111頁繳費憑證記載計費項目為裝表通氣費-家庭
26 用戶數量31，第113頁繳費憑證記載計費項目為表內管檢
27 驗費-家庭用戶數量31，因依上訴人所提中油公司公用天
28 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
29 1款規定，表內管指自計量表出口處至用戶管線末端開關
30 間之輸氣管線，表外管指至本支管分接點至用戶建物計量
31 表入口處間之輸氣管線（見原審卷三第157、159頁），可

01 知表內管應屬各戶私人而非公用管線，且曾于軒、黃樹榮
02 均已有支出表內管相關費用，為兩造所不爭執（見本院卷
03 二第11頁不爭執事項(八)），無重複支出之必要，又依台水
04 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
05 室字第0000000000號函所檢附上訴人提出之用水設備工程
06 申請書（見原審卷二第258至263頁），上訴人所申請用水
07 設備工程分表33戶，並不包括附表一之建物，則上訴人上
08 開瓦斯管線部分申請之數量既然僅有30戶或31戶，此部分
09 顯不包括附表一建物之表內管，即不能請求黃樹榮與曾于
10 軒負擔費用。至原審卷一第110頁繳費憑證之裝置工程費-
11 新設272萬6,496元（上訴人僅請求259萬6,663元不含營業
12 稅）及原審卷一第112頁代繳簽單之挖掘路面修復費1萬
13 7,060元（上訴人僅請求1萬6,960元不含營業稅），上訴
14 人主張係因設置表外管所支出（見原審卷三第129頁），
15 核與○○○證述：大方大樓雖然已經縣政府勘驗核發執
16 照，但使用執照拿到之後，通常還沒有送水、送電、送瓦
17 斯，水電瓦斯相關工程，除了結構體以外的部分，都是拿
18 到使照以後才施作，因為使照審查的時候不會審查到這個
19 部分等語（見原審卷二第375至376頁）相符，堪認該部分
20 費用確應屬為裝設表外管共用部分所支出之費用，若未支
21 出，住戶內部瓦斯無法使用，區分所有人應有支出該部分
22 費用之經濟計畫。故此工項得向曾于軒、黃樹榮請求之金
23 額，為附表四編號19之2,613,623元。

24 (16)附表三編號20，證人○○○證稱：鑫鼎公司跟上訴人拿到
25 這個案子後，委託伊去施作，原審卷一第532頁鑫鼎公司
26 報價單，伊施作的是1到4、6、7、10到14（即附表四編號
27 20所列各項），報價單內的費用都是一定要支出的等語
28 （見原審卷二第386頁），顯見報價單所列工項均有施作
29 之必要，否則即無水、電、瓦斯，應在區分所有人經濟計
30 畫中，自得請求；另其中項目4、7、8、12（即附表五編
31 號20所列各項）均係就住宅申請，且戶數僅有31或33戶，

01 依前開自來水外管費部分之說明，上訴人並未舉證有包含
02 附表一之建物，自不能向黃樹榮與曾于軒請求。故此工項
03 得向曾于軒、黃樹榮請求之金額，為附表四編號20之
04 96,933元。

05 (17)附表三編號21，其中21-1光纖電纜設備工程，若無施作住
06 戶電話、網路無法使用，應在區分所有人經濟計畫內，此
07 部分金額24萬9,730元應可請求；21-2店鋪電話網路電視
08 含壁插座，係施作於1樓店鋪，非施作於黃樹榮與曾于軒
09 如附表一之建物，不能准許；21-3健身房地板網路插座
10 組，若無施設無法使用須用電之健身器材，惟上訴人並未
11 舉證曾于軒、黃樹榮有計畫使用健身器材，此部分不能請
12 求；21-4線材及安裝工資未說明是針對何部分，無法判斷
13 是否必要，不能請求；21-5車道紅綠燈主機設備及施工10
14 萬2,000元、21-6車道柵欄機設備17萬500元、21-66車道
15 加格柵9,000元，均與行車安全、控制車輛出入有關，應
16 有必要施作且在曾于軒、黃樹榮經濟計畫內，應可請求；
17 21-7電梯各樓層控制設備2萬4,000元為基礎設施，若未施
18 設電梯無法順利運轉，應在曾于軒、黃樹榮經濟計畫內，
19 應可請求；21-8ETAG感應設備、21-10一樓大廳後遊戲區
20 貼地磚、21-11大樓消毒、21-12一樓後電纜線路包不鏽鋼
21 烤漆板、2-14車道消防栓包不鏽鋼烤漆板、21-15大門上
22 方ST烤漆包版收尾、21-16車道捲門上ST上蓋、21-18外牆
23 清洗1至0○、21-19正面外牆抵石子清洗、21-20點工清除
24 大門保護黏紙、21-25至21-57及21-60、21-72均為油漆或
25 清潔相關工項、21-62車道貼車道磚、21-67不銹鋼百葉頂
26 樓管道間、21-68不銹鋼百葉RF樓梯間、21-69RF管道間不
27 銹鋼百葉、21-70地下一管道間百葉、21-71屋頂公用曬衣
28 架、21-74抵石子修補，是否施作有裁量空間，不能請
29 求；21-9停車周邊設備6萬5,000元為停車設備所必須，應
30 在區分所有人經濟計畫內，應可請求；21-13NCC審查費1
31 萬9,500元，證人○○○證稱：申請電話、網路，要從NCC

01 審查那些設計圖，這都有規費等語（見原審卷二第451至
02 452頁），足認此為使用電話、網路必然須支出之費用，
03 應在區分所有人經濟計畫內，應可請求；21-17車道截水
04 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
05 可能淹水，在區分所有人經濟計畫內，應可請求；21-
06 21點工垃圾清運，證人○○○雖有說明是包含整棟大樓
07 （見原審卷二第452頁），但無具體說明是清除何種垃
08 圾，21-22點工清垃圾、21-73垃圾清運亦同，故無法證明
09 其必要性，皆不能請求；21-23之1至0○外牆搭鷹架、21-
10 24之1樓大廳內搭鷹架、21-75外牆清洗租用自走車，應係
11 為進行油漆與牆面清潔而施作，是否施作有裁量空間，不
12 能請求；21-58地下1樓地坪PU45萬9,200元、21-59地下1
13 樓地坪劃車位1萬420元，係為施作地下1樓停車位，若未
14 施作停車位無法使用，應在區分所有人經濟計畫內，應可
15 請求；21-61車道防水1萬2,480元係為避免車道滲漏水，
16 影響行車安全，應在區分所有人經濟計畫內，應可請求；
17 21-63車道旁地磚打除，證人○○○說明係因人力仲介把
18 磁磚貼到公共區域，施作錯誤說要打除重貼（見原審卷二
19 第451頁），此應係因上訴人委託施作工程之人員施工過
20 程之疏失所致，應由上訴人自行負責，不能請求；21-64
21 地下室B1-B2斜坡車道重作，上訴人並未舉證有何重作之
22 必要性，不能請求；21-65不鏽鋼門片，未敘明安裝位
23 置，無法判斷是否必要，不能請求。故此工項得向曾于
24 軒、黃樹榮請求之金額，為附表四編號21之1,137,830
25 元。

26 3. 基上，上訴人就系爭費用如附表四所示部分，得向曾于軒、
27 黃樹榮請求；如附表五所示部分，因有上述如該附表「不准
28 許之理由」欄所示之情形，則不得請求。附表四部分金額總
29 計8,588,296元（計算式：3,903,940+177,570+4,000+
30 217,700+425,000+11,700+2,613,623+96,933+
31 1,137,830）=8,588,296），除以大方社區戶數39戶後，為

01 220,213元（元以下四捨五入，下同），故上訴人就系爭費
02 用得向曾于軒、黃樹榮各請求220,213元。上訴人於原審係
03 請求黃樹榮與江孟蓁、蘇旻3人共同給付459,368元，並未敘
04 明各自分擔之比例，依民法第271條前段規定，其請求黃樹
05 榮給付之部分應為3分之1之金額即153,123元，是上訴人於
06 原審僅得向黃樹榮請求153,123元；惟上訴人於本院已擴張
07 聲明為請求連帶給付，得對黃樹榮請求全部金額，則上訴人
08 得以擴張聲明請求黃樹榮給付其餘之67,090元（計算式：
09 220,213－153,123＝67,090）。從而，上訴人依民法第816
10 條適用不當得利規定，得向曾于軒、黃樹榮各請求220,213
11 元，逾此部分之請求，不應准許。

12 四、綜上所述，上訴人依民法第816條適用不當得利規定，請求
13 曾于軒給付220,213元，請求黃樹榮給付153,123元，及分別
14 自起訴狀繕本送達（見原審卷一第273頁、第279頁）之翌日
15 即112年2月22日、112年3月5日起至清償日止，按年息百分
16 之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
17 為無理由，應予駁回。原審僅命曾于軒給付上訴人67,316元
18 本息，及駁回上訴人對黃樹榮之全部請求，而就曾于軒應再
19 給付152,897元本息，及就黃樹榮上開應給付部分，為上訴
20 人敗訴之判決，自有未洽，上訴人指摘原判決自此部分不
21 當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2、3項所
22 示。至於假執行部分，因本判決所命被上訴人給付之金額未
23 逾150萬元，於本判決宣示時即告確定而具執行力，無為假
24 執行宣告之必要，是原判決駁回上訴人此部分假執行之聲
25 請，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍予維持。又上訴人
26 其餘上訴部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行
27 之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
28 廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。另上訴人於本院擴
29 張請求黃樹榮給付67,090元，及自114年3月28日準備程序擴
30 張聲明之翌日即114年3月29日（見本院卷二第8頁）起至清
31 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准

01 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又上訴人於本
02 院追加併依民法第799條之1規定請求被上訴人給付，為無理
03 由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
05 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
06 要，附此敘明。

07 六、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為一部有理由、一部無理
08 由，追加之訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日
10 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
11 法官 高士傑
12 法官 陳宗賢

13 以上正本係照原本作成。
14 不得上訴。

15 書記官 金珍華
16 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日

17 附表一：

18

編號	戶別	所有人	建物建號 (○○○ ○○○○ ○○)	門牌號碼	權利 範圍	取得原因	取得時點
1	8A	江孟 綦	0000	○○○○ ○市○○ 路00號0 樓	1/2	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		
2	11C	曾于 軒	0000	○○○○ ○市○○	1/1	透過拍賣程 序領得權利	110年12月 10日

(續上頁)

01

				路000號 00樓		移轉證書取 得	
--	--	--	--	--------------	--	------------	--

02 附表二：

03

編號	上訴人拍得土地 (○○○○○○○○○○)	權利範圍
1	00○號土地	0000/00000
	上訴人拍得建號建物 (○○○○○○○○○○)	門牌號碼 (○○○○○○○東興路)
1	000○號建物	000號
2	000○號建物	000號
3	000○號建物	000號0○
4	000○號建物	000號0○
5	000○號建物	000號0○
6	000○號建物	00號0○
7	000建號建物	000號0○
8	000建號建物	000號0樓
9	000建號建物	00號0樓
10	000建號建物	000號0○
11	000建號建物	000號0○
12	000建號建物	000號0○
13	000建號建物	000號0○
14	000建號建物	000號0○
15	0000建號建物	00號0○
16	0000建號建物	000號0○
17	0000建號建物	000號0○

(續上頁)

01

18	0000建號建物	000號0○
19	0000建號建物	00號0○
20	0000建號建物	000號0○
21	0000建號建物	000號0○
22	0000建號建物	000號0○
23	0000建號建物	000號0○
24	0000建號建物	000號0○
25	0000○號建物	000號0○
26	0000○號建物	00號00○
27	0000○號建物	000號00○
28	0000○號建物	000號00○
29	0000○號建物	000號00○
30	0000○號建物	00號00○
31	0000○號建物	000號(雨遮)
32	0000○號建物	000號(雨遮)
33	0000○號建物	000號0○(陽台)
34	0000○號建物	000號00○(陽台)
35	0000○號建物	000號0○(陽台)
36	0000○號建物	000號0○(陽台)

02 附表三：同原判決附表三。

03 附表四（准許部分）：

04

編號	廠商	施作項目	金額 (新臺幣)
2	友誠	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，50mm ²	7,350元
2-1-2	PVC電線600V，100mm ²	89,700元
2-1-3	XLPE600V電力電纜，200mm ² *1C	605,000元
2-1-4	XLPE600V電力電纜，150mm ² *1C	191,250元
2-1-5	XLPE600V電力電纜，38mm ² *1C	65,400元
2-1-6	XLPE600V電力電纜，22mm ² *3C	838,500元
2-1-7	XLPE600V電力電纜，14mm ² *3C	211,500元
2-1-8	XLPE600V電力電纜，5.5mm ² *3C	6,800元
2-1-9	XLPE600V電力電纜，14mm ² *4C	46,250元
2-1-10	配線另料	250,000元
2-1-11	配管及軟管另料	60,000元
2-1-12	牆面打鑿及修復	60,000元
2-1-13	拉線工資	500,000元
2-1-14	電盤結線及測試及迴路標示	30,000元
2-2	接地工程	
2-2-4	避雷針保護半徑需大於27M（安裝工資）	3,000元
2-3	插座及照明工程	
2-3-1	車道燈（B1F）	3,600元
2-4	排水設備工程	
2-4-6	揚水及排水泵浦相序測試及運轉測試	60,000元
2-4-7	化糞池控制盤功能測試	60,000元
2-5	消防工程	
2-5-1	消防器具測試及安裝-緊急照明燈，滅火器	66,990元
2-5-2	消防器具安裝（滅火器）	28,200元
2-5-3	1F消防及廣播主機線路整理及標示	85,000元
2-5-4	各樓層迴路測試及查修	56,000元
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元

2-6-2		工資	30,000元
2-6-3		設備-避雷針(保護半徑需大於27M)	30,000元
小計：3,604,540元			
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元
3-2		自來水設計送審簽證費	25,000元
小計：177,570元			
7	友誠	配電箱設備給水設備消防工程	
7-1	追加	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、各開關箱壓克力名牌	30,000元
7-1-2		搬運費	30,000元
7-1-3		工資-含箱體中板面板定位安裝、連結、測試	120,000元
7-4		300KW發電機大保養	
7-4-1		蓄電池更換(湯淺N120)	9,000元
7-4-2		柴油蕊	1,800元
7-4-3		機油蕊	4,000元
7-4-4		機油150W40#	14,400元
7-4-5		水精	1,600元
7-4-6		拆換及試車檢測	8,000元
7-5		泡沫系統查修	
7-5-1		泡沫原液	36,000元
7-5-2		泡沫原液槽排放管配置	3,000元
7-5-3		泡沫警報逆止閥漏水維修	2,400元
7-5-4		泡沫警報逆止閥限流孔	3,200元
7-5-5		泡沫系統試水試壓	6,000元
7-6		消防設備檢查及報告及消防檢修申報	30,000元
小計：299,400元			
8	源興	地下室防水工程	4,000元
小計：4,000元			

10	億修	地下室0○EPOXYU	
10-1		薄塗Epoxyu地板 (一底二道)	201,600元
10-2		車位劃線	12,100元
10-3		路線	4,000元
小計：217,700元			
12	瑞昌	瓦斯遮斷閥	
12-1		大樓緊急遮斷閥設備裝置	170,000元
12-2		4"注油式開關	255,000元
小計：425,000元			
16	新力	2部電梯使用許可證	11,700元
小計：11,700元			
19	中油	天然氣外管費	
19-1		表外管	2,596,663元
19-3		路面修復工料費	16,960元
小計：2,613,623元			
20	鑫鼎	電氣申辦工料費	
20-1		三相220V電梯等臨時用電	36,000元
20-2		臨時水申請40m/m	15,000元
20-3		台電供電設計申請送電公設380/220V	15,000元
20-5		台電供電設計申請送電電信220/110V	9,800元
20-6		自來水設計申請總表40m/m	15,000元
20-9		臨時水申請費規費	500元
20-10		臨時電申請費規費	1,450元
20-11		自來水申請總表規費	500元
20-13		臨時水費結算110年3月10日至110年5月13日	3,683元
小計：96,933元			
21	永琳	公設	
21-1		光纖電纜設備工程	249,730元
21-5		車道紅綠燈主機設備及施工	102,000元
21-6		車道柵欄機設備	170,500元

(續上頁)

01

21-7	電梯各樓層控制設備	24,000元
21-9	停車周邊設備	65,000元
21-13	NCC審查費	19,500元
21-17	車道截水溝框	16,000元
21-58	地下一樓地坪PU	459,200元
21-59	地下一樓地坪劃車位	10,420元
21-61	車道防水	12,480元
21-66	車道加格柵	9,000元
小計：1,137,830元		
總計：8,588,296元		

02

03

附表五（不允許部分）：

編號	廠商	施作項目	金額 (新臺幣)	不允許之理由
1	元友	裝修工程		
1-1		假設工程		
1-1-1		大廳內搭鷹架	70,000元	非必須施作。
1-1-2		大廳石材完成三層保養	9,800元	非必須施作。
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元	非必須施作。
1-2-2		地坪打底面貼磁磚	16,000元	非必須施作。
1-2-3		信箱間牆面貼磁磚	112,000元	非必須施作。
1-2-4		閱讀間牆面打底面貼磁磚	128,000元	非必須施作。
1-2-5		信箱地面貼磁磚	24,000元	非必須施作。
1-3		石材工程		
1-3-1		大廳石材	261,000元	非必須施作。
1-3-2		梯廳石材	90,000元	非必須施作。
1-3-3		電梯前牆面石材	42,000元	非必須施作。
1-3-4		二樓電梯前牆面石材	42,000元	非必須施作。
1-3-5		櫃檯石材	80,000元	非必須施作。

1-3-6	茶水間下櫃上方石材	12,000元	非必須施作。
1-3-7	信箱上石材	15,000元	非必須施作。
1-4	水電工程		
1-4-1	一、二樓配電含燈具	200,000元	非必須施作。
1-4-2	訂製燈	220,000元	非必須施作。
1-5	木作工程		
1-5-1	大廳天花板面貼美耐板	174,000元	非必須施作。
1-5-2	梯廳天花板	32,500元	非必須施作。
1-5-3	廁所及宅配室天花板	9,750元	非必須施作。
1-5-4	木作櫃檯	98,000元	非必須施作。
1-5-5	宅配室廁所迴歸門	50,000元	非必須施作。
1-5-6	梯廳壁板面貼木皮	182,400元	非必須施作。
1-5-7	大廳牆面造型壁板面貼木皮	864,000元	非必須施作。
1-5-8	木作信箱	150,000元	非必須施作。
1-5-9	二樓天花板面貼木皮	67,500元	非必須施作。
1-5-10	二樓茶水吧上下櫃	52,500元	非必須施作。
1-5-11	消防箱木作包面貼木皮	26,600元	非必須施作。
1-5-12	二樓閱讀室書櫃	75,000元	非必須施作。
1-5-13	二樓梯廳木作貼皮	20,000元	非必須施作。
1-5-14	二樓木地板	72,000元	非必須施作。
1-5-15	油漆	120,000元	非必須施作。
1-5-16	信箱間天花板	19,500元	非必須施作。
1-5-17	閱讀室天花板	32,500元	非必須施作。
1-6	玻璃工程		
1-6-1	健身房牆面貼玻璃	93,800元	非必須施作。
1-7	清潔工程		
1-7-1	工程雜房	19,500元	非必須施作。
1-7-2	一、二樓清潔	20,000元	非必須施作。
1-7-3	工程設計監工	200,000元	非必須施作。

1-7-4		電梯車箱整理	300,000元	非必須施作。
小計：4,057,350元				
2	友誠	水電合約600萬中公設施作項目		
2-2		接地工程		
2-2-1		設備接地端子箱鐵板烤漆	4,120元	非必須施作。
2-2-2		電信接地端子箱鐵板烤漆	4,120元	非必須施作。
2-2-3		避雷接地端子箱鐵板烤漆	8,240元	非必須施作。
2-2-5		航空指示燈	1,500元	非必須施作。
2-2-6		100mm2PVC線	38,000元	非必須施作。
2-2-7		60mm2PVC線	30,000元	非必須施作。
2-2-8		14mm2PVC線	25,000元	非必須施作。
2-2-9		PVC管	33,038元	非必須施作。
2-2-10		五金另料	20,000元	非必須施作。
2-2-11		工資	100,000元	非必須施作。
2-3		插座及照明工程		
2-3-2		接地型插座	8,640元	非必須施作。
2-3-3		夜光型大型面板開關	18,760元	非必須施作。
2-3-4		配線及安裝工資	25,000元	非必須施作。
2-3-5		各動力設備相序測試及調整	25,000元	非必須施作。
2-3-6		臨時迴路拆除	25,000元	非必須施作。
2-3-7		蓋板安裝工資(含屋外)	70,000元	非必須施作。
2-4		排水設備工程		
2-4-1		透氣防蟲網(RE戶外，露臺用)	4,288元	非必須施作。
2-4-2		PVC管	50,000元	非施作於附表一編號3、5建物。
2-4-3		打鑿修補	50,000元	非施作於附表一編號3、5建物。

2-4-4	零星材料及工具損耗	50,000元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-4-5	材料運送及殘料清運	40,000元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6	給水設備工程		
2-6-4	樓層電信, TV, 監控三 合一箱體面板100*45	40,300元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-5	電梯間63*80弱電暗箱 面板(00○)	2,800元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-6	電梯間弱電箱面板 40*45	6,500元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-7	梯間EL2~EL11箱體封 板40*44	11,000元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-8	MR盤中底板	1,100元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-9	B1F車位T8LED燈具損壞 更換工料	1,500元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-10	頂樓矮柱燈FL-0000- 00000KLED12W*1	23,000元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-11	B1F~B2F車位地板落水 頭安裝工料	5,280元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-12	B2F車位新增排水銑孔 至筏基	1,300元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-13	1樓大廳後方臺地排淤 塞打鑿清理	4,500元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-14	1~B1車道截水溝淤塞 清理疏通	4,500元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-6-15	樓梯燈燈泡故障更換工 料	22,500元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-7	新設SP6盤一次側電源管線		
2-7-1	FR耐燃線8mm	4,316元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-7-2	1-1/2" 金屬被覆軟管	1,950元	非施作於附表一 編號3、5建物。

2-7-3		管線另料及五金	1,600元	非施作於附表一 編號3、5建物。
2-7-4		配管線工資	5,600元	非施作於附表一 編號3、5建物。
小計：768,452元				
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元	非必須施作。
4-2		材料	8,000元	非必須施作。
4-3		各層梯廳釘矽酸鈣板天 花板	36,000元	非必須施作。
4-4		木作維修口	8,000元	非必須施作。
4-5		批土油漆	9,600元	非必須施作。
小計：103,600元				
5	元友 追加	羅漢松傢俱燈飾燈炮擺飾		
5-1		羅漢松	12,000元	非必須施作。
5-2		工料含車資	6,000元	非必須施作。
5-3		代購傢具含單據	172,600元	非必須施作。
5-4		2-00○燈飾	60,660元	非必須施作。
5-5		燈泡	14,500元	非必須施作。
5-6		安裝工資	9,000元	非必須施作。
5-7	擺飾	174,280元	非必須施作。	
小計：449,040元				
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元	非必須施作。
6-2		安裝工資	20,400元	非必須施作。
6-3		外牆中間投光燈	7,400元	非必須施作。
6-4		投光燈12V變壓器75W	900元	非必須施作。
6-5		投光燈安裝工資	3,400元	非必須施作。
6-6		頂樓壁燈 FL-0000- 00000KLED12W*1	2,850元	非必須施作。
6-7		頂樓壁燈 FL-0000- 00000KLED12W*1	2,850元	非必須施作。

6-8		頂樓矮柱燈 FL-0000-00000KLED12W*1	4,000元	非必須施作。
6-9		壁燈矮柱燈安裝工資	6,000元	非必須施作。
6-10		1樓柱面大壁燈 FL-3047-2	39,400元	非必須施作。
6-11		安裝工資	8,000元	非必須施作。
6-12		1樓鋁板天花崁燈 TK-AE005LED30W3000K	13,000元	非必須施作。
6-13		安裝工資	12,350元	非必須施作。
6-14		車道燈 FL-0000-00000KLED-2WIP-55	9,000元	非必須施作。
6-15		車道燈 FL-3118-2 預埋盒安裝及填塞工資	6,000元	非必須施作。
6-16		車道燈 FL-0000-00000KLED-3WIP-55	7,200元	非必須施作。
6-17		車道燈 FL-3114-3 安裝工資	4,800元	非必須施作。
6-18		搬運費	5,000元	非必須施作。
6-19		安裝另料五金	5,000元	非必須施作。
6-20		燈具測試及迴路調整	5,000元	非必須施作。
小計：257,350元				
7	友誠 追加	配電箱設備給水設備消防工程		
7-2		消防工程	0元	未請求。
7-3		發電機排煙管修改工程		
7-3-1		5" 鍍鋅鋼管	4,092元	非必須施作。
7-3-2		配管另件及五金	2,000元	非必須施作。
7-3-3		工資	15,000元	非必須施作。
小計：21,092元				
9	張啟宏	跑步機健身車		
9-1		T202 電動跑步機	75,810元	非添附。
9-2		ComfortR7-02 斜臥式健身車	54,857元	非添附。
小計：130,667元				

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元	已有設置，無增設必要。
11-2		安裝工料	3,000元	已有設置，無增設必要。
小計：8,000元				
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元	非必須裝設。
13-2		廚餘回收桶	1,400元	非必須裝設。
13-3		廚餘冷藏機	45,714元	非必須裝設。
13-4		運費（回頭車）	1,905元	非必須裝設。
小計：64,019元				
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元	非必須裝設，非被上訴人主觀經濟計畫。
14-2		開門方向推拉指示牌	500元	非必須裝設，非被上訴人主觀經濟計畫。
小計：4,000元				
15	品喬	區權會成立		
15-1		區權會服務費	30,000元	非必須委託他人辦理。
15-2		規約通知書、報備書影印費、郵資、大小章、布條	3,177元	非必須委託他人辦理。
15-3		申請謄本	180元	非必須委託他人辦理。
小計：33,357元				
17	自來水	自來水外管費	300,796元	非施作於附表一編號3、5建物。
小計：300,796元				
18	長鴻	中油審圖費		

18-1		中油表內管審圖費	7,429元	非施作於附表一 編號3、5建物。
18-2		中油估價設計費	2,857元	非施作於附表一 編號3、5建物。
小計：10,286元				
19	中油	天然氣外管費		
19-2		裝表通氣費	5,905元	非施作於附表一 編號3、5建物。
19-4		許可證	100元	非施作於附表一 編號3、5建物。
19-5		表內管檢驗費	7,676元	非施作於附表一 編號3、5建物， 且曾于軒、黃樹 榮已有支出表內 管相關費用。
小計：13,681元				
20	鑫鼎	電氣申辦工料費		
20-4		台電供電設計申請送電 住宅220/110V	323,400元	非施作於附表一 編號3、5建物。
20-7		自來水設計申請住宅 25m/m	323,400元	非施作於附表一 編號3、5建物。
20-8		瓦斯設計申請住宅	303,800元	非施作於附表一 編號3、5建物。
20-12		自來水申請住宅規費	16,500元	非施作於附表一 編號3、5建物。
小計：967,100元				
21	永琳	公設		
21-2		店舖電話網路電視含壁 插座	18,000元	此為店舖必要設 施，與附表一編 號3、5建物無 涉。（依原判決 第31至32頁修 改）
21-3		健身房地板網路插座組	6,400元	非被上訴人主觀

			經濟計畫。
21-4	線材及安裝工資	7,000元	非必須施作。
21-8	ETAG感應設備	131,500元	非必須施作。
21-10	一樓大廳後遊戲區貼地磚	48,675元	非必須施作。
21-11	大樓消毒	28,000元	非必須施作。
21-12	一樓後電纜線路包不鏽鋼烤漆板	57,000元	非必須施作。
21-14	車道消防栓包不鏽鋼烤漆板	26,000元	非必須施作。
21-15	大門上方ST烤漆包板收尾	12,000元	非必須施作。
21-16	車道捲門上ST上蓋	14,800元	非必須施作。
21-18	外牆清洗1至0○	98,000元	非必須施作。
21-19	正面外牆抵石子清洗	125,000元	非必須施作。
21-20	點工清除大門保護黏紙	27,000元	非必須施作。
21-21	施工垃圾清運	350,615元	非必須施作。
21-22	點工清垃圾	127,940元	非必須施作。
21-23	1至0○外牆搭鷹架	109,375元	非必須施作。
21-24	1樓大廳內搭鷹架	46,875元	非必須施作。
21-25	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-26	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-27	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-28	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-29	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-30	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-31	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-32	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-33	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-34	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-35	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-36	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。

21-37	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-38	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-39	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-40	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-41	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-42	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-43	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-44	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-45	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-46	0○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-47	0○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-48	0○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-49	00○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-50	00○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-51	00○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-52	00○電梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-53	00○電梯間大理石清潔	5,208元	非必須施作。
21-54	00○樓梯間油漆	12,500元	非必須施作。
21-55	屋禿油漆	20,833元	非必須施作。
21-56	電梯機房油漆	26,042元	非必須施作。
21-57	地下一樓油漆	36,458元	非必須施作。
21-60	地下二樓油漆	36,458元	非必須施作。
21-62	車道貼車道磚	187,500元	非必須施作。
21-63	車道旁地磚打除	21,500元	上訴人委託施作之人員之過失所致，應由上訴人自行負責。
21-64	地下室B1-B2斜坡車道重作	75,000元	非必須施作。
21-65	不鏽鋼門片	15,000元	非必須施作。
21-67	不鏽鋼百葉頂樓管道間	3,750元	非必須施作。
21-68	不鏽鋼百葉RF樓梯間	3,150元	非必須施作。

(續上頁)

01

21-69	RF管道間不鏽鋼百葉	5,500元	非必須施作。
21-70	地下一管道間百葉	4,500元	非必須施作。
21-71	屋頂公用曬衣架	42,000元	非必須施作。
21-72	地下二停車場清洗	20,400元	非必須施作。
21-73	垃圾清運	62,100元	非必須施作。
21-74	抵石子修補	25,000元	非必須施作。
21-75	外牆清洗租用自走車	16,800元	非必須施作。
小計：2,138,251元			
總計：9,327,041元			