

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第958號

原告 文化天廈管理委員會

法定代理人 施敏慧

訴訟代理人 吳復興律師

被告 林寶鸞

訴訟代理人 楊珮如律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，經本院於民國115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣268,492元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之15，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣268,492元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2款、第3款分別定有明文。查本件原告原起訴請求：(一)被告應給付其新臺幣（下同）1,149,840元（即於113年11月11日前5年之管理費差額），及自113年11月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付其268,492元（此部分為修繕費用）。(三)被告應給付其68,466元（此部分為114年2月至3月之管理費差額）。於訴狀送達被告後，原告先於114年8月14日以書狀變更訴之聲明(一)之請求金額為1,029,024元（計算方式詳如附表一），及自113年11月12日起算之法定遲延利息；又於1

01 15年6月11日當庭變更訴之聲明(三)所請求之金額為467,728元
02 (即114年2月起至115年5月之管理費差額)。則核原告所
03 為，顯係基於所主張被告應補繳管理費差額之同一基礎事
04 實，所為減縮及擴張應受判決事項之聲明，是揆諸前揭法條
05 之規定，本院自應予准許。

06 二、原告起訴主張：被告為坐落臺南市○區○○○段0000地號土
07 地上同段14439建號即門牌號碼為臺南市○區○○路00號地
08 下1層房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為伊管理委員會
09 所屬文化大廈大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人之一，
10 有依系爭大樓之區分所有權人會議決議及管理規約之約定，
11 按月繳納管理費及分擔社區修繕費用之義務。而伊與被告及
12 當時亦為系爭房屋共有人之訴外人黃麗珠間，雖曾於臺灣高
13 等法院臺南分院96年度上易字第208號給付管理費事件中成
14 立和解，約定自96年11月起給予被告及黃麗珠優惠，將其2
15 人每月原應繳交予伊之相關管理費用19,130元，調降為每月
16 5,000元，並不得以任何理由調升，並提供適當地方放置被
17 告及黃麗珠冷卻水塔及供正常運作，並納入系爭大樓管理規
18 約（下稱系爭規約）之增列條文，但產權移轉時買方人管理
19 費之繳交與冷卻水塔之放置，則依系爭規約之規定辦理。但
20 黃麗珠已於97年11月19日以拍賣為原因將其所有系爭房屋應
21 有部分3/10移轉登記予訴外人蔡太國，雖蔡太國於同年12月
22 22日以買賣為原因將自黃麗珠處所購得之系爭房屋應有部分
23 移轉登記予被告，但系爭房屋已有產權移轉之事實，其管理
24 費之計算，即應依系爭規約所約定之金額予以調升計算。是
25 伊於知悉上開產權移轉之情形後，已於113年11月8日以存證
26 信函通知被告應補繳其於同年月11日收受該存證信函前5年
27 之管理費差額1,029,024元（計算式詳如附表一），已為被
28 告所拒絕，又系爭大樓區分所有權人會議於114年1月19日決
29 議將系爭規約第五章第十七條第三款修改為「管理費按區分
30 所有權人權狀之坪數徵收，但店舖及地下一樓80%徵收」，
31 但被告至今卻仍堅持每月僅繳付5,000元管理費，尚積欠伊1

14年2月起至115年5月止之管理費差額共467,728元（計算式詳如附表二）。另系爭大樓地下二樓天花板因多處斑駁，常掉落石塊砸到住戶車輛遭索賠，為顧及人車安全，系爭大樓113年6月2日第二次臨時區分所有權人會議（下稱第一次區權人會議）已決議由全體區分所有權人負擔每戶200元/坪之修繕費用，於114年1月19日第33次區分所有權人會議（下稱第二次區權人會議）又決議再追加每戶200元/坪之修繕費用，依此計算，被告應負擔268,492元（計算式：671.23坪×200元/坪×2=268,492元）之修繕費用，以進行B2天花板結構補強工程（下稱系爭工程），被告亦拒不清償等情。爰依系爭規約之約定及公寓大廈管理條例第12條之規定，求為判命：(一)被告應給付伊（113年11月11日起算前5年之管理費差額）1,029,024元，及自113年11月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付伊（自114年2月起至115年5月止之管理費差額）467,728元。(三)被告應給付伊（修繕費用）268,492元。(四)願供擔保請准宣告假執行之判決等語。

三、被告則以：

(一)緣伊取得系爭房屋所有權後，因原告未取得伊同意，即將配電箱及低壓配電盤等供電設施設置於系爭房屋，並對伊提起給付管理費之訴訟，伊因而向原告提起請求排除侵害之民事訴訟，經鈞院95年度南簡字第718號民事判決原告應將配電盤（箱）自伊所有系爭房屋內拆遷移出，兩造因而於96年11月18日在臺灣高等法院臺南分院96年度上易字第208號給付管理費事件中達成內容如下列不爭執事項(四)之訴訟上和解（下稱系爭和解），並將該和解內容列入系爭規約第17條第3項之約定內。而系爭規約之前揭條文既約定「產權移轉時，買方人管理費繳交依大樓規約之規定」，其意即買受人亦應依調降之5,000元支付相關管理費用即可。且被告將系爭房屋部分專有部分提供系爭大樓作為約定共用部分，與原告提供系爭房屋所有權人相關管理費用之優惠，兩者存在對

價關係，若系爭房屋產權移轉予第三人後，第三人即不再享有相關管理費用之優惠，兩造當時即無於系爭和解中約定將上開和解內容列入系爭規約之必要。縱認為前揭約定之意係依買受時系爭規約約定之金額計算相關管理費用，但系爭和解契約既未約定伊與黃麗珠應各自繳交管理費之數額，其2人應視為一體，原告仍應受系爭和解筆錄之拘束，不得以任何理由調升伊每月應繳交之管理費；而原告係因伊不同意拆除系爭房屋牆壁供原告使用，始向伊請求調升管理費後之差額，所為顯有違公序良俗及誠信原則。

(二)另原告前以系爭大樓地下室台電配電室進出通道因隔間致阻礙搬運，欲進行「地下一層共用牆壁進行進出通道改善工程（下稱B1牆壁拆除工程）」，要求伊拆除系爭房屋牆壁，為伊所不同意，且伊先前已就系爭工程繳交修繕費用20餘萬元，原告再度以B2結構補強為由，要求伊給付修繕費用，顯見實係要求伊支付B1牆壁拆除工程之費用，從而系爭大樓區分所有權人會議所為伊應繳交系爭工程修繕費用之決議，未經伊同意即拆除伊專有部分牆壁，顯已違反公寓大廈管理條例第10條第1項及民法第56條第2項而無效。且依原告所提出系爭工程之相關結構初步評估報告書、第一次區權人會議紀錄、廠商之工程採購契約、系爭大樓114年耐震補強費用收支表等證物，並未提及系爭大樓B2天花板有原告所稱已多處斑駁常掉落石塊之情形，與廠商簽約修繕及給付款項之範圍，尚包含「B1樑結構補強工程」，亦已超出區分所有權人會決議僅為系爭工程之內容；而原告既已先委託廠商就系爭工程進行調查及評估，豈可能追加施作面積及費用達1倍；況系爭工程實際修繕面積為445平方公尺，與區分所有權人會議所述600平方公尺不符，又地下二樓天花板縱有修繕之必要，原告未依決議以公共基金結餘支付工程費用，再於114年召開第二次區權人會議決議再收每戶200元/坪之修繕費用，亦不合理。系爭大樓住戶對於修繕地下二樓天花板究應負擔多少費用，既以實際修繕面積及實際支出費用而定，則

01 第二次區權人會議決議每戶加收200元/坪係以修繕面積達60
02 0平方公尺為條件，而本件實際施作面積共445平方公尺，付
03 款條件既未成就，原告依該決議向伊收取修繕費用，即無理
04 由。

05 (三)況被告提供專有部分供系爭大樓作為約定共用部分，與原告
06 提供相關管理費優惠予被告，係以產權移轉作為解除條件，
07 則兩造前揭和解條款於系爭房屋產權在97年11月19日移轉
08 時，即因條件成就而失效，則系爭大樓配電箱繼續占有使用
09 系爭房屋即無法律上原因而受利益，並使伊受有損害，伊得
10 依系爭規約第21條及類推適用臺南市市有房地提供設置基地
11 台及租金計收原則第4條之規定，請求原告每月給付相當租
12 金之不當得利45,500元，並以該相當租金之不當得利與原告
13 所請求本件管理費差額及修繕費用相抵銷，經抵銷後原告主
14 張之上開債權已無差額，原告請求伊給付上開費用，並無理
15 由等語置辯。

16 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
17 宣告免為假執行。

18 四、兩造不爭執事項：

19 (一)被告為系爭房屋之所有權人，為系爭大樓之區分所有權人。

20 (二)系爭規約第五條第四項第(四)款約定：自96年11月份起，大樓
21 將崇學路18號地下一樓，現所有權人每月應繳交之相關管理
22 費（新臺幣19,170元），調降為每月5,000元，並不得藉任
23 何理由調升，惟當產權移轉時，買受人之管理費之繳交，則
24 需依大樓規約之規定辦理。（本院卷第301、309頁）

25 (三)系爭房屋原為被告及黃麗珠所共有，被告應有部分為10分之
26 7，黃麗珠應有部分為10分之3，黃麗珠應有部分於97年11月
27 19日以拍賣為原因移轉登記予訴外人蔡太國，並由蔡太國於
28 97年12月22日以買賣為原因移轉登記予被告後，系爭房屋為
29 被告單獨所有。（本院卷第31-35、106、274頁）

30 (四)原告與被告、黃麗珠於臺灣高等法院臺南分院96年度上易字
31 第208號和解成立，和解筆錄內容為「：(一)被告、黃麗珠同

01 意將原告現坐落於被告專有部分之大樓低壓配電盤設備擺放
02 位置，永久無償提供予原告做為大樓之『約定共用部分』，
03 並同意原告之管理與維修人員，得定期至該約定共用部分，
04 執行必要之維護與保養工作（約定共用部分區域如附圖所
05 示）。(二)原告同意被告所積欠相關管理費984,590元作為被
06 告無償將其專有部分，提供大樓為『約定共用部分』之回
07 饋，原告另自96年11月起給付被告之優惠，將被告每月原應
08 繳交與原告之相關管理費用19,130元，調降為每月5,000
09 元，原告對於該調降之金額不得以任何理由調升，並提供適
10 當地方放置被告冷卻水塔及供正常運作，並納入原告大樓住
11 戶規約之增列條文，但產權轉移時買方人管理費之繳交與冷
12 卻水塔的放置，則依大樓規約之規定辦理。(三)被告應於本件
13 和解後立即撤回臺灣臺南地方法院96年度簡上字第41號排除
14 侵害案件（即95年度簡字第718 號）之起訴，原告也同意被
15 告之撤回起訴。(四)原告其餘請求拋棄。」（本院卷第85-87
16 頁、第106頁）

17 (五)系爭大樓第一次區權人會議決議，就地下二樓天花板修繕案
18 採用全體區分所有權人依所持有面積平均分擔，預估各所有
19 權人負擔每坪200元計算應繳之分攤金額，不足款項由歷屆
20 結餘款支付；第二次區權人會議決議，因需補強區塊的面積
21 增加為原先估算的一倍，約需支出8,600元×600平方公尺=5,
22 160,000元，決議各戶加收每坪200元，必要時解定存。（補
23 字卷第59-71 頁、本院卷第105頁）

24 (六)系爭規約於114年1月19日修訂前，第十七條第三項規定：管
25 理費按區分所有權人權狀之坪數徵收，但店鋪及地下一樓折
26 半徵收。經第二次區權人會議修訂後約定：管理費按區分所
27 有權人權狀之坪數徵收，但店鋪及地下一樓80%徵收。（本
28 院卷第105頁）

29 (七)原告不爭執所計算管理費之坪數以671.23坪計算（即臺南市
30 ○區○○○段00000○號應有部分全部之面積2016.12平方公
31 尺，及共有部分同段14437建號面積2141.69平方公尺之應有

01 部分萬分之947之加總所計算)。

02 (八)97年12月22日系爭房屋登記為被告單獨所有後，被告迄今仍
03 按月繳交管理費5,000元。(補字卷第54頁、本院卷第229
04 頁)

05 (九)原告將地下二樓天花板修繕案委託房角石工程技術顧問有限
06 公司(下稱房角石公司)承作，依原告提出之「文化天廈11
07 4年耐震補強費用收支表」，實際施作面積共445平方公尺，
08 依議定服務費每平方公尺8,600元計算，工程費用共計4,81
09 6,300元，原告先後於113年8月26日支付建築物結構耐震補
10 強工程與委託技術服務70,000元、113年9月13日支付113年B
11 1機車區結構補強進貨款150,000元、113年11月26日支付113
12 年B1機車棚結構補強完成驗收880,000元予房角石公司，共
13 計1,030,000元，另支付114年B2結構工程施工費用3,716,30
14 0元予房角石公司。(本院卷第165-187頁、第310頁)

15 五、兩造爭執事項：

16 (一)原告主張本件有產權移轉之事實，請求被告依照目前系爭規
17 約之約定補繳109年1月至114年1月管理費差額1,029,024
18 元、114年2月至115年5月管理費差額467,728元，是否有理
19 由？

20 (二)原告依系爭大樓第一次及第二次區權人會議決議，請求被告
21 繳納地下室補強修繕費用268,492元，是否有理由？

22 (三)被告主張若原告上開請求為有理由，則其得以原告放置配電
23 盤(箱)於系爭房屋，依系爭規約第21條及臺南市市有房地
24 提供設置基地台及租金計收原則之規定，每月給付45,500元
25 予被告之使用償金債權與原告上開債權為抵銷，是否有理
26 由？

27 六、得心證之理由：

28 (一)原告請求被告應補繳109年1月至114年1月管理費差額1,029,
29 024元、114年2月至115年5月管理費差額467,728元，並無理
30 由：

31 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之

01 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論
02 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
03 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
04 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
05 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘
06 泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法
07 院99年度台上字第1421號、39年度台上字第1053號民事裁
08 判意旨參照）。

09 2.查原告主張其於97年間因給付管理費及系爭房屋內配電盤
10 （箱）是否應拆遷一事與系爭房屋之共有人即被告與黃麗珠
11 發生糾紛，雙方後於臺灣高等法院臺南分院96年度上易字第
12 208號民事事件審理中成立系爭和解，依據和解內容「二、
13 原告同意被告所積欠相關管理費984,590元作為被告無償將
14 其專有部分，提供大樓為『約定共用部分』之回饋，原告另
15 自96年11月起給付被告之優惠，將被告每月原應繳交與原告
16 之相關管理費用19,130元，調降為每月5,000元，原告對於
17 該調降之金額不得以任何理由調升，並提供適當地方放置被
18 告冷卻水塔及供正常運作，並納入原告大樓住戶規約之增列
19 條文，但產權轉移時買方人管理費之繳交與冷卻水塔的放
20 置，則依大樓規約之規定辦理。」，已約定關於被告及黃麗
21 珠自96年11月起就系爭房屋之管理費優惠（即僅需付5,000
22 元部分，下稱系爭優惠），如於產權移轉時，即應依原規約
23 約定之管理費（即系爭規約第17條第3項）辦理，買受人不
24 再享有優惠一節，業據證人即當時擔任原告法定代理人並參
25 與系爭和解之楊永齡於本院審理時證述明確。又觀諸上開和
26 解內容之前後文，提及原告同意將被告及黃麗珠所積欠系爭
27 房屋之相關管理費984,590元做為被告及黃麗珠無償將系爭
28 房屋放置配電盤（箱）之專有部分（下稱系爭專有部分），
29 提供予系爭大樓為約定共用部分之回饋，另自96年11月起給
30 予被告及黃麗珠系爭優惠，但產權移轉時，則依大樓規約之
31 規定辦理等語，可知系爭優惠係基於被告及黃麗珠願意將系

01 爭房屋放置配電盤（箱）之系爭專有部分，無償供作系爭大
02 樓約定共用部分而來，則證人楊永齡所證系爭優惠係專屬於
03 被告及黃麗珠，若系爭房屋之所有權有所移轉，買受人即不
04 再享有優惠，應屬可採。

05 3.被告雖辯稱：系爭規約第5條第4項第3款、第4款既將系爭和
06 解筆錄中關於「當產權移轉時，買方人管理費之繳交與冷卻
07 水塔的放置，則依大樓規約之規定辦理」之約定列入，其意
08 即買受人亦應依調降之5,000元支付相關管理費即可，否則
09 買受人無法取回系爭房屋已放置配電盤（箱）之系爭專有部
10 分，並不公平云云。惟被告前揭所辯已為原告所否認。又證
11 人即當時參與和解之被告及黃麗珠之訴訟代理人王文輔於本
12 院審理中，經詢及何以當時雙方有系爭優惠之約定時，明顯
13 迴避問題且支吾其詞，所稱：「我的意思就是如果原告不再
14 給5千元的優惠，那他們就把配電盤搬走。我不清楚和解筆
15 錄上寫的『依大樓規約』是什麼意思。」、「（和解筆錄內
16 所載『產權移轉時買方人管理費之繳交與冷卻水塔的放置，
17 則依大樓規約之規定辦理』是什麼意思？）當時是說要把冷
18 卻水塔要找適當位置放置。我們標到系爭房屋時，原告已經
19 將水塔拆掉，我找他們要找地方安裝水塔，產權如果移轉
20 後，看原告要自己跟買受人處理，也是要延續我們的和解筆
21 錄。」、「（從和解筆錄哪一條可以看出要延續？延續的是
22 什麼？）未答」，亦顯與系爭和解內容已載明將系爭專有部
23 分永久無償提供予原告做為系爭大樓之約定共用部分使用，
24 及產權移轉後，買受人就冷卻水塔部分應依大樓規約之規定
25 辦理等約定不符；且王文輔為黃麗珠之配偶，自承黃麗珠前
26 登記為系爭房屋之共有人，係因其與被告合資購買系爭房屋
27 所致，而其至今仍積欠被告債務尚未清償完畢，足證其與被
28 告交情匪淺，且有債務糾葛之利害關係存在，所證顯有偏頗
29 被告之虞，並不足採。此外，被告並未舉證證明兩造於成立
30 系爭和解時，係約定在系爭房屋產權移轉時，系爭優惠仍應
31 由買受人所繼受，則被告獨以該約定恐有對買受人不公平為

01 由，另為不符當初成立和解時雙方之解釋，亦屬無據，而無
02 足採。

03 4.而原告與被告及黃麗珠於96年11月8日成立系爭和解後，黃
04 麗珠所有系爭房屋應有部分3/10，雖於97年11月19日經拍賣
05 移轉予訴外人蔡太國，並經蔡太國於97年12月22日將拍賣所
06 得之應有部分移轉登記予被告，而有產權移轉之情形。然系
07 爭優惠係因被告及黃麗珠同意將系爭專有部分永久無償供原
08 告使用而自原告處取得之回饋，係為被告及黃麗珠所專屬一
09 節，已如前述。而雙方於成立系爭和解之時，並未區分所給
10 予被告與黃麗珠之系爭優惠各為何，亦未料到若被告與黃麗
11 珠其中一人將應有部分移轉第三人時，或一方將應有部分移
12 轉給另一方時，甚或第三人將自一方處取得之應有部分移轉
13 與另一方時，系爭優惠是否即因解除條件成就而終止，亦經
14 證人楊永齡於本院審理時結證明確（見本院卷第394頁）。
15 是本院審酌系爭優惠既係為回饋被告與黃麗珠將系爭專有部
16 分永久無償供系爭大樓作為約定共用部分使用之回饋，且已
17 於系爭和解筆錄及系爭規約中約明該調降之金額不得以任何
18 理由調升，以保障被告及黃麗珠之權益，而被告於系爭和解
19 成立後，未曾將系爭房屋產權移轉予他人，並無違約之處，
20 其後甚而取得黃麗珠原有系爭房屋應有部分於其一人，若認
21 黃麗珠就系爭房屋所有產權一經移轉，系爭優惠之解除條件
22 即已成就而失效，則對無法控制黃麗珠移轉產權且未曾違約
23 之被告而言，實屬不公。是應認系爭和解筆錄中，關於不得
24 享有系爭優惠之買方人，應指被告與黃麗珠以外之第三人始
25 屬合理，以符合系爭和解成立時欲回饋被告與黃麗珠之真
26 意。

27 5.綜上，黃麗珠於與原告成立系爭和解後，其所有系爭房屋應
28 有部分雖曾於96年11月19日移轉予他人，但該部分產權已於
29 同年12月22日移轉登記予被告所有，被告基於其與原告間成
30 立系爭和解時關於系爭優惠之約定，自僅需依系爭規約第5
31 條第4項第4款前段之約定，每月給付5,000元之相關管理費

予原告即可，原告依據公寓大廈管理條例第21條及系爭規約第17條第3項之約定，請求被告應給付如附表一、附表二所示之管理費用差額，即屬無據，不應准許。

(二)原告依系爭大樓1第一次及第二次區權人會議決議，請求被告繳納地下室補強修繕費用268,492元，為有理由：

- 1.按共用部分係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；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，公寓大廈管理條例第3條第4項、第11條分別定有明文。
- 2.查本件原告主張其因應111年度臺南市政府主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估作業，經取得系爭大樓結構初步評估報告書，有鑑於系爭大樓地下二樓停車場天花板已呈現多處斑駁，常掉落石塊砸到住戶車輛索賠事宜，及該評估報告書意見提及「文化天廈現況調查發現，有多處梁因閃閉管道而被敲除梁底混凝土，且地下室樓版及牆柱有多處裂縫及漏水情況，應盡快修補完善，其現況照片詳附件四所示。」等語，為考量人車安全，分別於系爭大樓第一次及第二次區權人會議決議由各區分所有權人負擔每坪200元之修繕費用及再追加每坪200元之修繕費用，合計每戶每坪應負擔400元之修繕費用，並委託訴外人房角石公司施作補強工程（即系爭工程），且於工程完成後，已將工程款支付予房角石公司等情，業據原告提出台南市結構工程技師公會臺南市政府工務局111年度臺南市主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估作業案（標案案號：00000000）文化天廈結構初步評估報告書（下稱系爭評估報告）、系爭大樓地下一樓、地下二樓之台南市台南地政事務所建物測量成果圖、平面圖、施工區塊平面圖、系爭大樓第一次及第二次區權會會議紀錄、系爭大樓建築物結構耐震補強工程與委託技術服務採購契約書、補充協議、報價單（含工作內容）、系爭工程施工前後照片、系爭大樓114年耐震補強費用收支表、原告存摺影本、115年1

01 月16日系爭大樓第34屆區分所有權人會議資料為證（見補字
02 卷第59-71頁、本院卷第119-149頁、第165-187頁、第243-2
03 56頁、第337-345頁、第417-451頁）。

04 3.被告雖辯稱：原告所提出與系爭工程相關之系爭評估報告、
05 系爭大樓第一次區權人會議紀錄、廠商之工程採購契約、系
06 爭大樓114年耐震補強費用收支表等證物，並未提及系爭大
07 樓B2天花板有原告所稱已呈多處斑駁常掉落石塊之情形，與
08 廠商簽約修繕及給付款項之範圍，尚包含「B1樑結構補強工
09 程」，亦已超出區分所有權人會決議僅為地下二樓天花板補
10 強之內容，且原告既已先委託廠商就系爭工程進行調查及評
11 估，豈可能追加施作面積及費用達1倍；況系爭工程實際修
12 繕面積為445平方公尺，與區分所有權人會議所述600平方公
13 尺不符，又地下二樓天花板縱有修繕之必要，原告未依決議
14 以公共基金結餘支付工程費用，再於114年召開區分所有權
15 人會議決議再收每戶200元/坪之修繕費用，亦不合理，可見
16 系爭工程雖稱係為補強系爭大樓地下二樓結構，因而要求其
17 給付修繕費用，但實際係要求其支付拆除系爭房屋牆壁之費
18 用云云，已為原告所否認。而本件觀諸上開系爭評估報告等
19 書證，其內雖未提及系爭大樓地下二樓天花板已呈多處斑駁
20 掉落石塊之情形，但依據原告所提出系爭工程施工前後之現
21 場照片，已可見地下二樓天花板及樑、柱確有鋼筋裸露之情
22 形，原告主張因而有水泥塊掉落之情況發生，應屬實在。另
23 觀諸系爭評估報告「六、現況損壞調查」所提及「地下室樓
24 版及牆柱有多處裂縫及漏水情形，應盡快修補完善」等語，
25 其中並未限定地下室樓版及牆處所損壞應修補之處僅限於地
26 下二樓天花板；而系爭大樓第一次區權人會議決議中雖提及
27 「※視B2天花板修繕補強為大樓整體的一部分。※採用全體
28 區分所有權人依所持有面積平均分攤。※預估各所有權人負
29 擔每坪NT\$ 200元計算應繳角之分攤金額，不足款項由歷屆
30 結餘款支付。」等語，但該提案之內容為「本大樓結構補強
31 方式和費用分攤案討論」，並未限定於B2天花板部分，所提

01 及B2天花板部分，亦係在說明將B2天花板修繕補強視為大樓
02 整體之一部分，無法推論出本件系爭大樓結構補強案，僅限
03 於B2天花板部分；另從該會議紀錄中已提及各所有權人負擔
04 200元/坪之費用係「預估」，輔以系爭大樓第二次區權人會
05 議紀錄第一案已記載：「案由：B2天花板補強施工報告及工
06 程預算變更討論案。（公設簡崇凱委員提案並另邀曹哲榮技
07 師與會說明）」、「說明：經技師派任的調查小組，以直接
08 敲擊的方式檢測B2天花板，結果發現需補強區塊的面積約增
09 加為原先目測估算的一倍。因而所需要的經費倍增，已超過
10 去年區權會決議的預算額。經委員會與技師商議決議暫緩施
11 工並交付今年區權會再議。〔現場再請曹技師補充施作工
12 法〕提請討論。」、「決議：以84票通過方案一，各戶加收
13 200元/坪，必要時解定存。」等語，已詳述如何發現需補牆
14 面積增加一倍，以致各住戶應再加收每坪200元之修繕費
15 用，而非全以公共基金支付之緣由，縱依據原告所提出之系
16 爭大樓114年耐震補強費用收支表，系爭工程實際補強之B2
17 天花板面積為445平方公尺，而非預估之600平方公尺，所施
18 作範圍尚包含B1機車區結構補強地板結構調查及耐震評估報
19 告，但依原告所給付房角石公司之工程款為4,816,300元，
20 顯已超出系爭大樓住戶每戶收取400元/坪計算之修繕費用應
21 收款總和3,663,128元，並無被告所辯原告依據系爭大樓第
22 一次、第二次區權人會議決議收取之修繕費用，其施作位
23 置、面積、費用均與系爭大樓依據系爭評估報告所為之結構
24 補強工程不符之情形。是被告所辯原告於本件向其所收取之
25 修繕費用，實係未經區權人會議同意而為拆除系爭房屋牆壁
26 所收取之修繕費用，並非系爭工程之修繕費用云云，顯屬無
27 據，而無足採。

- 28 4.至被告所辯：系爭大樓住戶對於修繕地下二樓天花板究應負
29 擔多少費用，既以實際修繕面積及實際支出費用而定，則第
30 二次區權人會議決議每戶加收200元/坪係以修繕面積達600
31 平方公尺為條件，而本件實際施作面積共445平方公尺，付

01 款條件既未成就，原告依該決議向其收取修繕費用，即無理
02 由云云，亦已為原告所否認。而本件觀諸系爭大樓第一次及
03 第二次區權人會議紀錄所載向住戶收取系爭工程修繕費用之
04 決議內容，其內並無應先以公共基金支付修繕費用，或完成
05 修繕面積達600平方公尺始得向住戶收取每戶400元/坪之修
06 繕費用之語句，則被告所辯原告得向其收取系爭工程修繕費
07 用之停止條件並未成就，因而不得向其收取本件修繕費用，
08 亦屬無據，委無足採。

09 5.從而，原告依據公寓大廈管理條例之規定，請求被告應依系
10 爭大樓第一次及第二次區權人會議決議，給付屬於共用部分
11 之系爭大樓地下二樓天花板及樑、柱、地下一樓機車區結構
12 結構補強工程（即系爭工程）之修繕費用共268,492元（計
13 算式：671.23坪×200元/坪×2=268,492元），即屬有據，應
14 予准許。

15 (三)被告主張因原告放置配電盤（箱）於系爭房屋，其得依系爭
16 規約第21條及臺南市市有房地提供設置基地台及租金計收原
17 則之規定，以其得向原告請求每月45,500元之使用償金債
18 權，與原告上開債權為抵銷，並無理由：

19 被告主張其提供系爭專有部分供系爭大樓作為約定共用部
20 分，與原告提供系爭優惠予被告，係以產權移轉作為解除條
21 件，則兩造成立系爭和解後，所約定系爭優惠因系爭房屋產
22 權在97年11月19日移轉時條件成就而失效，則系爭大樓配電
23 盤（箱）繼續占有使用系爭房屋即無法律上原因而受利益，
24 並使其受有損害，其得依系爭規約第21條及類推適用臺南市
25 市有房地提供設置基地台及租金計收原則第4條之規定，請
26 求原告每月給付其相當租金之不當得利45,500元，並以該相
27 當租金之不當得利與原告所請求本件管理費差額及修繕費用
28 相抵銷，經抵銷後原告主張之上開債權已無差額等情，就被
29 告主張其提供系爭專有部分供系爭大樓作為約定共用部分，
30 與原告提供系爭優惠，均係以產權移轉作為解除條件一節，
31 業為原告所否認；且觀諸兩造就系爭和解成立內容中將被告

01 及黃麗珠同意將坐落於系爭房屋專有部分之大樓低壓配電盤
02 設備擺放位置，永久無償提供予原告作為約定共用部分之約
03 定，與原告同意免除已積欠管理費作為被告及黃麗珠無償將
04 系爭專有部分提供作為約定共用部分之回饋，並同意再給與
05 被告及黃麗珠系爭優惠之約定，分列於不同段落，兩段約定
06 條款內亦無產權移轉時，系爭專有部分即不得再為放置系爭
07 大樓配電盤使用之記載，是被告主張其同意原告將系爭專有
08 部分永久無償提供予原告作為約定共用部分，係以產權移轉
09 作為解除條件一情，並不可採。則被告以原告在產權移轉後
10 使用系爭專有部分為無法律上原因而受利益，其應可請求原
11 告給付使用系爭專有部分之相當租金之不當得利，並以之與
12 原告請求其給付系爭工程修繕費用之債權相抵銷，自屬無
13 據，應不予准許。

14 七、綜上所述，原告依據系爭第一次、第二次區權人會議決議及
15 公寓大廈管理條例之規定，請求被告應給付其系爭工程修繕
16 費用268,492元，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請
17 求，為無理由，應予駁回。

18 八、本件係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴
19 訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原
20 告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然其聲請僅係促使法院
21 之職權發動，爰不另定擔保金額准許之。本院並依被告聲請
22 酌定相當之擔保金額，就上開准許原告假執行部分，為被告
23 得預供擔保免為假執行之諭知。至原告敗訴部分，其假執行
24 之聲請，已失所附麗，應予駁回。

25 九、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
26 院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
27 明。

28 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民
29 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
30 決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 10 日

以上正本證明與原本無異。

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 115 年 7 月 15 日

書記官 顏珊珊

附表一：

一、109年1月8日至112年1月7日被告應繳納之管理費差額為15,808元/月，36個月差額小計為569,088元（其中管理費每坪40元，系爭房屋可5折計算）：

1.被告每月應繳納管理費計算式： $(671.23\text{坪} \times 40\text{元/坪} \times 50\%) + 671.23\text{坪} \times (10\text{元設施維護費} + 1\text{元消防安檢費}) = 20,808\text{元}$ 。

2.109年1月8日至112年1月7日共36個月之差額： $(20,808\text{元} - 5,000\text{元}) \times 36\text{月} = 569,088\text{元}$ 。

二、112年1月8日至114年1月7日被告應繳納之管理費差額為19,156元/月，24個月差額小計為459,936元（其中管理費每坪50元，系爭房屋可5折計算）：

1.被告每月應繳納管理費計算式： $(671.23\text{坪} \times 50\text{元/坪} \times 50\%) + 671.23\text{坪} \times (10\text{元設施維護費} + 1\text{元消防安檢費}) = 24,164\text{元}$ 。

2.112年1月8日至114年1月7日共24個月之差額： $(24,164\text{元} - 5,000\text{元}) \times 24\text{月} = 459,936\text{元}$ 。

3.被告5年內應繳納之管理費差額總額為1,029,024元：（計算式 $569,088\text{元} + 459,936\text{元} = 1,029,024\text{元}$ ）

附表二：被告於114年2月至115年5月間共16個月應繳付之管理費差額為467,728元（其中管理費每坪50元，系爭房屋改8折計算）：

- 01 1.被告每月應繳納管理費計算式：（671.23坪×50元/坪×8
02 0%）+671.23坪×（10元設施維護費+1元消防安檢費）=3
03 4,233元。
04 2.114年2月至115年5月共16個月之差額：（34,233元－5,000
05 元）×16月=467,728元。