臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第1173號

原　　告　正得建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃鈴惠

被　　告　鍾佳棋

洪浩峻

陸卓延

林新超

上列當事人間請求給付管理費等事件，經本院於民國109 年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、原告於民國105年間興建及銷售尊爵大樓（下稱系爭社區），於成交簽約之前就有告知被告四人系爭社區大樓買方之購買條件如下：

①、購買後，每戶應每月給付原告新臺幣（下同）1,000元作為「雜支費」（包含電梯保養費、保全費、清潔費、網路監視費、維護費等等），若不足額，則由原告支付，直至系爭社區之第一屆管委會成立（但不附收據）。

②、為維護系爭社區之公共安全及整體美觀，並符合建築法規，各住戶即買方不可自行加裝鐵窗、遮雨棚、雨遮、冷氣主機放置陽台女兒牆內側、不可破壞外觀一致性等。

③、原告在買賣合約書及住戶管理規約第十條第一、二項皆已說明告知上項，並由買方簽名，證明原告已口頭及書面告知。

④、住戶管理規約第十條：本區外牆為共用部分，不得加裝鐵窗或廣告物。故本件原告訴請被告有加裝者應予拆除。

⑤、另住戶管理規約第十條第二項：不得拒付或拖延應繳之管理

費用或公共分擔費用。故本件原告可依法訴追。

⑥、住戶管理規約第四條：自完工日起至第一次區分所有權人會議正式成立之日止，由原告擔任或指定專人為系爭社區之管理人，故於正式成立管理委員會之前，原告為管理人，故原告可以要求被告四人支付前述雜支費。

㈡、系爭社區確實有於109年9月自行成立管委會。但我認為管委會雖然已成立，但原告並不需要依住戶管理規約第四條規定移交帳冊，因為本件原告要請求的是109年9月管委會成立之前，被告四人所積欠的雜支費。被告四人應繳納的雜支費或叫「使用費」，是我口頭告知被告的，沒有立書面契約，但有所謂的交屋單，交屋單上有記載被告應繳交使用費每月1,000元乘以6個月，所以交屋時，原告都有向被告扣款6千元。

㈢、對於被告四人提出之被證1-1、1-2、3-1至3-6、4-1、4-2，形式真正均不爭執。

㈣、108年7月28日，系爭社區確實有選出第一屆管委會，當時主委是被告陸卓延，我請大樓5-1的住戶黃小姐去問被告陸卓延，黃小姐跟我說，被告陸卓延不願意擔任主委。而且之後管委會的發函都是以被告陸卓延的先生黃建國之名來發出，原告認為並不合法。原告有請被告陸卓延來跟原告進行帳冊交接，但被告陸卓延拒絕。因為被告陸卓延不做主委的工作，所以108到109這一年間，是原告支付管委會本來要支付的各項費用。被告說原告沒有在管理維護系爭社區，原告否認，（提示被證1-3供原告閱覽）原告並沒有看過系爭社區的公共水塔有這些情況。

㈤、本件原告要對被告四人請求的是，被告四人交屋後一直到109年9月選出第二屆管委會，這期間的「管理費」，我認為正確的說法是管理「使用費」。被告四人沒有繳納這段期間的管理使用費。

㈥、被證3-3，名義人是被告陸卓延的先生，我有請被告陸卓延要來交接，因為她先生是不能擔任主委的，原告不會跟她先

生交接的。被告陸卓延只有繳108年7月份的「使用費」1,000元給原告。要簽買賣契約時，我有跟被告等買方說因為不知道何時可以銷售完畢，或者銷售過半而足以成立管委會，所以在成立管委會之前，買方還是需要每月支付1千元給原告，如果待繳費用超過每戶分擔的1千元，則由原告自行吸收。被告鍾佳棋剛才說有匯款到原告法定代理人私人的帳戶6千元等語，後來我有退還給被告鍾佳棋了，因為被告鍾佳棋欠費不只6千元。

㈦、買賣契約有寫住戶不可以自行加裝鐵窗，所以我的聲明有請求部分被告拆除鐵窗，我認為這部分原告作為建設公司可以當原告來請求。原告已經有贈送每戶每個窗戶安全扣，避免住戶擅自加裝鐵窗預防墜落還有防盜器。

㈧、我自己還去幫系爭社區掃落葉，所以現場有垃圾是系爭社區的垃圾。被告他們不曾反應過哪裡要修繕，不是原告沒有盡責修繕。鐵窗安全扣不會響，是被告沒有設定或不會設定等語。

㈨、聲明（見調字卷第11頁）：

①、被告鍾佳棋應給付原告68,000元，及自本繕本送達之翌日起（109年8月6日）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

②、被告鍾佳棋應將坐落臺南市○○區○○路00巷00號2樓1房屋外的鐵窗拆除並將冷氣主機移入女兒牆內側。

③、被告陸卓延應給付原告36,000元，及自本繕本送達之翌日起（109年8月5日）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

④、被告陸卓延應將坐落臺南市○○區○○路00巷00號4樓2房屋外的鐵窗、雨遮拆除。

⑤、被告洪浩峻應給付原告24,000元，及自本繕本送達之翌日起（109年8月5日）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑥、被告林新超應給付原告24,000元，及自本繕本送達之翌日起（109年8月5日）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑦、訴訟費用由被告負擔。

二、被告等答辯略以：

㈠、被告陸卓延部分：

系爭社區業已成立社區管理委員會，原告自不得以所謂管理負責人之地位，請求被告等支付雜支費及拆除鐵窗、雨遮：

①、按公寓大廈管理條例第28條第3項：「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。」

②、按住戶管理規約第4條：「自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由公司擔任或指定專人為本社區之管理人，於成立管理委員會（下稱本會）獲選任管理負責人後移交之。」、第13條規定：「如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理人」。

③、系爭社區於108年7月28日召開區分所有權人會議，推舉4F-2住戶擔任主任委員、2F-1住戶擔任財務委員、4F-3住戶擔任監察委員，成立第一屆社區管理委員會，此有系爭社區管理委員會發文字號尊社字第0003號尊爵社區公告可稽（被證1）。

④、系爭社區於109年9月2日區分所有權人會議中，復推舉4F-3住戶擔任主任委員、2F-1住戶擔任財務委員、4F-2住戶擔任監察委員，成立新一屆（第二屆）社區管理委員會，有尊爵社區管理委員會，發文字號109年尊社字第0030號公告，暨所附109年9月2日區分所有權人大會會議決議記錄，及尊爵社區管理委員會，發文字號109年尊社字第0032號公告可茲證明（被證2）。

⑤、是以，由上述區分所有權人會議資料可知，系爭社區早已召開過第一次區分所有權人會議，則依住戶管理規約第4條，原告於「第一次區分所有權人會議」後，即非系爭社區之管理人，原告今以住戶管理規約第4條主張仍為社區管理人，而請求被告等人給付雜支費云云，顯與規約明文規範內容相違背，並不足採。

⑥、退步言之，系爭社區早已經由區分所有權人會議成立社區管理委員會，則依公寓大廈管理條例第28條第3項規定，原告

於社區管理委員會成立後，即非社區之管理負責人，原告主張其仍為管理人，亦不足採。況原告亦因遲遲不依公寓大廈管理條例規定完成交接，而當然解任管理人，自不得以管理人之身分自居，而向被告請求給付雜支費以及拆除雨遮、鐵窗云云。按公寓大廈管理條例第20條第1項：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳薄、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」第2項：「管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」次按公寓大廈管理條例第29條第4項：「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿起，視同解任。」如前所述，系爭社區早已透過區分所有權人會議，成立社區管理委員會，則原告身為原管理負責人，自負有於管理委員會成立後，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理委員會之義務。然原告於社區成立社區管理委員會後，遲遲不依據公寓大廈管理條例第20條之規定，移交公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，此有109年5月26日臺南市尊爵社區住戶陳情函、109年5月20日律師存證函可資參照（被證3）。

⑦、原告主張已告知被告四人購屋後每月需繳納1,000元雜支費給原告以及不得加裝鐵窗、雨遮云云，卻未提出任何證據佐證，其主張並不足採。依住戶管理規約第6條規定：「本社區區分所有權人或住戶應分擔本會左列費用：一、經常管理費…三、各戶水電費及本社區全部之公共設施用電及用水費用…四、臨時負擔費用」，則區分所有權人或住戶，依規約應分擔之費用為「經常管理費」、「公共設施用電、用水費用」、「公共設施重大修繕、更新、設置所需大筆臨時負擔

費用」，其內並無原告所稱之「1,000元雜支費」。

⑧、住戶管理規約第10條第1款約定：「本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得按裝鐵窗、懸掛或設置廣告物...」，換言之，住戶管理規約係約定於社區「共用部分」，若「未經區分所有權人會議決議」，不得安裝「鐵窗」，並非如原告所言，係約定社區內均不得加裝鐵窗、雨遮。至於訴外人即其他住戶黃雅玲簽訂之住戶管理規約（原證之買賣契約影本）末頁雖有另外標註：「特註明本公寓不加裝鐵窗、遮雨棚，冷氣主機放置陽臺女兒牆內側，違者罰30萬」等語，然而，參酌被告等所簽訂之住戶管理規約（被證4）末頁可知，被告四人所簽訂之住戶管理規約中並無前開公寓不得加裝鐵窗、雨遮之另外標註，故被告四人自不應受其他住戶與原告間之約定拘束甚明。

⑨、又原告雖主張雜支費係用於電梯保養費、保全費、清潔費、網路監視、維護費云云，然而，原告並未提出任何支出收據佐證，被告否認原告確有支出前開費用。況且被告早於107年即函請原告提出公共基金餘額、財務報表及維護費用實際支付廠商之會計憑證，供住戶查閱影印，但原告均置之不理，此有107年11月2日（2018）和法字第11047號律師函及回執可證（被證5）。

⑩、退萬步言，被告係於107年1月入住系爭社區，由入住日起至108年7月28日第一屆社區管理委員會成立，共計19個月，則雜支費累計至多亦僅19,000元，原告卻主張被告應給付36,000元云云，顯不可採。

⑪、被告係於專有部分裝設鐵窗，並未違背住戶管理規約。按民法第765條：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」、住戶管理規約第10條第1款約定：「本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得按裝鐵窗、懸掛或設置廣告物…」。而

被告於簽約時，並未與原告另行約定「公寓不加裝鐵窗、遮雨棚」已如上述，被告既係於專有部分之內裝設鐵窗，根本無需經過區分所有權人會議決議同意。住戶管理規約第10條第1款係針對「共用部分」訂立之約定。

⑫、退步言之，即便被告架設鐵窗位置位在共用部分，住戶管理規約也尚未完成報備，並不拘束被告。按公寓大廈管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、又按臺灣高等法院臺中分院100年度上字第367號民事判決：「然香榭麗廣場區分所有權人雖於100年1月16日又修訂公布新的社區規約，然何樹宗係於99年間購買系爭房屋，且其裝設鐵窗之時間係在99年5 月10日，斯時100年1月16日之住戶規約尚未制定，其架設鐵窗是否違反住戶規約，即應其行為當時仍有效之住戶規約，即依93年3月修訂住戶規約以為定，而不得將100年1月16日始修訂之住戶規約溯及既往適用於本案，否則將違反規約之可預見性。況…已涉及公寓大廈管理條例第8條第1項所規範之事項，依同條第1 項後段之規定，新規約自須送請主管機關完成報備，始向後發生限制設置之效力，若允許區分所有權人會議逕行規定相關新的住戶規約得溯及既往，並使其具有形同立法權之效力，將使公寓大廈管理條例第8 條第1 項之規定形同具文，並使各區分所有人受到無法預期之違約處罰，顯有違誠信原則。況無論法律、命令及規約之修訂及變更，均不能使人民於事後更受有無法預期之處罰或不利益，此為法治國法安定性及信賴保護之原則」（最高法院101年度台上字第656號民事裁定意旨）。住戶管理規約並未向主管機關報備，則依公寓大廈管理條例第8條第1項及臺灣灣高等法院臺中分院100年度上字第367號民事判決意旨，住

戶管理規約尚未發生設置之效力，對社區住戶並無拘束力。

⑬、更何況，區分所有權人會議決議亦已同意住戶於共用部分裝設鐵窗與雨遮。住戶管理規約第10條第1 款約定如上，系爭社區管理委員109年9月27日區分所有權人會議記錄記載「第五案案由：裝設鐵窗與雨遮及訂定製作標準…決議：依決議同意行之。(同意裝設鐵窗與雨遮及統一製作標準0票，同意裝設鐵窗與雨遮及不同意統一製作標準3 票）。」，此決議依公寓大廈管理條例相關規定辦理公告並送達後，並無任何所有權人反對，因而成立，此有尊爵社區109年社尊字第0041號公告可資證明（被證6）。

⑭、由被證1 可以證明，管委會是108年7月28日就成立，不是原告所說的109年9月才成立。否認兩造有合意被告同意要支付原告所謂的使用費云云，因為原告根本沒有說過要收取所謂的使用費或雜支費，而且被告當時也確實沒有同意，因此也沒有寫入買賣契約之中。經被告的反應，原告在交屋時並沒有扣款6 千元，否認原告所說交屋單有扣款或記載。兩造並未合意同意由買方支付所謂雜支費與使用費。退萬步言，縱有管理費及鐵窗拆除等問題，也應該是由系爭社區之管委會當作原告才能提起訴訟，不是本件原告建設公司。

⑮、又，5-1的黃小姐從來沒有跟我提過原告剛才說的事情。否認我曾拒絕交接。我甚至有寄存證信函要求原告進行交接（被證3-3），是原告一直不交接。而且被證3-1可證住戶大會是選出主委為「4樓-2」，不是我個人，而在我們這一戶中，由我先生出面擔任主委，向市政府報備時，市政府也沒有說不合法。108年7月成立第一屆管委會後，每戶每月應繳管理費1千元，這部分我都有按期繳納，有匯款資料為證，並非原告所說的沒有繳納管理費云云，只是我是交給管委會，不是交給原告。因為原告一直不跟管委會進行交接，所以第一年無法由管委會來支付電梯維修費、清潔費、物業管理費等費用。原證2，這些單據模糊不清，而且105年間的單據與被告等人均無關，因為當時，我們根本都還沒買房子，

也沒有入住，原告提出那些年的繳費單據實在與本案無關。

⑯、否認原告法代或原告公司有請5-1黃小姐來請我自己擔任主委這件事，他們根本沒有說過。108年成立第一屆管委會後，當時是因為原告說要「代收」「管理費」，之後會交給第一屆管委會，所以我才會匯款6千元給原告（被證3-7）。要選第二屆管委會時，我們已經詢問過台南市政府，我先生黃建國確實可以擔任主委，我們也有告知各住戶，所以當時開區分所有權人會議，還是選我先生黃建國為主委。之後因為原告還是一直爭執這一點，所以我們才會提早辦理第三屆管委會的選舉的。

⑰、因為系爭社區並沒有僱用保全，也沒有警衛，而原告提供的窗戶安全扣是有瑕疵的，如果將門窗全部關閉，即使打破，防盜器也不會響，所以我們才會自己加裝鐵窗，這是為了安全，防盜器安全扣有問題，我們向原告反應過，但原告一直不處理。買屋後有保固期，但我們向原告反應要修繕，原告卻說各住戶管好自己房屋之內的事就好，公共區域不要管，原告也未曾來修繕過。從此後住戶們就都不與原告來往，甚至我們還要幫原告丟垃圾等語。

⑱、聲明（見本院卷第41頁）：

⑴、原告之訴駁回。

⑵、訴訟費用由原告負擔。

㈡、被告鍾佳棋部分：

①、否認原告所述，原告從來沒有跟我們說過要收取雜支費或使用費云云，我的交屋單上費用名稱是寫「管理費」、「基金」（被證1-1）。交屋後，是因為原告法定代理人一直來要求，我不得已才匯款6千元給原告法定代理人，並不是給原告公司，這是原告法定代理人私人的帳戶（被證1-2），由此可證我確實沒有同意要支付原告所謂的使用費與雜支費。買屋時原告法定代理人根本沒有說過要支付使用費及雜支費，她只有說以後要繳管理費。否認原告法代所說，我根本沒有收到原告法代所說的有退款6千元給我之事。

②、我是擔任第一屆財委，但我並沒有接到5-1黃小姐來詢問原告剛才所說的事情，我更沒有說我不做第一屆財委。後續我雖因原告法代一直催討，而匯款6千元到原告法代私人帳戶內，但我有告知她希望她將我繳交的費用交付收據給我，原告也不開立收據。我還有請原告要清理公共水塔，但原告法代一直藉故不處理，原告法代一直說自己是管理負責人，但相關公共事務卻都沒有處理，只會向我們索討費用。後來我們只能自救，庭呈我們自己清潔水塔的照片為證（被證1-3）。109年1月管委會成立之後，我就都有按時繳納管理費給成立的社區管委會了等語。

③、聲明（見本院卷第41、103頁）：

⑴、原告之訴駁回。

⑵、訴訟費用由原告負擔。

㈢、被告洪浩峻部分：

①、就我的部分，我們並沒有同意原告所說的上開內容。交屋時，交屋單上並非記載要扣款「使用費或雜支費」，我的交屋單上費用名稱是寫「管理費」、「公共基金」。我的情況與被告林新超一樣，所以證據就如被告林新超提出的被證4-1一樣。足以證明我們並沒有原告所說的買方同意支付雜支費與使用費云云。

②、交屋後，我沒有繳納費用給原告，因為原告並沒有實際上做環境清潔、物品損壞也沒有維修，原告雖說有代繳一些費用，但都沒有提出單據為證，我擔心如果將管理費交給原告法代，將來會變成她私人所有。109年1月成立第二屆管委會後，我就都有按月繳納1千元管理費給我們自己的管委會。

③、聲明（見本院卷第41、103頁）：

⑴、原告之訴駁回。

⑵、訴訟費用由原告負擔。

㈣、被告林新超部分：

①、否認原告所述，原告從來沒有跟我們說要收取雜支費與使用費，此有兩造對話的LINE翻拍照片為證（被證4-2）。而

且，我的交屋單上費用名稱也是寫「管理費」、「公共基金」，並不是原告說的雜支費、使用費云云。當時原告是說，繳納1 萬元公共基金，之後會與工務局那邊的公共基金12萬元合併起來，一起移交給系爭社區成立的管委會，我們共有12戶，所以住戶部分的公共基金一共是12萬元，兩者合計是24萬元。

②、我是擔任第三屆管委會的主委，從109年8月開始，管委會要繳納的各項費用，就都由管委會來支付了，我們都有跟各間廠商簽約為證，並不是原告支付的。交屋後到108年7月28日之前，這半年期間，我沒有繳納管理費，因為當時管委會並沒有成立。而且經我詢問原告法代，原告法代所說的管理使用費云云其實是要繳入她私人的帳戶內，並不會移交進入管委會成為公共基金，未來也不會提供給全體住戶使用，所以我覺得不宜繳納。108年7月28日成立第一屆管委會後，原告還是不移交相關帳目，也不去向工務局報備，原告法代卻跟其他住戶說是因為被告陸卓延不繳管理費，所以她不能擔任主委，之後又改口說是因為被告陸卓延不願意擔任主委，藉此一直不移交帳目及公共基金。這段期間原告法代還一直向各住戶催收她所謂的使用費。原告法代還擅自停止我們的磁扣，並在電梯加裝其他磁扣機，禁止我們出入，所以之後我們才會第二次、第三次改選，我們也一直向工務局詢問自救的方法。其他陳述都跟被告陸卓延所講的一樣。原證那些單據，當時我們根本還沒有購屋或是入住，只有保全費用的單據部分，那段時間我們已經入住等語。

③、聲明（見本院卷第41、103頁）：

⑴、原告之訴駁回。

⑵、訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

㈠、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，

以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107 年度台上字第182 號判決參照）。次按法院認定事實應憑證據為之，該證據固不以直接證據為限，惟以間接證據推論待證事實者，需與待證事實具關連，其推論不得違背經驗法則、論理法則（最高法院109 年度台上字第1045號判決可參）。

㈡、原告起訴固主張兩造有合意，買屋後被告於成立第一屆管委會之前仍需每月支付1 千元使用費予原告云云，然為被告四人堅詞反對，揆諸上開判決說明，自應由原告負舉證之責任。惟查，原告迄言詞辯論終結後之109 年11月3 日補提之民事呈報狀（本院卷第153 頁以下），仍舊未能提出其所稱之足以證明兩造有合意之交屋單云云，故原告所述，缺乏憑證，尚非可採。

㈢、且原告起訴請求被告給付之費用，於起訴狀中先記載為雜支費，後記載為使用費，開庭時又改口稱是管理費，再改稱是管理使用費，原告所述前後不一，連費用之名稱及性質，均無法確定，遑論據以認定兩造間有對該費用之給付達成合意。

㈣、況查，觀之被告鍾佳棋提出之交屋單（本院卷第133頁），其上並無原告所稱之有寫扣「使用費」6千元云云之情，反而係記載「管理費105年7月至12月、6千元」、「保證金基金1萬元」；被告林新超提出之交屋單（本院卷第143頁），其上亦係記載「管理費107年12月30日止、6千元」、「保證金公共基金1萬元」，核與被告等人所辯情節一致，堪認並非子虛。再參以原告不爭執真正之原告與被告林新超間之LINE對話翻拍照片，原告法定代理人陳稱「含基金+管理費」，被告林新超則回覆「您說的管理費基金為1萬元」等語（本院卷第145、149頁），益徵被告等人所辯係屬真實可採。

㈤、雖原告陳稱：其他住戶交屋時的交屋單上都是寫使用費，其

他人都有扣款6千元云云，然原告迄今均沒有提出該項證據為佐，顯難採認，且按每個人議價及協談買賣契約條件之能力不同，此由系爭社區之每戶房價不盡相同即足證明，蓋其他住戶之買屋價金為何，並不當然可以持以拘束被告四人應以相同之金額購屋，同理可證，縱系爭社區之其他住戶如若真有此一情形（假設語氣），亦不該當於被告四人即有同意於交屋後仍每月支付1千元予原告之情事。

㈥、如原告認為其確有於第一屆管委會正式成立之前或迄今為止尚有其他代為繳納公共費用之情，亦應由原告與系爭社區之管理委員會進行帳冊交接及會算，始為正辦，附此敘明。

㈦、至原告出售系爭社區之房屋後，房屋是否不可加裝鐵窗、遮雨棚、冷氣主機等，觀之住戶管理規約第10條第1款係規定：「本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得按裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。」（本院調字卷第39頁），足徵只要經過區分所有權人會議決議同意或由管委會統一製作型式，並非不得裝設，而被告業已提出系爭社區管理委員109年9月27日區分所有權人會議記錄記載：「第五案案由：裝設鐵窗與雨遮及訂定製作標準…決議：依決議同意行之。(同意裝設鐵窗與雨遮及統一製作標準0票，同意裝設鐵窗與雨遮及不同意統一製作標準3 票）。」，此有尊爵社區109年社尊字第0041號公告附卷可證（被證6），故原告此部分請求，亦屬無據。況查，原告固提出其與訴外人黃雅玲所簽訂之住戶管理規約，原告並於該規約之第11頁末另行加註：「特註明本公寓不加裝鐵窗、遮雨棚，冷氣主機放置陽臺女兒牆內側，違者罰30萬」等語（本院調字卷第33頁），然而，觀之被告陸卓延所簽訂之住戶管理規約（被證4，本院卷第88頁；與原告自行提出之被告陸卓延簽署內容，本院調字卷第33頁），其末頁則「並未」加註上開文字，此外，原告亦未能提出其他

被告等之簽署內容，由此益徵，原告對訴外人黃雅玲之上開約定內容自不得逕自拘束本件被告四人。

四、綜上所述，原告請求被告四人給付使用費（雜支費）及請求被告陸卓延、鍾佳棋拆除鐵窗、遮雨棚、移動冷氣主機等，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），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　　109　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　李崇文