

原告 喜來苑管理委員會

法定代理人 寶山建設股份有限公司

上一人之

法定代理人 李正堅

訴訟代理人 黃怡騰律師

被告 環球國際顧問股份有限公司

法定代理人 徐鵬翔

上列當事人間請求給付修繕費事件，本院於民國109年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一〇九年八月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣柒拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查，原告原聲明求為被告應給付新臺幣（下同）75萬元，及自支付命令送達翌日起，按週年利率5%計算之利息，嗣於民國109年8月14日言詞辯論時，變更利息起算日為109年7月21日，再於同年9月10日言詞辯論時，變更利息起算日及其終期為「自109年8月11日起至清償日止」，請求金額則不變。核原告所為，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：喜來苑大廈前於100年5月15日召開區分所有權人
03 會議，決議通過應由每一區分所有權人按戶別平均分攤外牆
04 拉皮工程及增設大樓安全設備等重大工程（下稱系爭工程）
05 之修繕費用，每戶應於100年5月25日以前預先匯款修繕費用
06 50萬元。喜來苑大廈又於107年6月23日召開區分所有權人會
07 議，決議每戶均應追加給付修繕基金25萬元。被告均未繳
08 納。後受喜來苑大廈區分所有權人會議授權辦理修繕工程之
09 都更發包小組於107年8月29日與開創營造工程股份有限公司
10 （下稱開創營造公司）簽訂工程契約書，約定工程經費為
11 2,026萬5,000元，施工已接近完工階段。伊於109年8月7日
12 以109北院認字第010號認證信函催繳被告限期繳納，被告於
13 109年8月10日收受，迄今仍未付款，爰依公寓大廈管理條例
14 第11條、第21條規定為請求，並聲明：(一)被告應給付伊75萬
15 元，及自109年8月11日起，按週年利率百分之5計算之利
16 息；(二)願以現金或等值金融機構可轉讓定期存單供擔保，請
17 准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭工程原經喜來苑大廈向臺北市政府(下稱北
19 市府)申請都市更新整建案，經北市府核准補助1,654,399
20 元，所補助比例為施工費總額之31.43%，如依此比例推算工
21 程總額應為5,263,757元，然原告竟以高達2,026萬5,000
22 元，與核定案實施者創建建築科技有限公司之關係企業開創
23 營造公司簽訂工程契約書。另寶山建設股份有限公司(下稱
24 寶山公司)即為區分所有權人之一，理應支付修繕費用，惟
25 寶山公司竟利用其為原告法定代理人之身分而毋庸支付任何
26 款項，顯不合理。再者，原告利用委託書及關係戶等手段為
27 據，使得區分所有權人之召集人長期未經改選，不合法之事
28 如何能透過109年7月11日之區分所有權會議決議合法化，再
29 綜合107年2月3日、108年9月29日區分所有權人會議記錄等
30 悉為嗣後補作等情觀之，益徵喜來苑大廈區分所有權人會議
31 具有多項程序上之瑕疵等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之

01 訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請
02 准宣告免為假執行。

03 三、原告主張系爭工程涉及共用部分之重大修繕，依公寓大廈管
04 理條例第11條第1項規定，即應依區分所有權人之會議決議
05 為之，被告應受該決議所拘束等語，為被告所否認，並以前
06 詞置辯，茲查：

07 (一)、按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區
08 分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第11條第1
09 項定有明文。第按，區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共
10 基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，
11 經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得
12 訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條
13 例第21條亦有明文。

14 (二)、原告主張喜來苑大廈區分所有人會議於100年5月15日召開區
15 分所有權人會議，決議以該大廈每戶為單位預納修繕費用50
16 萬元，以支應將來簽約承作工程所需費用，惟含地下室所有
17 權人的29戶當中，僅被告及訴外人陳逸豪迄今尚未繳納上開
18 50萬元至原告之永豐銀行新生分行000-000-0000000-0號房
19 屋修繕專用帳戶(下稱修繕專戶)等情，業據其所提出之100
20 年5月15日喜來苑區分所有權人會議紀錄、修繕專戶存摺影
21 本等件附卷可佐(見本院卷第69至77頁、第155至161頁)。
22 原告另於107年6月23日召開區分所有權人會議，會議中作成
23 以將地下室之區分所有權人前所繳納之50萬元移作改善、維
24 護地下室相關工程，並增設監視器與對講機等安全設備之決
25 議，此有109年7月11日109年度第2次區分所有權人會議紀錄
26 之討論事項說明在卷足參(見本院卷第115至121頁)。換言
27 之，除100年間各戶應繳納的50萬元，每戶尚需給付25萬
28 元。蓋區分所有權人會議既係公寓大廈之最高意思機構，所
29 為決議係表現多數區分所有權人之意思，除非決議方法或內
30 容具有瑕疵，得由區分所有權人依法定程序訴請法院撤銷
31 外，其效力應對全體區分所有權人發生。查被告為區分所有

01 權人之一（見本院支付命令卷第53至55頁），自應受歷次區
02 分所有權人會議決議所拘束，負有給付上開款項之義務甚
03 明。

04 (三)、被告辯稱：系爭工程之發包金額高於以北市府補助金額推算
05 之施工費用近四倍之多，顯不合理云云。查，北市府固准予
06 補助系爭工程經費上限為1,654,399元(核准比例31.43%)，
07 此有北市府106年12月21日府都新字第10632570002號函在卷
08 可稽（見本院卷第195頁），但基於考量喜來苑大樓有處理
09 排水管線、整修大樓各戶陽台、更新窗戶、增設大樓各住戶
10 對講機等修繕需求，而北市府之補助僅係以大廈外牆扣除所
11 有門面及窗戶後之面積為計算基礎，並依北市府所制定之
12 特定建材單價及工資率綜合計算而得，且若接受北市府補
13 助，即必須配合上開函文所載之要求及政策辦理，亦即須將
14 多臺冷氣挪移至他處、不得在整修竣工後5年內變更大樓外
15 觀等情，是喜來苑大廈區分所有權人會議於107年2月3日以
16 多數決通過不採市政府補助方案，改採自行依據實際需求自
17 行發包施作之方式辦理修繕事項，被告之法定代理人徐鵬翔
18 亦有參與該次會議，並於該次會議中進行同此抗辯的討論，
19 僅係該次會議最終作成與被告意見相左之決定，此有該次會
20 議紀錄附卷可參（見本院卷第221至231頁）。被告既有參與
21 該次會議，即洞悉該會議之討論經過，且該會議既已逾公寓
22 大廈管理條例所要求之法定出席人數，針對該議題亦以逾出
23 席人數四分之三之比例通過，被告即應受該決議之內容所拘
24 束，不得就此一事實於該次會議為相反之主張。

25 (四)、被告另辯稱：地下室所有權人寶山公司分文未繳云云，然觀
26 諸喜來苑大廈108年9月29日區分所有權人會議紀錄影本臨時
27 動議之案由三（見本院卷第233至235頁），寶山公司即地下
28 室所有權人雖業已配合修繕工程預先繳納50萬元於專案帳
29 戶，有喜來苑大廈外牆整修工程所有權人繳款名冊、修繕專
30 戶存摺影本等件附卷可稽（見支付命令卷第19頁、本院卷第
31 69至77頁），惟因系爭工程範圍係自地面1樓至7樓及樓頂部

01 分，地下室自始不在修繕範圍內，是前開108年9月29日區分
02 所有權人會議即決議將寶山公司所預納之上開款項轉作公用
03 基金，作為地下室修繕專款費用，倘未來有不足支應之情
04 形，再由寶山公司以總金額上限75萬元為度補繳其差額。準
05 此，被告上揭所辯，自非可採。

06 (五)、再按區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人
07 身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集
08 人，公寓大廈管理條例第25條第2項前段定有明文，且依同
09 條項後段規定，召集人採取定期改選之任期制。查，觀之喜
10 來苑108年9月29日區分所有權人會議紀錄（見本院卷第233
11 至235頁），該次會議當中即有針對委員及主任委員進行選
12 舉，而在該次會議中委員及主任委員之任期範圍內，亦召開
13 109年度第2次區分所有權人會議，並對歷次攸關係爭工程之
14 所有會議紀錄加以確認，有上揭109年7月11日109年度第2次
15 區分所有權人會議紀錄為憑（見本院卷第115至129頁），是
16 被告未就召集程序不合法乙節舉證以實其說，實難認前揭區
17 分所有權人會議具有程序瑕疵。甚者，依公寓大廈管理條例
18 第34條第1項規定，就區分所有權人會議記錄之程式部分，
19 僅規範應載明開會經過及決議事項，並由主席簽名，並未規
20 範紀錄之繁簡如何，即便會議紀錄記載過於簡略，難謂有何
21 違法可言。此外，被告以108年9月29日區分所有權人會議主
22 席於會議中自述管理委員會主體正當性不足等問題，亦僅係
23 該主席陳述在該次會議中提案選任管理委員會委員之原因，
24 要不得逕論所有曾經召開之區分所有權人會議均不合法。據
25 此，被告就歷次區分所有權人會議有關程序瑕疵部分之辯
26 稱，洵非可採。

27 (六)、被告復稱107年2月3日、108年9月29日區分所有權人會議紀
28 錄（見本院卷第221至235頁）悉為事後補作云云，惟被告就
29 此未提出相關證據以實其說，難認盡其事實主張之責，況自
30 107年2月3日、108年9月29日區分所有權人會議紀錄形式觀
31 之，與喜來苑大廈歷次區分所有權人會議紀錄之格式、書寫

邏輯均相符，除被告與訴外人陳逸豪外，其他區分所有權人亦配合該等會議決議內容辦理給付修繕費用等情，足徵該文件形式上應屬真正無訛。又且，被告有參與總結歷次區分所有權人就系爭工程所涉決議之109年度區分所有權人第2次會議決議，此有109年7月11日區分所有權人會議簽到簿1份附卷足憑（見本院卷第137至139頁），且徵之109年7月13日喜來苑109年7月區分所有權人會議紀錄簽收單顯示，被告亦在會後簽收該會議紀錄乙節（見本院卷第143頁）。尤有甚者，被告除對繳納之金額多寡及分攤比有所爭執外，仍於本院言詞辯論時坦言其依法應予付費等語（見本院卷第205頁），益徵被告係不認同上開會議決議，方為如是所辯，自不足憑採。是被告就修繕金額、分攤比例等聲請鑑價部分，核無必要，附此敘明。

(七)、被告末辯稱：喜來苑大廈本經北市府就都市更新整建維護事業計畫案核定補助，惟因違建部分無法通過臺北市建築管理處檢查，導致都更案就此作罷，致未建置違章建築之住戶權益受損，且住戶長期置放瓦斯桶、建置違章建築而致生公共危險云云，均與被告應否履行區分所有權人會議決議繳納修繕費用無直接關係，更難謂有何基於同一雙務契約而生互為對待給付或互為對價關係之債務等情事，縱認被告有行使同時履行抗辯之意思，揆諸前開原因，亦殊無可採。

(八)、基此，原告請求被告給付75萬元，核屬有據，應予准許。

四、未按給付無確定期限者，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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，被告迄未給付該筆款項，原告遂於109年8月7日以經本院認證之信函催告被告繳納前揭75萬

元，並於109年8月10日送達被告，被告之法定代理人在喜來苑大廈客戶郵信物收領登記冊上簽名表示收受，此有本院公證處109北院認字第010號認證信函及送達證書、喜來苑大廈客戶郵信物收領登記冊等件在卷為證（見本院卷第147至149頁、第173至175頁），原告請求上開應給付之金額自109年8月11日起（見本院卷第204頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第11條、第21條規定，請求被告給付75萬元，及自109年8月11日起，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 9 月 25 日
民事第六庭 法 官 汪曉君

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 9 月 25 日
書記官 洪仕萱