

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度建簡上字第4號

先位上訴人 寓之東京管理委員會

法定代理人 林璟妍

備位上訴人 寶嘉租賃股份有限公司

法定代理人 葉培城

備位上訴人 吳兆豐

陳玫妃

陳登豐

姜炎生

侯信宏

共 同

訴訟代理人 蔣美龍律師

被上訴人 戚家萍

訴訟代理人 劉政杰律師

複代理人 李浩霆律師

上列當事人間返還修繕工程款事件，上訴人對於民國111年11月17日本院臺北簡易庭109年度北簡字第20832號第一審判決提起上訴，本院於民國114年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回後開第二項部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人戚家萍應給付先位上訴人寓之東京管理委員會新臺幣28萬元，及自民國109年10月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人戚家萍負擔十分之九，餘

01 由先位上訴人寓之東京管理委員會負擔。

02 事實及理由

03 一、上訴人起訴主張：

04 (一)先位上訴人寓之東京管理委員會部分：

05 1. 被上訴人戚家萍為「寓之東京」公寓大廈（下稱系爭大廈）
06 之區分所有權人，持有1戶房屋。緣系爭大廈建商即訴外人
07 嘉利世建設有限公司（下稱嘉利世公司）違約未完成公共設
08 施、水電工程即倒閉，致購屋者求償無門，系爭大廈區分所
09 有權人乃召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並於民
10 國107年8月17日召集區分所有權人會議（下稱107年8月17日
11 會議），以議案六，決議由全體17戶區分所有權人就完成水
12 電工程外牆公共區域地下室防水電梯裝置等工程（下稱系爭
13 工程）所需費用，各依擁有戶數比例分擔（分母為17），以
14 議案九，決議各區分所有權人按戶數先存入40萬元，多退少
15 補，至於未依決議付款之費用差額，由8戶區分所有權人即
16 備位上訴人寶嘉租賃股份有限公司（有3戶）、吳兆豐（有2
17 戶）、姜炎生（有1戶）、陳玫妃（有1戶）、陳登豐（有1
18 戶）先行墊付，使系爭工程得以完成，待完工後由先位上訴
19 人向未依決議付款之區分所有權人請求返還墊款。

20 2. 因系爭工程已完工，經結算每戶須分擔工程款30萬元，並由
21 系爭大廈109年6月22日區分所有權人會議決議追討。詎被上
22 訴人仍拒絕給付，先位上訴人為追討此項分擔款，致須委請
23 律師提起民事訴訟而支出必要律師費5萬元，該費用亦應由
24 被上訴人負擔。爰擇一依公寓大廈管理條例第10條第2項、
25 第11條第2項、第36條第2款及第7款規定，請求被上訴人給
26 付28萬元（餘2萬元不請求）及律師費5萬元。

27 3. 聲明：被上訴人應給付上訴人33萬元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 (二)備位上訴人寶嘉租賃股份有限公司、吳兆豐、陳玫妃、陳登
30 豐、姜炎生、侯信宏部分：

31 1. 被上訴人本應依上揭決議，於系爭工程開始前付款但未付，

01 且備位上訴人各先墊付120萬、80萬、40萬元、40萬元、40
02 萬元，最後結算為每戶應分擔30萬元，則備位上訴人得就上
03 揭未付之28萬元，依民法第176條第1項適法無因管理規定，
04 請求被上訴人按比例償還之。

05 2. 聲明：被上訴人應給付備位上訴人寶嘉租賃股份有限公司、
06 吳兆豐、陳玫妃、陳登豐、姜炎生、侯信宏各93,333元、6
07 6,667元、33,333元、33,333元、33,333元、33,333元，及
08 均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息。

10 二、原審駁回上訴人全部請求。先備位上訴人均不服，提起上
11 訴：

12 (一)先位上訴聲明：原判決廢棄。被上訴人應給付先位上訴人33
13 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息。

15 (二)備位上訴聲明：原判決廢棄。被上訴人應給付備位上訴人寶
16 嘉租賃股份有限公司、吳兆豐、陳玫妃、陳登豐、姜炎生、
17 侯信宏各93,333元、66,667元、33,333元、33,333元、33,3
18 33元、33,333元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息。

20 三、被上訴人答辯則以：

21 (一)分擔工程款28萬元部分：嘉利世公司於103年間對外銷售系
22 爭大廈建案，宣稱將直揭安排裝潢及辦理出租作業事宜，被
23 上訴人因而與嘉利世公司、地主即訴外人黃信武各訂約買賣
24 房屋及土地（下各稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契
25 約），且依系爭土地買賣契約第18條約定，土地與房屋買賣
26 有不可分之併存關係。嗣被上訴人發現系爭大廈之裝潢、出
27 租作業均屬作假，而依民法第92條規定及系爭土地買賣契約
28 第18條約款，為撤銷訂立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣
29 契約之意思表示，並依民法第179條規定，請求嘉利世公
30 司、黃信武返還買賣價金。被上訴人既已撤銷買賣契約之意
31 思表示，自無庸分擔系爭大廈之工程費用。

01 (二)律師費5萬元部分：先位上訴人之法定代理人並無不能自為
02 訴訟行為之情事，可見律師費5萬元非必要費用，不得請求
03 被上訴人給付。

04 (三)上訴答辯聲明：上訴駁回。

05 四、得心證理由：

06 (一)分擔工程款28萬元部分：

07 1. 按公寓大廈管理條例第11條規定：「共用部分及其相關
08 設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決
09 議為之。（第1項）前項費用，由公共基金支付或由區分所
10 有權人按其共有之應有部分比例分擔。（第2項）」同條例
11 第36條第2款及第7款規定：「管理委員會之職務如下：…
12 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…
13 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」

14 2. 查先位上訴人主張系爭大廈區分所有權人應依上述區分所有
15 權人會議決議，就共有部分重大修繕或改良之系爭工程，分
16 擔結算後之工程款30萬元等語，被上訴人並不爭執，有本院
17 112年5月16日準備程序筆錄可稽(本院卷第163頁第9行)。而
18 被上訴人自105年4月12日起迄今，均為系爭大廈區分所有權
19 人之事實，復有建物登記公務用謄本記載之坐落臺北市○○
20 區○○段○○段000地號之同小段3029建號建物（門牌號碼
21 為同區敦化北路4巷37之1號）為被上訴人所有，建物部分於
22 105年4月12日為所有權第一次登記等情在卷可考（本院卷第
23 275頁）。雖被上訴人辯稱已撤銷其與建商、地主間買賣契
24 約等語，但因物權行為具有獨立性及無因性，於被上訴人未
25 將所有權第一次登記而取得不動產物權移轉予他人前，被上
26 訴人始終為系爭大廈區分所有權人，則被上訴人應受區分所
27 有權人會議決議之拘束，有分擔30萬元工程款義務，洵可認
28 定。是先位上訴人以109年6月22日區分所有權人會議決議之
29 授權，請求被上訴人依107年8月17日區分所有權人會議決議
30 分擔工程款28萬元，合於公寓大廈管理條例第11條第2
31 項規定，為有理由，應予許可。

01 (二)律師費5萬元部分：

02 1. 按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、
03 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
04 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
05 有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有
06 權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。
07 其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規
08 定。」而「共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共
09 有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約
10 得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用
11 狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用
12 之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。」有最
13 高法院109年度台上字第1025號判決意旨可參。準此，如無
14 區分所有權人會議決議或規約，區分所有權人並無不按比例
15 負擔管理維護費用之義務。

16 2. 查109年6月22日系爭大廈區分所有權人會議「議案3」固記
17 載「追討未付工程款30萬元的區分所有權人，蔣律師訴訟費
18 5萬元=通過」(本院卷第287頁)，惟查該決議未特定被上訴
19 人具體姓名而決議由其一入分擔律師費5萬元，亦無敘明逕
20 由各區分所有權人按比例分擔5萬元之詞，再審酌先位上訴
21 人並未舉證證明其確有不能自為訴訟行為，必須委任他人代
22 理之情形，可見有關律師費支出是否必要，容有爭議，應認
23 此決議僅具同意由公共基金支付律師費5萬元之意義，難認
24 屬公寓大廈管理條例第10條第2項末段之分擔費用決議。另
25 律師費涉及法律服務，與公寓大廈管理條例第11條第1
26 項所定「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良」
27 之工程費用性質，仍有不同。是先位上訴人依公寓大廈管理
28 條例第10條第2項、第11條第2項規定，請求被上訴人給付律
29 師費，尚有未合，不能許可。

30 五、綜上所述，被上訴人為系爭大廈之區分所有權人，應依公寓
31 大廈管理條例及區分所有權人會議決議分擔工程款。從而，

01 先位上訴人請求被上訴人給付28萬元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日即109年10月8日（送達證書見原審卷第75頁）起至清償
03 日止，按週年利率5%計算之利息，核屬正當，應予准許；逾
04 此範圍之請求，則屬無據。原審就上開應准許部分，為先位
05 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分求予廢棄
06 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至
07 先位上訴人之其餘請求不應准許，原審為其敗訴之判決，理
08 由雖有不同，但結論並無二致，先位上訴意旨求予廢棄改
09 判，為無理由，應駁回上訴。另訴之預備合併，必先位之訴
10 無理由，法院始應就備位之訴為裁判，如先位之訴有理由，
11 法院即無庸就備位之訴為裁判。本院既認先位之訴部分有理
12 由，即無庸就備位之訴為裁判，併此敘明。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
16 法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判
17 決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
19 民事第五庭 審判長 法官 匡 偉

20 法 官 何佳蓉

21 法 官 林修平

22 以上正本係照原本作成。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
25 書記官 宇美璇