

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1234號

上訴人 麗寶W1社區管理委員會

法定代理人 曾清銓

訴訟代理人 李明洲律師

被上訴人 麗寶建設股份有限公司

法定代理人 吳寶田

訴訟代理人 高亘瑩律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國110年10月22日臺灣桃園地方法院109年度桃訴字第6號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴暨假執行聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人法定代理人原為翁佩妤，嗣依次變更為李懿娟、曾清銓，並據其等分別聲明承受訴訟，有上訴人民國110年11月11日民事聲明承受訴訟狀、第八屆區分所有權人會議紀錄、第八屆管理委員推選會議紀錄、桃園市蘆竹區公所110年10月29日桃市蘆工字第1100037320號函、上訴人111年11月21日民事聲明承受訴訟狀、第九屆區分所有權人會議紀錄、第九屆管理委員推選會議紀錄、桃園市蘆竹區公所111年11月14日桃市蘆工字第1110038868號函（見本院卷一第21、23至29頁、本院卷二第59、61至63、67至72頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請

01 求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不  
02 在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、  
03 第3款定有明文。查上訴人於原審起訴主張被上訴人為麗寶W  
04 1社區（系爭社區）之區分所有權人，積欠104年2月起至108  
05 年12月止之管理費59期計新臺幣（下同）430萬9,832元，其  
06 依「麗寶W1社區住戶規約」（下稱系爭規約）第17條第2款  
07 第1目、第4款、公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴  
08 人給付管理費430萬9,832元及自起訴狀繕本送達之翌日起至  
09 清償日止，按週年利率10%計算之利息（見原審卷一第3、4  
10 頁）。嗣於本院審理中，上訴人以被上訴人上開區分所有建  
11 物應負擔管理費，除原審起訴請求按專有部分面積計算之金  
12 額外，應加計按共有部分面積計算之管理費及136個汽車停  
13 車位、175個機車停車位之清潔費，據此追加請求被上訴人  
14 應再給付管理費及停車位清潔費共計567萬5,092元，及自提  
15 起追加請求之準備書狀繕本送達被上訴人之翌日起至清償日  
16 止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第85至87頁）。  
17 經核上訴人追加上開請求管理費及停車位清潔費，係本於上  
18 訴人主張被上訴人因區分所有上開建物應負擔管理費及停車  
19 位清潔費所衍生爭執之同一基礎事實，有其社會事實之共通  
20 性與關連性，且屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸首開規  
21 定，應予准許。

22 三、又按所謂預備反訴，係指以本訴請求有理由為條件，始就反  
23 訴聲明為裁判之訴，若法院認本訴無理由者，即無就預備反  
24 訴為裁判必要，亦即預備反訴係以本訴有理由為反訴裁判之  
25 停止條件，本訴請求無理由為反訴裁判之解除條件，此與原  
26 告基於當事人處分權主義預慮其提起之先位之訴無理由，而  
27 同時提起不能併存之備位之訴，以備先位之訴無理由時，請  
28 求就備位之訴審判之訴訟上預備合併法理相同，基於前開同  
29 一之法理，自應予准許。法院就本訴部分認無理由而予駁  
30 回，雖毋庸另就預備反訴部分為裁判，然在本訴尚未確定  
31 前，預備反訴之訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟  
32 行為，於第二審亦有效力（民事訴訟法第448條），故如受

敗訴判決之本訴部分已合法提起上訴，則關於預備反訴部分，亦應解為隨同本訴繫屬於第二審而生移審之效力。查被上訴人於原審以若認上訴人所提管理費請求本訴為有理由，則上訴人應負系爭社區共用部分管理責任，其於上訴人所請求應負擔管理費期間，自行支出公共設施、設備管理維護費用計1,136萬5,658元，據此依民法第179條不當得利規定提起預備反訴，請求上訴人應給付1,136萬5,658元本息（見原審卷一第101、103至106頁），原審為上訴人本訴部分敗訴判決，未另就預備反訴部分裁判，上訴人就本訴部分提起本件第二審上訴，則按上開論述，被上訴人所提預備反訴，應隨同本訴上訴繫屬於第二審而生移審之效力，在此敘明。

## 貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人為系爭社區所屬門牌號碼桃園市○○區○○路00號（坐落桃園市○○區○○段000○號，下單獨逕稱該建號）、70號（811建號）、72號（812建號）、76號（813建號）、78號（814建號）建物及同市區○○○路00號地下1樓（815建號）、52號（816建號）、56號（817建號）之商場區建物（以下合稱A區）區分所有權人，應依系爭規約第17條第2款第1目規定，每月按建物登記總面積計算以每坪80元、每個汽車停車位500元、每個機車停車位100元分擔管理費、清潔費，且被上訴人雖為系爭社區建物起造人，與系爭社區所屬房地買受人所簽訂之房地（預定）買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及其附件(七)「A、B區二區房地分別獨立管理方式同意書」（下稱附件(七)同意書）、(八)「A、B區二區共同使用部分分管使用同意書」（下稱附件(八)同意書）約定系爭社區劃分為A區即商場區及B區即集合住宅區，各自成立管理委員會，各自獨立管理，然A區迄未依法成立獨立管理委員會，仍有按系爭規約規定繳納管理費、停車位清潔費義務，詎被上訴人自104年2月起至108年12月止，未繳納如附表一所示按A區專有部分、共有部分面積計算之管理費及136個汽車停車位、175個機車停車位之清潔費共計998萬4,924元，經伊催告，被上訴人仍置之不理，爰依系爭規約第17

01 條第2款第1目、第4款約定、公寓大廈管理條例第21條規  
02 定，請求被上訴人給付管理費、停車位清潔費998萬4,924元  
03 本息等語。

04 二、被上訴人則以：系爭社區建案自初始規劃即為便於日後商場  
05 與住宅區別及管理而區分為A區、B區，出入口、消防設備、  
06 供電設備等均各自獨立，依公寓大廈管理條例第26條規定，  
07 經全體區分所有權人同意，本得各自分區獨立管理維護，系  
08 爭社區建案銷售時，銷售人員已主動告知消費者此規劃，系  
09 爭買賣契約及其附件(七)同意書、附件(八)同意書業就共有部分  
10 之劃分及修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式  
11 加以明訂，經承購戶即全體區分所有權人同意簽署，該契約  
12 已合法生效，全體區分所有權人就共用部分已為分管約定，  
13 依據私法自治、契約自由原則，全體區分所有權人應受系爭  
14 買賣契約拘束，系爭買賣契約約定內容實質已符合公寓大廈  
15 管理條例第26條規定，A區、B區自得各自獨立管理維護，且  
16 系爭社區建案自102年2月間取得使用執照後，即依上述約定  
17 按A區、B區分別獨立管理之規劃方式，關於A區共用部分之  
18 管理、維護，均由伊聘請專業之管理員及設備廠商為之，A  
19 區所收繳管理費則負擔A區管理清潔維護費用迄今，A區共用  
20 部分之管理維護與上訴人無涉，況且商場與住宅並俱社區，  
21 因管理方式及相關設施使用性質差異，多有分別不同之管理  
22 費收取方式及標準，並設立不同之管理委員會分別管理之案  
23 例，上訴人無向伊要求繳納管理費、停車位清潔費權利，此  
24 與A區是否已成立管理委員會無涉，另如認上訴人毋庸受契  
25 約分管約定拘束，得向伊收取管理費、停車位清潔費，上訴  
26 人自應負擔A區之共用部分管理維護之責，而伊自102年2月  
27 取得使用執照後，就A區共用部分支出如附表二所示公共電  
28 費、公共水費、清潔保全費用等計1,136萬5,658元，伊得依  
29 民法第179條不當得利規定請求上訴人返還，並以之與上訴  
30 人本件本訴請求為抵銷，並以預備反訴請求上訴人給付如附  
31 表二所示公共電費、公共水費、清潔保全費用等設備維護費  
32 用計1,136萬5,658元本息等語，資為抗辯。

01 三、上訴人於原審之本訴起訴聲明：(一)被上訴人應給付上訴人43  
02 0萬9,832元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按  
03 週年利率10%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。被  
04 上訴人於原審答辯聲明：(一)上訴人之訴駁回。(二)如受不利之  
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人並預備反訴  
06 聲明：(一)上訴人應給付被上訴人1,136萬5,658元及自預備反  
07 訴書狀送達上訴人之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
08 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。原審判決上訴人本訴全部  
09 敗訴，上訴人就其敗訴部分全部不服，提起上訴，並為訴之  
10 追加。上訴人於本院上訴及追加聲明：(一)原判決廢棄。(二)被  
11 上訴人應給付上訴人430萬9,832元，及自起訴狀繕本送達翌  
12 日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。(三)被上訴人  
13 應另給付上訴人567萬5,092元，及自民事準備書狀繕本送達  
14 翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。(四)願供擔  
15 保請准宣告假執行。被上訴人於本院答辯聲明：(一)上訴及追  
16 加之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。被上  
17 訴人預備反訴聲明：(一)上訴人應給付被上訴人1,136萬5,658  
18 元及自預備反訴書狀送達上訴人之翌日起至清償日止，按年  
19 息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。上訴人則答  
20 辯聲明：(一)預備反訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為  
21 假執行。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第125、126頁、本院卷二第12  
23 5、126頁）：

24 (一)被上訴人為A區建物之區分所有權人。

25 (二)系爭社區全體區分所有權人所簽立系爭買賣契約及其附件(七)  
26 同意書、附件(八)同意書，均明文約定A、B區二區房地分別獨  
27 立管理方式，並明文約定二區具體範圍區分及各自獨立管理  
28 維護（下稱系爭約定）。

29 (三)系爭社區於103年9月20日上午8時30分召開第1屆區分所有權  
30 人會議，就是否區分A、B區分別成立管理委員會為討論，惟  
31 經表決未達2/3出席人數中3/4人數同意之決議門檻【出席含  
32 委託共計140戶，暫緩各自成立者計有89票；同意各自成立

計有50票】。被上訴人另於同日下午14時30分就A區8戶店面自行召開商場區第1次區分所有人會議。

(四)系爭規約訂立於103年9月20日，並經104年9月19日及105年6月26日第2、3屆區分所有權人會議兩次修正。

(五)系爭社區6年來均由A、B區分別管理自行運作，俱依系爭約定之內容各自分管使用各該區之公共設施，對於他區之公共設施之維護未加干涉。

(六)上訴人對於被上訴人所提出被證1至被證4、被證5所示編號5至21之支出憑證形式真正不爭執。

(七)被上訴人對於上訴人所提出原證1至原證13形式真正不爭執。

(八)A區尚未成立管理委員會。

五、上訴人本訴主張被上訴人為系爭社區之區分所有權人，積欠如附表一所示管理費、停車位清潔費，依系爭規約第17條第2款第1目、第4款約定、公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人繳交管理費、停車位清潔費計998萬4,924元本息等語，為被上訴人否認，並以前詞置辯，且主張以其得向上訴人請求如附表二所示不當得利金額1,136萬5,658元與上訴人本件請求為抵銷，並依民法第179條規定提起預備反訴請求上訴人給付附表二所示金額本息等語。是本件本訴之爭點應為：(一)被上訴人抗辯系爭約定已成立分管契約，被上訴人就A區自行收取管理費及管理、維護A區共有部分，有無理由？(二)上訴人依系爭規約第17條第2款第1目、第4款約定、公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付如附表一所示管理費、停車位清潔費計998萬4,924元本息，有無理由？(三)如認上訴人上開請求為有理由，被上訴人請求上訴人給付如附表二所示不當得利金額1,136萬5,658元本息，有無理由？被上訴人以之與上訴人之請求為抵銷，是否可採？預備反訴得請求金額為若干？

(一)被上訴人抗辯系爭約定已成立分管契約，被上訴人就A區自行收取管理費及管理、維護A區共用部分，有無理由？

(1)上訴人主張系爭社區分為A區、B區，A、B區有826、827建號

之共有部分，且坐落相同基地，A、B區整體符合公寓大廈管理條例所規定公寓大廈要件，系爭社區（包括A區、B區）業於103年9月20日召集區分所有權人召開第1屆第1次區分所有權人會議，成立管理委員會、選舉第1屆管理委員及決議通過系爭規約之情，有826、827建號建物登記謄本（見本院卷一第195至229頁）、系爭社區第1屆第1次區分所有權人會議紀錄（見原審卷二第7至13頁）可據。又上訴人以系爭社區第1屆第1次區分所有權人會議曾提案討論A、B區各自成立管理委員會各自獨立管理，然該議案未經上述區分所有權人會議決議通過，相同議案於第1屆第2次區分所有權人會議亦未經區分所有權人會議決議通過，系爭社區A區因未符合公寓大廈管理條例第26條第1項規定，迄未另行成立A區管理委員會，系爭社區A、B區之區分所有權人僅成立上訴人管理委員會之情，則有系爭社區第1屆第1次區分所有權人會議紀錄、第1屆第2次區分所有權人會議紀錄可稽（見原審卷二第17至23頁）。另上訴人主張系爭規約第4章「財務管理」第17條「公共基金、管理費之繳納」第2款第1目規定：「管理費之收繳」、「(一)管理費之分擔基準，由各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月80元定額分擔，停車位以每個汽車車位每月清潔費500元、機車每月清潔費100元、腳踏車每月清潔費50元，定額分擔」，依公寓大廈管理條例及系爭規約規定，被上訴人有分擔系爭社區共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之法定責任，應按系爭規約第17條第2款第1目規定計算基準繳納管理費及清潔費義務之情，則據上訴人提出系爭規約為據（見原審卷一第23頁）。

- (2)按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。民法第799條第1項、第2項定有明

01 文。又公寓大廈管理條例第3條第2款規定：「區分所有：指  
02 數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其  
03 應有部分有所有權」、第4款規定：「共用部分：指公寓大  
04 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  
05 共同使用者」。公寓大廈管理條例之用語「共用部分」，異  
06 於民法「共有部分」，但意義則無二致，其範圍亦屬相同，  
07 以下稱共用部分。公寓大廈管理條例第7條規定：「公寓大  
08 廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，  
09 並不得為約定專用部分：一公寓大廈本身所占之地面。二連  
10 通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門  
11 廳；社區內各巷道、防火巷弄。三公寓大廈基礎、主要樑  
12 柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四約定專用有違法令  
13 使用限制之規定者。五其他有固定使用方法，並屬區分所有  
14 權人生活利用上不可或缺之共用部分」，此等共用部分不得  
15 供做專有部分使用，亦不得為約定專用部分，為法定共用部  
16 分。又區分所有建築物之共用部分，又可分為全體共用與一  
17 部共用部分，前者供全體區分所有權人使用，俗稱「大  
18 公」，後者應僅部分區分所有權人使用，俗稱「小公」。再  
19 公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約定共  
20 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為  
21 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  
22 有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或  
23 住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用  
24 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，是  
25 關於區分所有建築物共有部分之修繕、管理、維護，由管理  
26 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  
27 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，但如區分所有權  
28 人會議或規約另有規定者，從其規定。次按契約，乃當事人  
29 本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原  
30 則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判  
31 規範（最高法院111年度台上字第2083號判決參照）。又按  
32 民法第824條規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，

應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前2項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任」。是以共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚至由法院裁定變更之。惟倘經全體共有人訂立未定期限之分管契約，則該分管契約之終止，須經全體共有人同意始得為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管契約，變更共有物管理方法。惟倘因情事變更難以繼續時，依第3項規定，法院得因共有人之聲請，以裁定變更之（最高法院111年度台上字第898號判決參照）。另按公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。公寓大廈管理條例第56條第1項、第2項定有明文。再公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已全體合意成立分管契約。準此，區分所有權人間透過建商與各承購戶約定而就共用部分成立分管協議，視為規約，倘無該分管協議成立當時所不可預見，而有顯失公平之情事變更情形，區分所有權人未經全體區分所有權人同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管協議，而侵害少數區分所有權人基於分管協議享有之既有利益，否則即屬違反誠信原則而屬權利濫用，應屬無效。

(3)而查，系爭社區A、B區屬B區全體共用部分為818、819、820、821、822、823、824、825建號，A區全體共用部分為828、829建號，至於A、B區全體共用部分為826、827建號，其

01 中826建號登記用途為梯間、表箱機房、防災中心，827建號  
02 登記用途為梯間，A、B區其他共用部分，諸如機房設備空  
03 間、停車空間、配電場、消防機房、垃圾儲藏室、污水機  
04 房、水箱等，分別設置於A、B區上述各自共用建號建物之  
05 情，有各該建號建物登記謄本可據（見本院卷一第195至237  
06 頁、本院卷二第7至54頁）。且被上訴人抗辯系爭社區建案  
07 自初始規劃即為便於日後商場與住宅區別及管理而區分為  
08 A、B區，出入口、消防設備、供電設備等均各自獨立之情，  
09 已為上訴人所未爭執。又系爭社區建商即被上訴人與系爭社  
10 區之公寓大廈承購戶所簽訂系爭買賣契約內容，第1條約  
11 定：「註：1. 本建物為便於區別及管理，分為二區，區分如  
12 下：①B區（即集合住宅地上三至二十九層、地下三層至地  
13 下六層停車空間、住宅之公共設施…等）。②A區（即金融  
14 分支機構地下一層、地上一至二層、店鋪、一般事務所等商  
15 用空間、地下二層停車空間、商場公共設施…等）」、「2.  
16 有關本建物共有部分之區分範圍如下說明：①橘色區為A區  
17 一般事務所共有範圍；藍色區為A區全體共有範圍。②紅色  
18 區為B區全體共有範圍；綠色區、咖啡色區為B區各棟當棟分  
19 別共有範圍。③紫色區為A、B區全體共有範圍。④黃色區為  
20 B區與A區一般事務所共有範圍。詳如附件一圖示」，第3條  
21 「分管協議條款」約定：「一、為有效分責管理本建物，買  
22 方全體同意依法所應成立之管理委員會，分別依A區及B區，  
23 各自成立管理委員會，並各自獨立管理；倘法令有所修正或  
24 釋義，則依修正公佈或釋義後新規定向主管機關報備成立。  
25 有關二區委員會對本建物共同事務處理，將得由二區召開協  
26 調會議協調之」、「二、…十二、」、「十三、本條約定視為  
27 共有人之間對共有部分之分管特約，買方同意不得以修改住  
28 戶規約或以區分所有權人會議決議之方式變更本分管特約，  
29 否則其修改或變更無效；且各共有人縱將其區分所有權讓與  
30 第三人，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應  
31 告知或要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損  
32 害；縱其受讓人以善意或不知情對抗本分管特約時，該出讓

人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任」等語，則有系爭買賣契約（見原審卷一第65、67、68、69頁）、附件一（見本院卷一第239至245頁）可據。另系爭買賣契約附件(七)同意書則載明：「一、本建物為便於區別及管理，分為二區，區別如下：①B區（即集合住宅地上三至二十九層、地下三層至地下六層停車空間、住宅之公共設施…等，以下稱B區）。②A區（即金融分支機構地下一層、地上一至二層、店鋪、一般事務所等商用空間、地下二層停車空間、商場公共設施…等，以下稱A區）。有關共用部分、約定共用部分範圍之劃分（詳如附件一）其對外通道均為獨立出入口，依公寓大廈管理條例第二十六條得各自分別獨立管理維護並各組織管理委員會向主管機關報備」、「二、本建物劃分二區管理之區域，日後如任何一區須進入進行相關設備之修繕、保養維護時，二區之區分所有權人無條件同意修繕者進入修繕，且如遇緊急逃生避難時，任一區均需無條件供逃生避難通行」、「三、各自分管使用當區之公共設施，惟A、B區二區共同使用之設備、設施修繕、維護、保養、清潔項目之費用，得由A、B區二區依雙方約定比例分攤其費用（詳如附件八）」、「四、A、B二區一樓外圍區域之園藝、清潔，由二區各自維護管理（範圍如附件一所示）」、「八、A區與B區每月固定之管理費收益由雙方管理委員會自行運作，雙方不得相互干涉」（見原審卷一第75、76頁），附件(八)同意書則約定：「一、本建物A、B二區共同使用部分係指：1. GL2-地下一層H棟樓電梯間、H1梯、B4表箱機房通道。2. GL2-一層H1梯及通道、防災中心。3. B區地下室梯廳消防進排風管與A區地下二層進排風管共同使用之設備」、「二、上述所列之共同使用之設備所產生之電費、設施修繕、維護、保養及清潔項目之費用，得由本建物A、B區二區依雙方約定比例分攤（比例為A區5%，B區95%）其費用；所產生之費用由B區管委會先行支付後，再依比例分攤向A區管委會收取」、「三、本建物B區、一般事務所（H2+H3）共同使用部分係指：1. GL2-地下一層G1-1樓梯。2. GL2-一層G1-1樓梯。上述共同使

01 用部分B區係為需緊急逃生避難時之通道，平日係為一般事  
02 務所H2停車空間出入之動線，故本空間所產生之水、電費約  
03 定由一般事務所H2支付」、「四、有關第一條所述之各項設  
04 備重大修繕或設備更新，得由二區管理委員會召開會議達成  
05 共識後，才得施作」（見原審卷一第77頁）。附件一更記載  
06 A區、B區一樓外圍植栽維護清潔範圍（見本院卷一第239  
07 頁）。由上情可知，就系爭社區建築結構而言，A、B區對外  
08 通道均為獨立出入口，且被上訴人已與系爭社區公寓大廈承  
09 購戶於系爭買賣契約約定系爭社區之A、B區各就其共用部分  
10 自行管理、使用、維護，及就A、B區全體共用部分（即82  
11 6、827建號）及系爭社區坐落基地範圍，約定管理、維護、  
12 修繕範圍及負擔費用比例，另被上訴人抗辯系爭社區建案自  
13 102年2月間取得使用執照後迄今，即依上述約定按A、B區分  
14 別獨立管理之規劃方式各自管理自行運作，彼此未加干涉，  
15 已如不爭執事項(五)所示，被上訴人已按照上述約定分擔外牆  
16 清洗費用、防災中心電費之情，則有被上訴人所提收費單據  
17 及匯款申請書（見原審卷一第82頁）、收據（見原審卷一第  
18 159至164頁）可稽。由此可見，系爭約定已約明A、B區具體  
19 範圍區分及各自收取管理費及自行管理、維護內容，且已行  
20 之數年事實，可資確認。

21 (4)又查，系爭規約第2條：「專有部分、共用部分、約定專用  
22 部分、約定共用部分」第1款規定：「二、本建物為便於區  
23 別及管理，區分集合住宅區及商場區」、第3款規定：  
24 「三、一般事務所（H2+H3）共同使用部分係指：1. GL2-地  
25 下一層G1-1樓梯。2. GL2-一層G1-1樓梯。上述共同使用部分  
26 B區係為需緊急逃生避難時之通道，平日係為一般事務所H2  
27 停車空間出入之動線，故本空間所產生之水、電費約定由一  
28 般事務所H2支付」、第4款規定：「本公寓大廈專有部分、  
29 共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界線詳如房  
30 地買賣契約書附件一標的物件之圖說」（見原審卷一第17  
31 頁），其內容與上開系爭買賣契約約定相同，而系爭規約既  
32 經區分所有權人會議決議通過，有系爭社區第1屆第1次區分

所有權人會議紀錄可據（見原審卷二第7至13頁），系爭社區之區分所有權人不僅知悉被上訴人與系爭社區公寓大廈承購戶約定A、B區具體範圍區分及各自收取管理費及自行管理、維護內容，且已同意系爭約定，則系爭社區區分所有權人確已透過系爭約定，就系爭社區A、B區之共用部分及其基地合意成立分管契約，且該分管契約執行迄今，要無顯失公平之情事，則基於契約自由、私法自治原則，全體區分所有權人均應受系爭約定及上述系爭規約內容所拘束，未經全體區分所有權人同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管協議，否則即屬違反誠信原則而屬權利濫用，應屬無效。

- (5)上訴人雖以系爭買賣契約、附件(七)同意書及附件(八)同意書約定，係以A區商場已依公寓大廈管理條例第26條規定成立商場區管理委員會為分區管理之條件，系爭買賣契約約定A區、B區各自成立管理委員會，各自獨立管理，非屬民法所稱分管契約，且系爭買賣契約及附件(八)同意書自行劃定A、B區共同使用部分，任意排除諸如頂樓平台、外牆結構、地下室基礎等法定共用部分之全體共用設施設備，顯非公平云云。然查，系爭社區之A、B區對外通道本有各自獨立出入口，且系爭買賣契約及附件(七)同意書約定內容，係為落實A、B區各就其登記共用部分自行管理、使用、維護之目的，至於同時約定應依公寓大廈管理條例第26條規定成立A、B區管理委員會，係為因應公寓大廈管理條例就住宅與辦公、商場混合使用社區得分設管理委員會之相關規範以落實A、B區分別管理約定，並無以A區商場已依公寓大廈管理條例第26條規定成立商場區管理委員會為分區管理之條件，否則何以系爭規約仍明文系爭社區區分集合住宅區、商場區，規定專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界線如系爭買賣契約附件一所示（見原審卷一第17、18頁），系爭社區更已區分A、B區各自管理數年。又系爭買賣契約第3條「分管協議條款」第6款已約定屋頂平台由全體區分所有權人共同管理使用（見原審卷一第67頁），至於系爭買賣契

約、附件(七)同意書及附件(八)同意書雖未規範諸如外牆等法定共用部分之修繕、管理、維護費用負擔，然被上訴人曾於107年11月間分擔外牆清洗費用之情，有被上訴人提出匯款申請書、收據單據可據（見原審卷一第82頁），上訴人則陳述被上訴人曾負擔商場外牆燈更換費用及商辦外牆清洗費用之情（見本院卷一第133頁），可見系爭買賣契約、附件(七)同意書及附件(八)同意書雖未約定A、B區全體法定共用部分諸如頂樓平台、建物外牆等之修繕、管理、維護費用負擔，然頂樓平台、建物外牆等為公寓大廈A、B區全體法定共用部分，衡情應由A、B區之全體區分所有權人共同負擔，且頂樓平台、建物外牆等之相關修繕、管理、維護費用發生本未固定，且被上訴人已分擔外牆清洗費用之情，可見區分所有權人間上述約定內容縱有所遺漏，仍可依公寓大廈管理條例第10條第2項規定處理，且被上訴人亦未拒絕相關費用分擔，上開就A、B區各自之共用部分分由A、B區各自管理之履行未有困難，自無上訴人所謂被上訴人以系爭買賣契約、附件(七)同意書及附件(八)同意書排除全體共用設施設備，顯非公平之情，是上訴人上開主張，並未可採。

(6)至於上訴人另以A、B區共用部分尚有「B1受電室」、「商場B2之發電機室、中庭水景機房」、商場專用設於B6之「污水機房、消防機房及6座污水處理池」，被上訴人從未負擔修繕、管理、維護費用，且商場區冰水主機室之插座，與社區消防用電使用共同迴路，電費均由上訴人負擔云云。然B區登記共用部分為818、819、820、821、822、823、824、825建號，A區登記共用部分為828、829建號，至於A、B區之登記共用部分即826、827建號，其中B區登記共用部分即818、819、820、821、822、823、824建號建物登記共用部分用途為梯間、機房、水箱，825建號建物登記共用部分用途為停車空間、發電機房、車道、梯間、社區公共設施、門廳、台電配電場、電信室、垃圾儲藏室、雨水回收機房、空調機房、高壓供電機房、污水機房、消防機房、警衛室、水景機房等（見本院卷二第7至54頁），而A區登記共用部分即828

01 建號建物登記共用部分用途為空調機房、設備空間、台電配  
02 電場、梯間、消防機房、污水機房、垃圾儲藏室、水箱、電  
03 信室、發電機房等，829建號建物登記共用部分用途為停車  
04 空間、梯間、管理員室、車道等（見本院卷一第231至237  
05 頁），至於A、B區之登記共用部分即826建號建物登記共用  
06 部分用途為梯間、表箱機房、防災中心，827建號建物登記  
07 共用部分用途為梯間（見本院卷一第195至229頁），A區、B  
08 區共用部分建物用途已登記清楚，且經A區、B區區分所有權  
09 人為管理、使用、維護之合意如前所述，尚無上訴人所主張  
10 A、B區共用部分尚有A區之「B1受電室」、「商場B2之發電  
11 機室、中庭水景機房」、「污水機房、消防機房及6座污水  
12 處理池」未列入合意管理、使用、維護範圍之情。另被上訴  
13 人已陳述828建號建物所設公共用電（電號：0000000000  
14 0），部分用電係供A區各專有部分冰水主機使用等語（見本  
15 院卷一第284頁），該公共用電應扣除冰水主機分表各期度  
16 數之情，為上訴人所不爭執（見本院卷一第298頁），亦無  
17 上訴人所主張商場區冰水主機室之插座，與社區消防用電使  
18 用共同迴路，電費均由上訴人負擔事實，自無系爭約定成立  
19 當時所不可預見，而有顯失公平之情事變更情形。

20 (7)從而，系爭社區區分所有權人既已透過系爭約定，就系爭社  
21 區A、B區之共用部分及其基地合意成立分管契約各自管理，  
22 被上訴人抗辯系爭約定已成立分管契約，被上訴人就A區自  
23 行收取管理費及管理、維護A區共用部分，為有理由。

24 (二)上訴人依系爭規約第17條第2款第1目、第4款約定、公寓大  
25 廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付如附表一所示管  
26 理費、停車位清潔費計998萬4,924元本息，有無理由？

27 (1)上訴人主張按照系爭規約第17條第2款第1目規定：「管理費  
28 之分擔基準，由各區分所有權人應按其建物登記總面積（不  
29 含停車位面積）計算以每坪每月80元定額分擔，停車位以每  
30 個汽車車位每月清潔費500元、機車每月清潔費100元、腳踏  
31 車每月清潔費50元，定額分擔」、同條第4款規定：「區分  
32 所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或

01 應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）  
02 經催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命  
03 其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息  
04 10%計算」（見原審卷一第23頁），被上訴人為A區區分所有  
05 權人，每月應繳納管理費及停車位清潔費經計算明細如附表  
06 一所示16萬9,236元之情，固有上訴人提出A區之建物登記謄  
07 本（見原審卷一第37至54頁）、系爭規約（見原審卷一第23  
08 頁）可據。

09 (2)然按系爭規約第4章「財務管理」第17條「公共基金、管理  
10 費之繳納」第1款第1目規定：「為充裕共用部分在管理上必  
11 要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣697  
12 萬5,671元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議  
13 決之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理  
14 費」，同條第2款第1目規定：「管理費之收繳」、「(一)管理  
15 費之分擔基準，由各區分所有權人應按其建物登記總面積  
16 （不含停車位面積）計算以每坪每月80元定額分擔，停車位  
17 以每個汽車車位每月清潔費500元、機車每月清潔費100元、  
18 腳踏車每月清潔費50元，定額分擔」，同條第3款規定「公  
19 共基金之收繳」、「(一)公共基金收繳基準，由各區分所有權  
20 人依照區分所有權人會議之決議收繳。(二)每年管理費之結  
21 餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入」（見原審卷一第  
22 23頁），第18條第2款規定：「管理費用用途如下：(一)委任  
23 或僱傭管理服務人之報酬。(二)共用部分、約定共用部分之管  
24 理、維護費用或使用償金。(三)有關共用部分之火災保險費、  
25 責任保險費及其他財產保險費。(四)管理組織之辦公費、電話  
26 費及其他事務費。(五)稅捐及其他徵收之稅賦。(六)因管理事務  
27 洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。(七)其他基地及共  
28 用部分等之經常管理費用」（見原審卷一第23頁）。系爭規  
29 約規定區分所有權人應繳納管理費，係作為系爭社區共用、  
30 約定共用部分之管理、維護、修繕費用及其他社區管理共益  
31 費用之目的使用，停車位清潔費則為停車位共用部分之管  
32 理、維護、修繕費用。然系爭社區區分所有權人就A、B區之

01 共用部分及基地已合意成立分管契約，被上訴人得就A區自  
02 行收取管理費及管理、維護A區共用部分，且A區共用部分包  
03 括A區停車位之情，有829建號建物登記謄本可據（見本院卷  
04 一第233至237頁），為上訴人所不否認（見本院卷一第248  
05 頁），停車位之管理、使用、維護本應由A區自行為之，停  
06 車位清潔費無由上訴人收取必要，而就A、B區之全體共用部  
07 分（即826、827建號）及系爭社區坐落基地範圍，則已約明  
08 管理、維護、修繕之範圍及負擔費用比例，另有關外牆清洗  
09 等法定共用部分之管理、維護、修繕費用，被上訴人已按上  
10 訴人要求分擔，且此部分若區分所有權人會議或規約未另有  
11 規定，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，其修繕、管  
12 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共  
13 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  
14 之，但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致  
15 者，由該區分所有權人或住戶負擔。而系爭規約第17條第2  
16 款第1目第4款規定係經系爭社區第1屆區分所有權人會議以  
17 多數決方式決議通過，並非經全體區分所有權人同意，系爭  
18 約定仍有效存在，則上訴人逕以系爭規約第4章「財務管  
19 理」第17條「公共基金、管理費之繳納」第2款第1目規定各  
20 區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計  
21 算以每坪每月80元定額分擔，停車位以每個汽車車位每月清  
22 潔費500元、機車每月清潔費100元、腳踏車每月清潔費50  
23 元，定額分擔等內容，請求被上訴人應負擔附表一所示管理  
24 費、停車位清潔費，乃係片面變更分管契約有關被上訴人得  
25 就A區自行收取管理費及管理、維護A區共有部分之管理內  
26 容，侵害被上訴人基於分管協議享有之既有利益，更與系爭  
27 規約所規範A、B區區分所有權人分區繳納各該區管理費係為  
28 負擔A、B區各自共用部分之管理、維護、修繕費用及其他社  
29 區管理共益費用意旨未符，乃違反誠信原則而屬權利濫用，  
30 系爭規約該規定內容對被上訴人不生效力。

31 (3)據此，上訴人依系爭規約第17條第2款第1目、第4款約定、  
32 公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付A區區分

所有權人所應負擔如附表一所示管理費、停車位清潔費計998萬4,924元本息，為無理由，不應准許。

(三)如認上訴人上開請求為有理由，被上訴人請求上訴人給付如附表二所示不當得利金額1,136萬5,658元本息，有無理由？被上訴人以之與上訴人之請求為抵銷，是否可採？預備反訴得請求金額為若干？

(1)上訴人請求被上訴人給付如附表一所示管理費、停車位清潔費計998萬4,924元本息，既屬無據，上訴人對於被上訴人無上述管理費、停車位清潔費之債權存在，則被上訴人自無以其對上訴人如附表二所示公共電費、公共水費、清潔保全費用等設備維護費用計1,136萬5,658元不當得利返還請求債權為主動債權，主張與上訴人所請求附表一所示管理費、停車位清潔費計998萬4,924元債權為抵銷必要。

(2)被上訴人提起預備反訴，係以上訴人本訴請求管理費及停車位清潔費有理由為反訴裁判之停止條件，本訴請求無理由為反訴裁判之解除條件，而上訴人之本訴請求為無理由，已如前述，則依前開說明，反訴裁判之解除條件已成就，本院毋庸就被上訴人所提預備反訴為裁判，在此敘明。

六、綜上所述，上訴人依系爭規約第17條第2款第1目、第4款約定、公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付104年2月起至108年12月止之管理費計430萬9,832元本息，為無理由，不應准許。原審判決上訴人敗訴，並駁回其假執行之聲請，自無違誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加之訴，依系爭規約第17條第2款第1目、第4款約定、公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付管理費及停車位清潔費共計567萬5,092元本息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法

第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 5 月 16 日

民事第十五庭

審判長法官 陳慧萍

法官 朱漢寶

法官 陳杰正

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 5 月 16 日

書記官 林雅瑩

附表一

| 門牌號碼        | 專有部分面積 |        | 共有部分面積 |         |       | 總面積<br>(坪) | 管理費      |
|-------------|--------|--------|--------|---------|-------|------------|----------|
|             | 平方公尺   | 坪      | 平方公尺   | 權利範圍    | 坪     |            |          |
| ○○路68號      | 637.18 | 192.74 | 315.81 | 0.0105  | 1.00  | 217.3      | 1萬7,384元 |
|             |        |        | 370.29 | 0.21107 | 23.64 |            |          |
| ○○路70號      | 703.12 | 212.69 | 315.81 | 0.01158 | 1.10  | 239.8      | 1萬9,184元 |
|             |        |        | 370.29 | 0.23291 | 26.08 |            |          |
| ○○路72號      | 574.78 | 173.87 | 315.81 | 0.00947 | 0.90  | 196        | 1萬5,680元 |
|             |        |        | 370.29 | 0.1904  | 21.32 |            |          |
| ○○路76號      | 574.78 | 173.87 | 315.81 | 0.00947 | 0.90  | 196        | 1萬5,680元 |
|             |        |        | 370.29 | 0.1904  | 21.32 |            |          |
| ○○路78號      | 433.6  | 131.16 | 315.81 | 0.00714 | 0.68  | 147.9      | 1萬1,832元 |
|             |        |        | 370.29 | 0.14363 | 16.08 |            |          |
| ○○○路50號地下1樓 | 76.04  | 23.00  | 315.81 | 0.00125 | 0.11  | 25.9       | 2,072元   |
|             |        |        | 370.29 | 0.0252  | 2.82  |            |          |
| ○○○路52號     | 6.59   | 1.99   | 315.81 | 0.00011 | 0.01  | 7.2        | 576元     |
|             |        |        | 25.33  | 0.657   | 5.03  |            |          |
|             |        |        | 370.29 | 0.00218 | 0.24  |            |          |

(續上頁)

01

|                |                       |        |         |         |        |        |          |
|----------------|-----------------------|--------|---------|---------|--------|--------|----------|
| ○○○路56號        | 12.71                 | 3.84   | 315.81  | 0.00021 | 0.02   | 16.6   | 1,328元   |
|                |                       |        | 25.33   | 0.0014  | 0.01   |        |          |
|                |                       |        | 370.29  | 0.00421 | 0.47   |        |          |
|                |                       |        | 5466.67 | 0.00745 | 12.31  |        |          |
| (A) 每月應繳管理費    |                       | 913.16 |         |         | 134.04 | 1046.7 | 8萬3,736元 |
| (B) 每月汽車停車位清潔費 | 136個停車位×500元=6萬8,000元 |        |         |         |        |        | 6萬8,000元 |
| (C) 每月機車停車位清潔費 | 175個停車位×100元=1萬7,500元 |        |         |         |        |        | 1萬7,500元 |

02 每月合計應繳管理費及停車位清潔費：

03 8萬3,736元+6萬8,000元+1萬7,500元=16萬9,236元。

04 104年2月至108年12月共計59期應繳管理費及停車位清潔費：

05 16萬9,236元×59=998萬4,924元。

06 附表二

07 104年

08

| 編號 | 104年<br>支出項目<br>(單位：<br>新臺幣/元) | 104年<br>2月 | 104年<br>3月 | 104年<br>4月 | 104年<br>5月 | 104年<br>6月 | 104年<br>7月 | 104年<br>8月 | 104年<br>9月 | 104年<br>10月 | 104年<br>11月 | 104年<br>12月 |
|----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 公共電費<br>(商場公電)                 | 22,476     | 25,534     | 22,284     | 21,301     | 22,113     | 27,860     | 24,665     | 24,764     | 23,203      | 21,587      | 21,872      |
| 2  | 公共水費<br>(商場公水)                 | 2,745      |            | 1,695      |            | 1,611      |            | 2,859      |            | 4,037       |             | 3,432       |
| 3  | 防災中心負擔<br>A區5%電費               |            | 3,533      |            | 3,500      |            | 4,883      |            | 5,432      |             | 4,324       |             |
| 4  | 清潔+保全<br>人員                    | 156,330    | 157,718    | 157,718    | 165,479    | 157,460    | 161,710    | 161,710    | 155,143    | 129,364     | 129,340     | 266,940     |
| 5  | 三菱機電保養                         |            |            |            |            |            |            |            | 21,600     |             |             |             |
| 6  | 發電機蓄電瓶<br>更換                   |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 7  | 園藝季保養                          |            |            |            |            |            |            |            |            | 4,200       |             |             |
| 8  | 電梯保養                           |            |            |            |            |            |            |            |            | 8,200       | 8,200       | 8,200       |
| 9  | 電梯電磁閥<br>更換                    |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |

(續上頁)

01

|    |                                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
|----|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| 10 | 發電機更換<br>機油及濾心                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 11 | 電梯使用許可<br>證申辦檢查費                  |         |         |         |         | 23,820  |         |         |         |         |         |         |  |
| 12 | 花檯固定架<br>更換工程                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 13 | 污水泵浦更換<br>工程                      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 14 | 72號人行道地<br>坪修補工程                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 15 | 106年度消防申<br>報                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 16 | 消防設備改善<br>缺失                      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 17 | ○○○路門地<br>鉸鍊修繕                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 18 | 外牆清洗費用<br>(○○路及<br>○○○路側1-2<br>樓) |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 19 | 水塔清洗                              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| 20 | 飲用水                               |         |         |         | 630     |         |         |         |         | 630     |         |         |  |
| 21 | 清潔用品                              |         |         | 4,626   |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
|    | 每月合計                              | 181,551 | 186,785 | 186,323 | 190,910 | 205,004 | 194,454 | 189,234 | 206,939 | 169,634 | 163,451 | 300,444 |  |

02

105年

03

| 編號 | 105年<br>支出項目<br>(單位：<br>新臺幣/元) | 105年<br>1月 | 105年<br>2月 | 105年<br>3月 | 105年<br>4月 | 105年<br>5月 | 105年<br>6月 | 105年<br>7月 | 105年<br>8月 | 105年<br>9月 | 105年<br>10月 | 105年<br>11月 | 105年<br>12月 |
|----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 公共電費<br>(商場公電)                 | 22,340     | 21,931     | 19,779     | 21,043     | 22,573     | 18,604     | 21,811     | 24,327     | 25,058     | 22,653      | 20,910      | 19,550      |
| 2  | 公共水費<br>(商場公水)                 |            | 3,870      |            | 3,514      |            | 4,445      |            | 6,229      |            | 5,897       |             | 5,182       |
| 3  | 防災中心負擔<br>A區5%電費               | 3,445      |            | 3,358      |            | 3,339      |            | 4,114      |            | 4,828      |             | 4,194       |             |
| 4  | 清潔+保全<br>人員                    | 128,432    | 129,452    | 129,716    | 129,476    | 129,320    | 128,276    | 128,924    | 129,200    | 128,420    | 126,980     | 129,860     | 267,240     |
| 5  | 中菱機電保養                         |            |            |            |            |            |            |            | 21,600     |            |             |             |             |
| 6  | 發電機蓄電瓶<br>更換                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 7  | 園藝季保養                          |            | 6,825      | 6,825      |            |            | 6,825      |            |            | 6,825      | 8,798       |             | 6,825       |
| 8  | 電梯保養                           | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200       | 8,200       | 8,200       |

(續上頁)

01

|    |                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 9  | 電梯電磁閥<br>更換                      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 10 | 發電機更換<br>機油及濾心                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 11 | 電梯使用許可<br>證申辦檢查費                 |         |         |         | 3,780   |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 12 | 花棧固定架<br>更換工程                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 13 | 污水泵浦更換<br>工程                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 14 | 72號人行道地<br>坪修補工程                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 15 | 106年度消防申<br>報                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 16 | 消防設備改善<br>缺失                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 17 | ○○路門地<br>鉸鍊修繕                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 18 | 外牆清洗費用<br>(○○路及<br>○○路側1-2<br>樓) |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 19 | 水塔清洗                             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 20 | 飲用水                              |         | 630     |         |         |         |         | 315     |         | 630     |         |         | 315     |
| 21 | 清潔用品                             |         |         |         |         |         |         |         | 7,324   |         |         |         |         |
|    | 每月合計                             | 162,416 | 170,908 | 167,878 | 166,013 | 163,433 | 166,350 | 163,363 | 196,880 | 173,961 | 172,528 | 163,164 | 307,312 |

02

106年

03

| 編號 | 106年<br>支出項目<br>(單位：<br>新臺幣/元) | 106年<br>1月 | 106年<br>2月 | 106年<br>3月 | 106年<br>4月 | 106年<br>5月 | 106年<br>6月 | 106年<br>7月 | 106年<br>8月 | 106年<br>9月 | 106年<br>10月 | 106年<br>11月 | 106年<br>12月 |
|----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 公共電費<br>(商場公電)                 | 19,562     | 20,070     | 18,133     | 21,317     | 16,956     | 16,746     | 24,215     | 24,697     | 21,923     | 20,611      | 15,276      | 17,745      |
| 2  | 公共水費<br>(商場公水)                 |            | 2,087      |            | 1,556      |            | 1,474      |            | 2,778      |            | 5,804       |             | 6,976       |
| 3  | 防災中心負擔<br>A區5%電費               | 3,201      |            | 3,143      |            | 3,299      |            | 4,402      |            | 4,448      |             | 4,311       |             |
| 4  | 清潔+保全<br>人員                    | 140,588    | 131,475    | 140,787    | 137,727    | 140,523    | 137,331    | 140,787    | 140,787    | 137,595    | 140,391     | 137,331     | 271,555     |
| 5  | 中菱機電保養                         |            |            |            |            |            |            |            |            | 21,600     |             |             |             |
| 6  | 發電機蓄電瓶<br>更換                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 7  | 園藝季保養                          |            |            | 6,825      |            |            | 6,825      |            |            |            | 6,825       |             |             |
| 8  | 電梯保養                           | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,200      | 8,500       | 8,500       | 8,500       |
| 9  | 電梯電磁閥<br>更換                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |

(續上頁)

01

|    |                                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 10 | 發電機更換<br>機油及濾心                    |         |         |         | 10,500  |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 11 | 電梯使用許可<br>證申辦檢查費                  |         |         |         |         | 3,780   |         |         |         |         |         |         |         |
| 12 | 花檯固定架<br>更換工程                     |         |         |         |         |         |         |         | 34,755  |         |         |         |         |
| 13 | 污水泵浦更換<br>工程                      |         |         |         |         |         |         |         |         | 33,600  |         |         |         |
| 14 | 72號人行道地<br>坪修補工程                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 3,150   |         |         |
| 15 | 106年度消防申<br>報                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 16 | 消防設備改善<br>缺失                      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 17 | ○○○路門地<br>鉸鍊修繕                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 18 | 外牆清洗費用<br>(○○路及<br>○○○路側1-2<br>樓) |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 19 | 水塔清洗                              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 3,150   |         |
| 20 | 飲用水                               |         | 630     |         |         |         |         | 630     |         |         | 630     |         |         |
| 21 | 清潔用品                              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|    | 每月合計                              | 171,551 | 162,462 | 177,087 | 179,300 | 172,758 | 170,576 | 178,233 | 211,217 | 227,365 | 185,911 | 165,418 | 307,926 |

02

107年

03

| 編號 | 107年<br>支出項目<br>(單位：<br>新臺幣/元) | 107年<br>1月 | 107年<br>2月 | 107年<br>3月 | 107年<br>4月 | 107年<br>5月 | 107年<br>6月 | 107年<br>7月 | 107年<br>8月 | 107年<br>9月 | 107年<br>10月 | 107年<br>11月 | 107年<br>12月 |
|----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 公共電費<br>(商場公電)                 | 20,256     | 20,614     | 16,521     | 19,368     | 16,858     | 17,229     | 17,994     | 17,761     | 19,511     | 17,560      | 13,874      | 14,606      |
| 2  | 公共水費<br>(商場公水)                 |            | 2,660      |            | 1,880      |            | 4,921      |            | 9,299      |            | 11,743      |             | 8,974       |
| 3  | 防災中心負擔<br>A區5%電費               | 3,403      |            | 3,185      |            | 3,475      |            | 4,389      |            |            |             |             |             |
| 4  | 清潔+保全<br>人員                    | 138,003    | 128,451    | 137,475    | 135,171    | 138,531    | 135,171    | 138,267    | 138,003    | 135,171    | 139,625     | 136,397     | 321,979     |
| 5  | 中菱機電保養                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             | 21,600      |
| 6  | 發電機蓄電瓶<br>更換                   |            |            |            |            | 9,450      |            |            |            |            |             |             |             |
| 7  | 園藝季保養                          |            |            |            |            | 6,825      | 6,825      |            |            |            | 6,825       |             | 6,825       |
| 8  | 電梯保養                           | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 8,500      | 5,800       | 5,800       | 5,800       |
| 9  | 電梯電磁閥<br>更換                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 10 | 發電機更換<br>機油及濾心                 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |

(續上頁)

01

|    |                                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 11 | 電梯使用許可<br>證申辦檢查費                  |         |         | 3,780   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 12 | 花檯固定架<br>更換工程                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 13 | 污水泵浦更換<br>工程                      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 14 | 72號人行道地<br>坪修補工程                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 15 | 107年度消防申<br>報                     | 18,900  |         |         |         |         |         | 1,9000  |         |         |         |         |         |
| 16 | 消防設備改善<br>缺失                      |         |         |         |         |         | 26,250  |         |         |         |         |         |         |
| 17 | ○○○路門地<br>鉸鍊修繕                    | 12,000  |         |         |         | 18,375  |         |         |         |         |         |         |         |
| 18 | 外牆清洗費用<br>(○○路及<br>○○○路側1-2<br>樓) |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 40,000  |         |
| 19 | 水塔清洗                              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 20 | 飲用水                               |         |         |         |         | 630     |         |         | 315     |         |         |         | 315     |
| 21 | 清潔用品                              |         |         |         |         |         |         |         |         | 6,594   |         |         |         |
|    | 每月合計                              | 201,062 | 160,225 | 169,460 | 164,919 | 202,644 | 198,896 | 188,150 | 173,878 | 169,776 | 181,553 | 196,071 | 380,099 |

02

108年

03

| 編號 | 108年<br>支出項目<br>(單位：<br>新臺幣/元) | 108年<br>1月 | 108年<br>2月 | 108年<br>3月 | 108年<br>4月 | 108年<br>5月 | 108年<br>6月 | 108年<br>7月 | 108年<br>8月 | 108年<br>9月 | 108年<br>10月 | 108年<br>11月 | 108年<br>12月 |
|----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 公共電費<br>(商場公電)                 | 17,193     | 19,132     | 16,372     | 18,042     | 14,550     | 13,829     | 14,754     | 17,619     | 13,350     | 19,450      | 14,169      | 14,523      |
| 2  | 公共水費<br>(商場公水)                 |            | 1,919      |            | 1,727      |            | 2,709      |            | 4,332      |            | 8,205       |             | 8,484       |
| 3  | 防災中心負擔<br>A區5%電費               |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 4  | 清潔+保全<br>人員                    | 145,165    | 133,864    | 145,393    | 141,829    | 145,693    | 142,093    | 146,449    | 146,449    | 142,057    | 144,649     | 139,597     | 339,863     |
| 5  | 中菱機電保養                         |            |            |            |            |            |            |            |            | 21,600     |             |             |             |
| 6  | 發電機蓄電瓶<br>更換                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 7  | 園藝季保養                          |            |            | 6,825      |            |            |            | 6,825      |            | 6,825      |             |             | 6,825       |
| 8  | 電梯保養                           | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800      | 5,800       | 5,800       | 5,800       |
| 9  | 電梯電磁閥<br>更換                    |            | 4,390      |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 10 | 發電機更換<br>機油及濾心                 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |
| 11 | 電梯使用許可<br>證申辦檢查費               |            |            | 2,520      |            |            |            |            |            |            |             |             |             |

(續上頁)

01

|    |                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 12 | 花棧固定架<br>更換工程                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 13 | 污水泵浦更換<br>工程                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 14 | 72號人行道地<br>坪修補工程                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 15 | 108年度消防申<br>報                    |         |         |         |         |         | 19,000  |         |         |         |         |         |         |
| 16 | 消防設備改善<br>缺失                     |         |         |         |         |         |         |         |         | 42,000  |         |         |         |
| 17 | ○○路門地<br>鉸鍊修繕                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 18 | 外牆清洗費用<br>(○○路及<br>○○路側1-2<br>樓) |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 19 | 水塔清洗                             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 20 | 飲用水                              | 315     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 21 | 清潔用品                             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|    | 每月合計                             | 168,473 | 165,105 | 176,910 | 167,398 | 166,043 | 183,431 | 173,828 | 174,200 | 189,632 | 220,104 | 159,566 | 375,495 |

02

104年2月1日至108年12月31日收支明細表

03

| 編號 | 104至108年<br>支出項目 | 合計金額<br>(單位：新臺幣/元) |
|----|------------------|--------------------|
| 1  | 公共電費(商場公電)       | 1,160,624          |
| 2  | 公共水費(商場公水)       | 133,044            |
| 3  | 防災中心負擔A區5%電費     | 82,206             |
| 4  | 清潔+保全人員          | 9,016,430          |
| 5  | 中菱機電保養           | 108,000            |
| 6  | 發電機蓄電瓶更換         | 9,450              |
| 7  | 園藝季保養            | 122,198            |
| 8  | 電梯保養             | 385,800            |
| 9  | 電梯電磁閥更換          | 4,390              |
| 10 | 發電機更換機油及濾心       | 10,500             |
| 11 | 電梯使用許可證申辦檢查費     | 37,680             |

(續上頁)

01

|    |                       |        |
|----|-----------------------|--------|
| 12 | 花檯固定架更換工程             | 34,755 |
| 13 | 污水泵浦更換工程              | 33,600 |
| 14 | 72號人行道地坪修補工程          | 3,150  |
| 15 | 106年度消防申報             | 56,900 |
| 16 | 消防設備改善缺失              | 68,250 |
| 17 | ○○○路門地鉸鍊修繕            | 30,375 |
| 18 | 外牆清洗費用(○○路及○○○路側1-2樓) | 40,000 |
| 19 | 水塔清洗                  | 3,150  |
| 20 | 飲用水                   | 6,615  |
| 21 | 清潔用品                  | 18,544 |