

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第446號

上訴人 呂伯科

訴訟代理人 洪可馨律師

被上訴人 麗園大廈管理委員會

法定代理人 張維正

訴訟代理人 黃碧芬律師

複代理人 林明煌律師

下列當事人間請求給付分攤金事件，上訴人對於中華民國112年1月27日臺灣臺北地方法院112年度訴字第3263號第一審判決提起上訴，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人變更為張維正，業據其聲明承受訴訟（見本院卷第132、63、65頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：麗園大廈（下稱系爭大廈）因外牆磁磚損壞剝落，需重新整建，遂於民國108年7月13日召開臨時區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），決議通過系爭大廈外牆整建工程（下稱系爭工程）暫定總工程預算款為新臺幣（下同）1億3,771萬4,500元及各戶同意於同年12月31日前繳清初估之分攤金，並授權伊依提案內容進行系爭工程發包、底價訂定及決標（下合稱系爭決議）。上訴人為系爭大廈之區分所有建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號24樓房地（下稱系爭房地）之所有人，未依系爭決議繳清系爭工程分攤金68萬3,700元（下稱系爭分攤金），即於110年11月29日將系爭房地出賣予原審被告陳怡君、鐘佳

01 彬，並於111年1月24日登記為其等共有（應有部分各2分之
02 1）。爰先位依系爭決議、公寓大廈管理條例第18條第1項第
03 2款、第21條、第10條第2項、第11條規定，求為命呂伯科給
04 付伊68萬3,700元及自109年1月1日起至清償日止，按週年利
05 率5%計算利息之判決（原審判決駁回被上訴人先位之訴逾
06 上開部分之請求，未據被上訴人聲明不服，該部分已告確定
07 及被上訴人撤回備位請求部分（本院卷第311頁），非本院
08 審理範圍，不予贅述）。

09 二、呂伯科則以：被上訴人執行系爭工程，未符合系爭大廈於10
10 4年12月19日召開之區分所有權人會議（下稱104年區權人會
11 議）決議應採取「高性能耐候塗料施工法」（下稱系爭工
12 法）全部替代外牆磁磚之施工方法；且未依106年12月16日
13 區分所有權人會議（下稱106年區權人會議）決議通過系爭
14 大廈「外牆整建預算基金」財務管理辦法（下稱系爭辦法）
15 設立專款專戶之程序收款。另系爭工程未申請變更使用執
16 照，違反建築法第73條第2項規定，亦未依系爭大廈108年5
17 月29日公告（下稱系爭公告）第6點另行召開區分所有權人
18 會議決議系爭工程是否續行，自不得要求伊給付系爭分攤金
19 等語，資為抗辯（原審就先位之訴部分為上訴人敗訴之判
20 決，上訴人聲明不服提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決不
21 利上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
22 訴駁回。

23 三、經查：

24 (一)按共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之；共用
25 部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有
26 權人會議之決議為之；其費用由公共基金支付或由區分所有
27 權人按其共有之應有部分比例分擔之；公寓大廈之公共基金
28 來源包括區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；區分
29 所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負
30 擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給
31 付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利

息，此觀公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條、第18條第1項第2款、第21條規定即明。

(二)查被上訴人主張系爭大廈於108年7月13日召開系爭區權人會議，以系爭決議通過系爭工程暫定總工程預算款為1億3,771萬4,500元，同意於同年12月31日前繳清各戶初估之分攤金，並授權伊依提案內容進行系爭工程發包、底價訂定及決標，系爭房地住戶依系爭決議應繳納系爭分攤金68萬3,700元；上訴人原為系爭大廈之區分所有建物即系爭房地之所有人，嗣於110年11月29日方將系爭房地出賣予陳怡君等2人，並於111年1月24日移轉登記為其等共有（應有部分各2分之1）等情，有系爭區權人會議紀錄、系爭房地謄本及異動索引可證（見原審北司補卷第45頁至第55頁、第62頁、第65頁、原審卷限閱卷），且為兩造所不爭執（見本院卷第135頁至第136頁），堪認為真正。從而，系爭大廈就其外牆共用部分進行系爭工程之重大修繕，業經系爭區權人會議決議通過施作，並定有各戶應給付之分攤金，上訴人斯時為系爭房地所有人，自應依系爭決議給付系爭分攤金，其迄未繳納，被上訴人訴請其如數給付，即屬有據。

(三)上訴人雖辯稱被上訴人執行系爭工程，未依104年區權人會議決議採取系爭工法；亦未依106年區權人會議決議通過之系爭辦法設立專款專戶等程序收款云云。然查：

1.系爭辦法第1條之1固記載：「於104年12月19日經麗園大廈104年『區分所有權人會議』（即104年區權人會議）通過決議案，以『高性能耐候塗料施工法』（即系爭工法）全部替代本大廈外牆磁磚。通過後委由麗園大廈管理委員會負責推行本大廈外牆磁磚更新、自規劃、招標審查、細部設計、經住戶確認設計、申請政府合法施工許可、營造廠商施工招標等程序（下合稱系爭程序）」（見原審訴字卷第151頁）。惟依系爭決議通過之提案三，系爭大廈外牆整建是否採取系爭工法及委由管委會負責推行系爭程序等事項，已再次提請決議，並通過「同意授權管委會依提案內容進行外牆整建工

01 程發包，底價訂定及決標。執行細節等則由管委會另處理認
02 定。」（見原審北司補卷第51頁），足見系爭決議已變更10
03 4年區權人會議決議以系爭工法進行施工之結論，就系爭工
04 程之工法等施工細節已改委由被上訴人另行處理認定。

05 2.又系爭區權人會議就被上訴人依系爭辦法於108年5月16日制
06 訂之「台大麗園大廈外牆整建執行委員會組織章程」（下稱
07 系爭章程）公告周知；以及外牆整建執行委員（下稱系爭工
08 程執行委員）共由4至6人委員組成，任期自組成日起至系爭
09 工程驗收合格次日起1個月止，負責外牆整建之履約，執行
10 監督及估驗等相關事宜等事項，決議同意備查（見原審北司
11 補卷第55頁）；再依系爭章程第7條第1項所載：系爭工程執
12 行委員執掌事項包含外牆整建相關契約（規劃設計監造契約
13 及整建工程契約）之履約管理（見原審北司補卷第63頁至第
14 64頁），足見系爭決議委由被上訴人以組成系爭工程執行委
15 員會之方式處理系爭工程所有締約、履約事宜。參以上訴人
16 自承：系爭工程執行委員成員均有建築、營造背景，也有請
17 伊當顧問，系爭工程有經過該等執行委員會通過始施作，現
18 已完工等情（見本院卷第220頁、第216頁）；且輔以系爭工
19 程於110年12月20日開工前，負責系爭工程之建築師即訴外
20 人歐志偉業於109年12月12日區分所有權人會議中報告系爭
21 工程設計及為施工說明，且該次決議並通過系爭工程之營造
22 草約、招標方式辦法之擬定等事項應交由建築師儘速辦理
23 （見本院卷第275頁、第285頁）；歐志偉建築師嗣於110年1
24 2月26日、111年12月17日區分所有權人會議中亦有列席參
25 加，系爭工程執行委員更於該等會議中報告系爭工程整建相
26 關事項及進度（見本院卷第287頁、第288頁、第291頁、第2
27 92頁），上訴人亦不爭執被上訴人提出前開會議紀錄之真正
28 （見本院卷第310頁），堪認系爭工程之締約、施作均係經
29 系爭大廈區分所有權人會議決議通過而為之。

30 3.再參系爭決議提案四，係就被上訴人在華泰商業銀行和平分
31 行開立戶名為「麗園大廈管理委員會」、帳號：0000-00000

000-0號之帳戶（下稱系爭帳戶）設為收取系爭工程分攤金之專款帳戶一事提請討論，並說明：若依106年區權人會議決議通過之系爭辦法設立專戶，需先向建管處等機關申請設立組織並指定代表人，經該處同意核備後，方能以該法人組織向金融機構設立帳戶，此後就帳戶之管理或組織解散時，均需向建管處等機關查報、進行核備，甚為繁瑣，現因管委會已於107年開立系爭帳戶作為系爭工程預算基金專戶，採專款專用於系爭工程，並自107年7月收取每戶每月5,000元，目前已累計1,500餘萬元等情，故建請同意以系爭帳戶作為系爭工程預算基金之專戶使用，並經系爭決議表決通過（見原審北司補卷第53頁），上訴人就系爭帳戶為收取系爭工程分攤金之專戶一情亦不爭執（見本院卷第216頁），足見系爭決議亦通過系爭工程分攤金由系爭帳戶收取，以避免適用系爭辦法之繁瑣程序。上訴人猶辯稱被上訴人收取分攤金未符合系爭辦法之規定云云，即無足取。

(四)上訴人另辯稱系爭工程未申請變更使用執照，違反建築法第73條第2項規定，亦未依系爭公告第6點另行召開區分所有權人會議決議系爭工程是否續行，自不得要求伊給付系爭分攤金云云。然查，臺北市政府都市發展局（下稱都發局）於113年1月8日函覆另案（案列：原法院112年度訴字第2509號）表示：「三、本案建築物（即系爭大廈）領有72使字第0125號使用執照，其竣工圖並無標示立面外觀之材質、顏色，即圖說倘無記載部分自無辦理變更之需，惟更新現況使用之EPS板材涉及立面型式變更，於112年8月23日由歐志偉建築師事務所依『臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法』，檢討外牆各項立面變更面積均未達五分之一，增加牆厚小於2倍原核准牆厚，且未突出建築線，符合免辦理變更許可規定，爰本局於112年8月25日備查在案」等情，業據被上訴人提出該函文可證（見本院卷第139頁至第140頁）；都發局嗣於113年8月28日再就本院所詢系爭工程有無違反建築法規乙節，函覆「主旨：……（系爭工程）業經本

01 市開業建築師簽證屬免申請變更審查許可範圍，尚無違反建
02 築法情形」等情，並說明：「二、旨案前經本局113年3月1
03 日函告麗園大廈管理委員會所送檢討書圖與現況不符，復於
04 113年3月13日收悉重新檢討及說明資料，表示現況不符係修
05 繕工程尚屬施工狀態，因現況需要調整些微尺寸，皆委由歐
06 志偉建築師依『臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用
07 執照管理辦法』辦理檢討確認符合規定。三、按前開辦法附
08 表二之一，其變更細項目經開業建築師檢討符合『各向立面
09 變更（含增減）……且未突出建築線及地界線』，申請程序
10 為『○』，指無涉及結構安全，免申請變更審查許可，經查
11 符合程序本局存查在案」等語（見本院卷第163頁至第164
12 頁），足見系爭工程並無違反建築法第73條第2項關於特定
13 建造行為應申請變更使用執照之規定。上訴人雖稱系爭工程
14 有超出建築線云云，並提出系爭大廈外牆之現場照片為證
15 （見本院卷第197頁、第199頁），惟其已自承係肉眼臆測
16 （見本院卷第218頁），都發局亦以前開函文明確表示系爭
17 工程並無突出建築線、地界線之情，上訴人聲請本院至現場
18 履勘即無必要。至系爭公告第6點僅係被上訴人於108年5月2
19 9日表示如就繳款情形不佳將召開區分所有權人會議討論
20 （見原審卷第161頁），尚無足作為上訴人拒絕給付系爭分
21 攤金之抗辯事由，上訴人前開所辯，均不足取。

22 四、綜上所述，被上訴人依系爭決議、公寓大廈管理條例第18條
23 第1項第2款、第21條、第10條第2項、第11條規定，請求呂
24 伯科給付68萬3,700元，及自109年1月1日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算利息，為有理由，應予准許。原審就上開
26 應准許部分，判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣
27 告，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
28 改判，為無理由，應駁回上訴。

29 五、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

03 民事第十二庭

04 審判長法 官 沈佳宜

05 法 官 翁儀齡

06 法 官 陳 瑜

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

10 書記官 江怡萱