

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第254號

上訴人 琴海社區管理委員會

法定代理人 周冠賢

訴訟代理人 劉楷律師

黃智靖律師

被上訴人 輝泰建設股份有限公司

法定代理人 黃德華

訴訟代理人 關維忠律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於民國112年7月3日本院中壢簡易庭112年度壢簡字第610號第一審判決提起上訴，本院於民國113年7月4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

壹、程序事項：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條分別定有明文。查上訴人之法定代理人於起訴時原為陳蘇明，嗣於原審審理中變更為葉溢葦，有桃園市中壢區公所函文可證（原審卷第126頁），葉溢葦並於民國112年6月12日具狀聲明承受訴訟。後再於本案審理中變更為周冠賢，此有桃園市中壢區公所函文可證（本院卷第443頁），周冠賢並於113年3月8日具狀聲明承受訴訟，上開聲明承受訴訟部分，核與前開規定相符，應准許。

貳、實體事項：

01 一、上訴人即原告主張：

02 (一)原審主張：

03 被上訴人現為設於桃園市中壢區永春路之琴海社區(下稱系
04 爭社區)中共計9戶房地之區分所有權人(即門牌號碼為桃園
05 市○○區○○路000號2樓、同路段167號3樓、4樓、同路段1
06 69號2樓、12樓、同路段171號2樓、3樓、6樓、12樓)，並擁
07 有系爭社區之停車位44個(下合稱9戶房地及44個停車位為系
08 爭房地)，依系爭社區管理規約之約定，被上訴人應按月給
09 付新臺幣(下同)11萬6,400元之管理費。又前於000年0月
10 間，被上訴人尚為系爭社區共計10戶建物之區分所有權人，
11 且擁有停車位44個時，依系爭社區管理規約之約定，被上訴
12 人應給付每月之管理費共計為12萬6,400元，惟被上訴人短
13 交「111年6月之管理費9萬588元」、「111年7月之管理費8
14 萬350元」、「111年8月之管理費11萬760元」，合計被上訴
15 人尚欠繳上訴人管理費28萬1,698元(下稱系爭欠繳管理
16 費)。為此，爰依系爭社區管理規約之約定及公寓大廈管理
17 條例第21條規定，訴請被上訴人給付管理費。並聲明：被上
18 訴人應給付上訴人28萬1,698元及自支付命令送達翌日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 (二)二審主張：

- 21 1.被上訴人未就其於原審所主張「系爭社區公共設施之管理及
22 維護所生費用」(下稱系爭費用)之支出係有利於上訴人，且
23 其所支出之費用為必要或有益於上訴人部分盡舉證之責，自
24 不能以無因管理之規定，對系爭欠繳管理費主張抵銷。況被
25 上訴人於原審答辯中，未曾就其所支出系爭費用部分，明確
26 主張為無因管理之規定，原審逕以此判決，已逾越被上訴人
27 答辯範圍，原審亦未行使闡明，致上訴人未能為適足之辯
28 論，已造成突襲。
- 29 2.另關於被上訴人於原審中所提出之被證四請款書、發票均為
30 被上訴人所開立、製作，無法證明被上訴人實際上確有支出
31 該等費用。再被上訴人尚未將系爭社區公共設備、設施點交

予上訴人，是上開所列費用是否係被上訴人為上訴人所支出，上訴人實無法確認，且該等尚未點交之公共設施、設備，本身即係因存有功能明顯之缺陷，始未予點交，被上訴人自應負修繕、維護之責，該等修繕費用，自不得就此向上訴人請求給付，並據以與欠繳管理費加以抵銷(就抵銷部分之說明詳如附表所示)。

二、被上訴人即被告答辯：

(一)原審答辯：

被上訴人為系爭社區建物之起造人，亦為系爭房地之區分所有權人，其對於上訴人主張被上訴人自111年6月至8月間短交系爭管理費共計28萬1,698元部分之事實不爭執。然此係因系爭社區成立上訴人管理委員會後，迄今仍不願完成系爭社區公共設施之點交，亦不願支付實際上已由系爭社區全體區分所有權人使用之公共設施管理維護費用，以致該等公共設施之管理維護費用均由被上訴人代為支付。而自111年6月至8月間，被上訴人共支付包含111年6月份飛梭門等公共設施之保養費9萬588元、111年7月份電梯等公共設施之保養費8萬350元、111年8月份電梯等公共設施之保養費11萬760元，總計28萬1,698元之系爭費用，後經被上訴人向上訴人就上開費用為請款，上訴人均置之不理，是被上訴人於本件訴訟中，主張以前揭債權為抵銷，經抵銷後，上訴人已無餘額得請求被上訴人為給付，上訴人於原審之訴即無理由。並聲明：上訴人於原審之訴駁回。

(二)二審答辯：

原審判決認事用法均無違誤。再系爭費用，本應由上訴人或社區管理人為支付，惟上訴人無正當理由拒絕支付，被上訴人本於建商身分代墊此等費用，自得適用或類推適用被上訴人於原審中所提出臺灣高等法院95年度上易字第563號民事判決(原審卷第93至第96頁)之精神，主張此等代墊費用應於被上訴人每月應繳交之管理費中予以扣除或抵銷(就抵銷部分之主張詳如附表所示)。

01 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，其
02 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人28萬1,
03 698元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息。上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

05 四、不爭執事項

06 被上訴人為系爭社區建物之原始起造人，亦為系爭房地之所
07 有權人，上訴人主張依系爭社區管理規約之約定，被上訴人
08 應按月給付11萬6,400元之管理費，而被上訴人確欠繳111年
09 6月至8月之系爭欠繳管理費28萬1,698元等情，業據上訴人
10 提出琴海社區管理規約、建物登記謄本、催繳函附卷可參(1
11 11年度司促字第119000號卷第7至第77頁)，且為被上訴人所
12 不爭執，堪信為真實。

13 五、本院之判斷

14 參以兩造上開所述，可知本案爭點為：(一)系爭費用應由何人
15 負擔？(二)被上訴人是否有支出系爭費用？是否得向上訴人請
16 求其所支出之系爭費用？(三)被上訴人主張以系爭費用抵銷系
17 爭欠繳管理費，是否有理由？以下分述之：

18 (一)系爭費用應由何人負擔？

19 1.按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設
20 施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄
21 本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理
22 委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管
23 機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機
24 械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無
25 誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施
26 及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委
27 員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，
28 主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再
29 會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續，為公寓大廈管
30 理條例第57條所明定，而兩造就系爭社區公共設施，目前尚
31 未完成上開第57條所規定之移交程序等情，為兩造所不爭

01 執，應可認為真實。

02 2.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
03 責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所
04 有權人按其應有部分比例分擔之，此為公寓大廈管理條例第
05 10條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規定起造人於召
06 開區分所有權人會議成立管委會或推選管理負責人前，為公
07 寓大廈之管理負責人。並無起造人於區分所有權人會議成立
08 管委會後，仍為公寓大廈之管理負責人，亦無起造人為管理
09 負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部
10 分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用即系爭費用，應
11 由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，
12 不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否，
13 而有差異（最高法院108年度台上字第1116號裁判意旨參
14 照）。另觀諸被上訴人與系爭社區之房屋買受人(吳嘉雄)之
15 房屋土地買賣合約書(下稱系爭買賣契約)第20條第1項、第2
16 1條第1項係約定：「本社區各項公共事務及公共設施之操作
17 與維護、公共水電等之使用，所需費用應自各戶交屋日起由
18 全體住戶公平分攤，…買方應於辦理銀行貸款對保手續時預
19 繳管理費，由賣方於第一屆管理委員會成立時依實際支出結
20 算，將買方所繳交之總金額扣除總支出後，餘額無息移交管
21 理委員會，其不足額買方應同時與全體住戶共同負責補足。
22 賣方得於社區開始管理起6個月內將本社區之公共服務工作
23 及共有部分移交予各住戶自選之管理委員會接管，買方如未
24 能於本社區開始管理起半年內組成管理委員會或管理委員會
25 不配合辦理共有部分之點交，賣方除得逕行終止管理工作
26 外，共有部分亦視為已完成移交…。」、「賣方應擔任本預
27 售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責
28 人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方負擔共有部分管
29 理費。」（見原審卷第104頁、第105頁），足見被上訴人與
30 系爭社區之區分所有權人已約明，於系爭社區管理委員會成
31 立前，由被上訴人擔任共用部分之管理人，且區分所有權人

於辦理銀行貸款對保手續時應預繳管理費，由被上訴人於第一屆管理委員會成立後移交予系爭社區之管理委員會，是由前揭法律規定及契約約定以觀，系爭社區之共用部分於管理委員會成立前，係由被上訴人擔任管理負責人，但於管理委員會成立後，即應由管理委員會負管理維護之責，且管理負責人或管理委員會管理維護共用部分所需之系爭費用，均由區分所有權人繳納之上開管理費支應，此等約定亦與上開規定及裁判意旨相符。故關於系爭費用，自應由各區分所有權人分擔之，而系爭社區既已成立管理委員會(即上訴人)，則被上訴人主張系爭費用應由上訴人就各區分所有權人所繳納之管理費中支出，自屬合法有據，此與系爭社區公共設施是否已依上開條例第57條規定辦理移交無涉。

3. 又上訴人雖主張依民法第373條規定，物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。是以共用部分即公共設施之系爭費用於移交前，應由被上訴人負擔等語，惟上開條例第57條規定之共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之「移交」，與系爭社區之區分所有權人即買受人與出賣人即上訴人之間就買賣標的物之「交付」，其概念並不相同，且上訴人亦不爭執，目前系爭社區之公共設施雖尚未「移交」與上訴人，然均為開放狀態，並無不能實際使用之情形(參本院卷第428頁)，是系爭社區之公共設施縱然尚未進行移交程序，系爭社區之住戶現實上對系爭社區之公共設施已有實際支配、管理之權利，自無以尚未移交完成為由，即免除上訴人本應負擔之系爭費用，是上訴人上開主張，應屬無據。

4. 上訴人雖另以被上訴人尚未將系爭社區點交於上訴人，且系爭社區公共設施存有多項瑕疵，例如電梯發生多次故障及關人事件，被上訴人於點交前本應負修繕維護之責云云，並提出SGS查驗缺失統計表(見本院卷第139頁至第142頁)為憑。然系爭社區經成立上訴人管理委員會後，系爭社區共用

部分之管理維護即應由上訴人為之，系爭費用則由區分所有權人繳納之管理費支應等情，業經本院認定如前，且依上訴人提出之SGS查驗缺失統計表上所列舉之瑕疵為：【營建公設部分為污染、刮傷、撞傷、收邊不良、掉漆、色差、裂紋、密合不良、粉刷不平整、安裝不良、門把保護貼紙未撕除、植栽與圖不符、枯萎、鏽斑等；機電公設部分為設備未配合操作、零件故障、訊號異常、設備髒污、白鐵箱體等鏽斑、固定不良、雜亂、無清冊查核、無標示名稱、標示錯誤、收頭不良、圖說未標示；消防公設部分為指示燈故障、消防箱體位接地、與圖不符、設備零件、管材、門、污染、無法緊閉、未固定、堆放雜物、故障；電梯公設部分為電梯核可證未固定牢靠、樓層顯示卡變形、未張貼緊急兼行動不便梯銘版、缺點字板貼紙】等，然縱該等瑕疵確實存在，仍難認會影響系爭社區共用部分之實際使用，況前揭瑕疵究係於上訴人成立時即存在，或係該等公共設施因經年累月使用所造成，亦有未明，遑論上訴人所應負擔之管理維護義務，亦與公設是否完成點交無涉。蓋公設是否點交，僅涉及被上訴人應否負擔遲延責任或瑕疵擔保責任之問題，非謂公設點交前即應由被上訴人負擔系爭社區之管理維護費用。再者，被上訴人所支付之系爭費用，均屬管理維護系爭社區所必要或有益之費用，上訴人復未舉證被上訴人支付之前開費用係被上訴人修補公設瑕疵所生之費用，故系爭費用均應認屬被上訴人為上訴人管理事務，而為上訴人支出之必要及有益費用，甚為明確，上訴人前揭主張，自無可採。

(二)被上訴人是否有支出系爭費用？是否得向上訴人請求其所支出之費用？

- 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或

01 清償其所負擔之債務，或賠償其損害；無法律上之原因而受
02 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
03 因，而其後已不存在者，亦同；受領人於受領時，知無法律
04 上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法
05 律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損
06 害，並應賠償，為民法第172條、第176條第1項、第179
07 條、第182條第2項所明定。

08 2.經查，被上訴人於111年6月起至同年0月間，代上訴人先行
09 支付包含飛梭門、電梯、公設電機、消防、中央監控等系爭
10 公設費用，總計為28萬1698元等情，業經本院認定如附表所
11 示，又該部分費用為上訴人所應負擔，已如前述，是堪認被
12 上訴人係屬無義務而為上訴人管理事務之行為，且此管理行
13 為有利於上訴人，亦無證據顯示違反上訴人明示或可得推知
14 之意思，依上開規定，被上訴人所為應屬適法之無因管理，
15 自得請求上訴人給付其所支出之必要費用。

16 3.至上訴人雖另主張被上訴人未在原審就系爭公設費用部分主
17 張對上訴人有無因管理之法律關係，原審卻逕以此認定「被
18 上訴人可依無因管理之法律關係，要求上訴人返還系爭公設
19 費用，被上訴人並得據以主張與系爭管理費加以抵銷」，原
20 審顯已逾越被上訴人之答辯範圍而為判決，亦未加以闡明而
21 致上訴人未能為適足之辯論，對上訴人已造成突襲等語。然
22 被上訴人於原審中已於112年5月31日提出答辯狀，並以臺灣
23 高等法院95年度上易字第563號民事判決之裁判意旨為附
24 件，且引用該裁判意旨做為其可向上訴人請求給付系爭公設
25 費用之參考依據，而該裁判中之當事人亦係以無因管理為法
26 律上之依據，該裁判並以此為該案之爭點加以論斷(參原審
27 卷第89頁、90頁、第93頁至第95頁)，嗣原審於113年6月12
28 日復進行審理，並於當日言詞辯論終結審理程序，是上訴人
29 確有足夠之時間瞭解該裁判意旨及被上訴人答辯意旨而得於
30 審理期日加以表示意見，上訴人復於原審委任專業律師(即
31 上訴人訴訟代理人)擔任訴訟代理人，不待原審闡明，即有

充分之能力瞭解被上訴人所為抵銷抗辯之法律基礎所在，原審自無裁判突襲之情形，上訴人該部分之主張，實無足採。
(三)被上訴人主張以系爭費用抵銷系爭欠繳管理費，是否有理由？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段，定有明文。

2.經查，被上訴人尚積欠上訴人管理費共計28萬1,698元等情，為兩造所不爭執，然被上訴人亦得向上訴人請求其所代繳之公共設施管理維護必要費用共計28萬1,698元，已如前述，是兩造互負債務，且其給付種類相同，並均屆清償期，則被上訴人據此主張抵銷，於法核屬有據，是上訴人所得向被上訴人請求之管理費，經被上訴人行使抵銷後，已無餘額得向被上訴人請求。

六、綜上所述，上訴人對被上訴人就系爭社區管理費之債權，經被上訴人行使抵銷後，已無餘額得向被上訴人請求為給付，是上訴人依系爭社區管理規約之約定及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付上訴人28萬1,698元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 8 日
民事第三庭 審判長法官 游智棋
法官 卓立婷
法官 林靜梅

01 本判決不得上訴。

02 正本係照原本作成。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日

04 書記官 劉寶霞

05 附表：

編號	被上訴人就抵銷之主張				上訴人就抵銷之答辯
	項目	單價／請求金額	請求時間	證據及發票	
1.	飛梭門保養	1萬238元／2萬476元（2次）	111/6（關於111年4月17日） 111/8（關於111年7月25日）	本院卷第95、123頁	1.被上訴人請求111年7月25日進行保養之費用部分，不爭執。 2.另被上訴人請求111年4月17日進行保養之費用部分，依系爭社區門禁紀錄及登記簿所示，施工人員未詳載其進入系爭社區施工之工種為何？且施工人員聯絡號碼均不相同，況被上訴人所提出之發票，早於被上訴人主張之保養期日，是上訴人仍否認於111年4月17日被上訴人有保養此項公共設施。
本院之判斷	一、被上訴人主張其分別代上訴人繳納111年4月、111年7月所進行飛梭門保養之保養費用，每次1萬238元，共計2萬476元等情，業據其提出與開德麗企業有限公司（下稱開德麗公司）所簽立之維修保養合約書、開德麗公司開具之統一發票、施工廠商車輛進出管制表附卷可稽（本院卷第95、123、347至351、389頁），且上訴人亦陳明其未另行委請廠商進行飛梭門之保養及維護（本院卷第436頁），是認飛梭門既屬系爭社區之公共設施，其所生之保養及維護費用，自為上訴人所應負擔，被上訴人就此代上訴人繳納之保養費用，確為必要且有利於上訴人之費用，自得向上訴人請求之。 二、另上訴人雖陳稱被上訴人請求於111年4月17日進行保養之費用部分，依系爭社區門禁紀錄及登記簿所示，施工人員未詳載其進入系爭社區施工之種類為何？且施工人員聯絡號碼均不相同，統一發票開立日期亦早於被上訴人主張之保養日期，故否認被上訴人有進行該次的保養維護等語。惟查，依上訴人所提出車輛管制登記簿所示，於111年4月16、17、18日，施工人員所登記之施工項目均為「輝泰人力」（本院卷第449頁），確均未詳載其工種為何，然綜觀上訴人所提出之該頁車輛管制登記簿及自111年5月31日起之施工廠商車輛進出管制表所示，可知兩者雖同為系爭社區車輛管制登記簿，然本身記載資訊之格式已不盡相同，且衡諸常情車輛進出管制登記簿登記內容之詳細程度，亦與管制者之規定息息相關，無法僅因施工人員未詳載其施工之工種或歷次施工人員有所不同，即認被上訴人未委請廠商進行維護。再依被上訴人與開德麗公司所簽之維修保養合約書所示，開德麗公司須檢具統一發票向被上訴人收取應付款項，是認發票開立日期應為開德麗公司所為之決定，且應與其何時向被上訴人請款更為關連，與實際到場施作日期應屬無涉，無法僅因發票開立日期與實際施作日期不同，而認被上訴人未進行該次保養及維護，是上訴人上開所稱，應屬無據，被上訴人自得就本項金額予以請求。				
2.	電梯保養	5萬8,000元	111/6 111/7	本院卷第97、103、109頁	一般電梯保養行情約為4,500元至6,500元，惟系爭社區有6

			111/8		台電梯，被上訴人每月支付5萬8,000元之保養費，平均一台約為9,667元，顯非必要支出之費用。
本院之判斷	一、被上訴人主張其分別代上訴人繳納111年6月、111年7月、111年8月之電梯保養費用，每次5萬8,000元，共計17萬4,000元等情，業據其提出與迅達電梯股份有限公司所簽立之維修保養合約書、迅達電梯股份有限公司開具之統一發票、施工廠商車輛進出管制表附卷可稽(本院卷第97、103、109、353至358、379、385、387、395頁)，且上訴人亦不爭執被上訴人有支出此部分維修及保養費用，僅爭執電梯保養費用過高，非屬必要支出之費用，是被上訴人確有支出系爭社區電梯維護費用等情，應屬可信。 二、又上訴人雖爭執本項電梯保養費用過高，惟依上訴人所提資料所示，均為上訴人於網路上所收集之資訊(本院卷第451-455頁)，尚非以系爭社區實際電梯使用情形為評估後之估價，況系爭社區6台電梯中包含4台客梯及2台貨梯，電梯類型及大小亦有所不同，尚不能僅以網路所查得之資料一概而論，是上訴人上開所稱，應不可採，被上訴人就此部分之支出確屬必要，自得向上訴人請求。				
3.	公設電機、消防保養	7,350元/22,050元(3次)。	111/6 111/7 111/8	本院卷第101、107、113頁	依被上訴人提出其與桃國霖股份有限公司所簽之合約書所示，被上訴人係委託該公司每月為機電、消防檢測及維修，而非保養，而上開檢測及維修費用，應非上訴人所應支出之費用，無法排除是被上訴人為檢測其電機、消防設備之缺失所支出者。
本院之判斷	一、被上訴人主張其分別代上訴人繳納111年6月、111年7月、111年8月之公設電機、消防保養費用，每次7,350元，共計2萬2,050元等情，業據其提出與桃國霖股份有限公司所簽立之合約書、桃國霖股份有限公司開具之統一發票、施工廠商車輛進出管制表附卷可稽(本院卷第101、107、113、365-375、377、383、393頁)，且上訴人亦不爭執被上訴人有支出此部分費用，僅爭執應非上訴人所需負擔之費用，是被上訴人確有支出本項費用等情，應屬可信。 二、另上訴人雖陳稱依被上訴人所提出之合約書所示，被上訴人係委託該公司每月為機電、消防檢測及維修，而非保養，無法排除是為檢測系爭社區電機、消防設備之缺失所支出等語，然綜觀該合約書雖記載：「雙方就公共設施機電檢測事宜，達成合議」，惟其所約定之合約期間為自111年4月1日起至112年3月31日止，每月定期檢測2次，並定有於公共設施機電、消防設施等發生問題須排除時之相關約定，應非屬一次性委託檢修系爭社區公共機電及消防設備，而確為系爭社區為維護公共設施機電及消防設施之保養，每月所必要支出之費用，是認被上訴人就此部分支出自得向上訴人請求。				
4.	中央監控保養	1萬5,000元/4萬5,000元(3次)	111/6 111/7 111/8	本院卷第99、105、111頁	上訴人曾另請先馳資訊有限公司評估相關費用，每月費用僅為4,500元，是被上訴人所支出之保養費用，顯非必要之費用。
本院之判斷	一、被上訴人主張其分別代上訴人繳納111年6月、111年7月、111年8月之中央監控保養費用，每次1萬5,000元，共計4萬5,000元等情，業據其提出與和興資訊科技股份有限公司所簽立之保養合約書、和興資訊科技股份有限公司開具之統一發票、施工廠商車輛進出管制表附卷可稽(本院卷第99、105、111、359-364、381、391、399頁)，且上訴人亦不爭執被上訴人有支出此部分維修及保養費用，僅爭執保養費用過高，非屬必要支出之費用，是被上訴人確有支出系爭社區中央監控保養費用等情，應屬可信。 二、又上訴人陳稱其曾另請先馳資訊有限公司評估中央監控保養之相關費用，並經評估每月保養費用僅為4,500元等語，惟上訴人並無提出相關證據以證其述，且亦未說明其所委託評估之內				

	容是否與被上訴人所委託和興資訊科技公司維護之範圍相同，自無法僅因上訴人主觀認被上訴人本項支出之費用過高，即認被上訴人所支出之保養費用，顯非必要之費用，是上訴人上開主張，顯無理由，被上訴人就本項所支出之費用，應得向上訴人請求。				
5.	網路費	1,632元	111/8	本院卷第119頁	依該網路費用單據所示，該網路係以被上訴人名義所申請，而上訴人已自行申辦網路數據，是該筆費用自非必要且有益於上訴人。
本院之判斷	經查，依被上訴人所提出之網路費用單據所示，被上訴人確係以其自身名義申辦該網路數據，無法僅以該名義辨別其所申辦之網路是否確為系爭社區所用，然該網路費用單據上所載地址為系爭社區所在地，且上訴人亦陳稱其後已自行申辦網路數據，是認系爭社區確有網路使用之需求，而有申辦之必要，則於上訴人自行申辦前，由身為建商之被上訴人所申辦，亦與常情相符，是被上訴人所支出之網路費用，自屬有必要且有益於上訴人之費用，而得向上訴人請求之。				
6.	1F警衛室強制排水裝置+運費、公設攝影機變壓器、變壓器1組、電池組1組、避難方向救援電池組5組、螢幕備援電池組2組	1萬8,540元 (1,030+1,010+16,500=18,540)	111/8	本院卷第115、117、121頁	被上訴人此部分之支出，顯係因設備本身存在瑕疵，從而被上訴人為予以修復所支出之費用，自係為履行被上訴人對各區分所有權人之買賣契約義務。
本院之判斷	經查，被上訴人所列品項多屬消耗性用品，本需定期維護更換，相關設備始得繼續使用運行，上訴人雖稱此項費用顯係因設備本身存在瑕疵，被上訴人為予以修復所支出之費用等語，然上訴人並不爭執目前系爭社區之公共設施均無不能實際使用之情形，是以，包含1F警衛室、公設攝影機、避難方向燈等設備，應為上訴人及系爭社區區分所有權人實際得使用之範圍，又上開設備既經使用，自會產生消耗性用品之需求，上訴人本應負擔相關維護管理之費用，是認被上訴人所支出之費用，確為維護系爭社區公共設施所必要之支出，自得向上訴人為請求。				
總計：					
被上訴人得向上訴人請求之費用為28萬1,698元(飛梭門保養費用2萬0,476元+電梯保養費用17萬4,000元+公設電機、消防保養費用2萬2,050元+中央監控保養費用4萬5,000元+網路費1,632元+1F警衛室強制排水裝置+運費、公設攝影機變壓器、變壓器1組、電池組1組、避難方向救援電池組5組、螢幕備援電池組2組1萬8,540元=28萬1,698元)。					