

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第195號

原告 太陽住商大廈管理委員會

法定代理人 沛強實業股份有限公司

法定代理人 戴華北

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 溫雪美

訴訟代理人 陳浩然

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國108年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告社區大樓內地下一樓商場（下稱系爭地下一樓商場）中臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號地下一層之19）之區分所有權人，並共有同小段2504、2511及2512建號共有部分。系爭地下一樓商場前因淹水造成嚴重損害，原告社區區分所有權人會議於民國107年7月7日召開107年度第1次會議，決議修繕其中2511建號建物內如該次會議記錄附圖所示紅線範圍及2512建號建物共用部分（下稱系爭修繕案），並決議授權原告為系爭修繕案之執行人，原告得設立收款專戶專帳管理，並向各共有人收繳其應分攤之修繕費。實際修繕費用應由原告依最有利、最經濟並採三家比價方式，在相同條件下以最低價廠商為議約廠商，各共有之人費用分攤則依社區規約第13條規定辦理，原告並預先向各共有人收取應分攤之費用2分之1後始進行修繕，實際發生修繕費用後，多退少補（下稱系爭區權會決議）。而其中2511建號建物修繕費用暫估為新臺幣（下同）5,000萬元，其中紅線範圍之面積221.1坪，系爭地下一樓商場總面積826坪，則紅線範圍之共用部分修繕費用按比例約為1,334萬元，又被告就25 11建號

紅線範圍之共有比例為2,700分之91，以此計算被告應分攤之修繕費用為44萬9,607元（計算式： $13,340,000 \times 91/2,700 = 449,607$ ），預收一半為22萬4,803元。另2512建號共用部分之修繕內容為電扶梯6部、客梯2部、貨梯1部，修繕費用為暫估1,276萬元，加計3%雜項修繕費用後為1,314萬2,800元，被告就2512建號之應有部分為10,000分之29，以此計算被告應分攤之修繕費為3萬8,114元，預收一半為1萬9,057元。以上合計為24萬3,860元，經原告分別於107年7月17日及9月4日通知被告繳納，被告均置之不理。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項規定及系爭區權會決議、社區規約第13條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告24萬3,860元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：緣訴外人即系爭地下一樓商場之區分所有權人寬信實業股份有限公司（下稱寬信公司）為使被告低價出售被告所有之2422建號建物及共有部分，多次騷擾被告及家屬，經被告再三拒絕後。寬信公司竟於107年7月7日之社區區分所有權會議提案授權由原告執行系爭修繕案，並經區分所有權人會議決議通過該提案，以此方式向被告索取不合理「修繕費預付款」，籍以向被告施加壓力，欲迫使被告出售產權。而上開區分所有權人會議之會議紀錄並未載有「召集人名稱」，亦未見召集人有於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人之文件，可見該次會議之召集程序是否合法，實有可議。又依原告提出之資料，該次會議應到348人，實際簽到人數199人，委託書人數111人，除未達到應有區分所有權人3分之2以上（232人），且委託人數佔簽到人數55.8%，故出席人數是否已符合有效表決之門檻，亦屬可疑。其次，系爭地下一樓商場屬94名所有人「專有專用」，其修繕屬「地下一樓內部修繕」，因此是否修繕及如何修繕，與社區其他住戶無涉，其他住戶實無置喙餘地，非

屬區分所有權人得決議之事項。又原告既係依公寓大廈管理條例第10條第2項規定為請求，然系爭地下一樓商場係天災造成損害，而非可歸責於該商場94名區分所有權人（含被告）之事由所致，則原告要求被告負擔修繕費用，自與上開規定不符。且系爭區權會決議內容，涉及將系爭地下一樓商場之全部面積包括共有部分及專有部分一併拆除及重建，違反公寓大廈管理條例第10條第1項及第2項規定，該決議自難認合法。再者，原告社區大樓之商場範圍為地上2層至地下3層，商場原自定有委託管理合約書，訂定相關管理組織、規範及管理費運用規則，於各所有權人承購時簽章同意，其中有關管理委員會組織章程明定為「本區委員會設委員10名，由地上1、2層設1名，地下1層設3名，地下2層設3名，地下3層設3名所組成」，可見系爭地下一樓商場之使用、收益、處分應由商場自行推派代表管理，而與其他非商場樓層住戶無關。且原告並未獲授權可以管理商場區域，況原告於系爭地下一樓商場遭淹水期間，除收取管理費外，全無任何積極管理作為。另其中有關管理費項目即包含「修繕準備金」，且管理費於收款後，存入以管理委員名義設立之管理基金專戶保管之，服務中心應依據預算或管理委員會授權處理各種必要管理費用、水電費及建物設備、設施之修理、維護、保養、清潔費等支付。是可見系爭地下一樓商場之管理基金本應獨立管理運用，並不得支用其他與商場無關事項及混用。最後，原告主張系爭修繕案中2511建號建物共用部分修繕費用「暫估」5,000萬元，其並無所本，原告卻執意向被告取修繕費用之50%，即與一般工程慣例不符，則原告要求被告給付24萬3,860元，難謂有據等語，以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、經查，被告為原告社區大樓內系爭地下一樓商場中臺北市○○區○○段○○段○○○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○號地下一層之19）之區分所有權人，並共有同

小段2504、2511及2512建號共有部分，權利範圍分別為10,000分之60、10,000分之91及10,000分之29等情，有2422建號建物標示部及建物所有權部、建物登記謄本（見本院卷一第29頁至34頁、本院卷二第79頁至96頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理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所有權人按其共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權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項定有明文。又按所謂公寓大廈之共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，此觀之公寓大廈管理條例第3條第4款自明。惟區分所建築物之共有部分，於登記實務上依土地登記規則第81條第1項規定「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」，有屬全體區分所有權人共同持有者，有僅部分區分所有權人共同持有者，前者為「全體共有部分」，後者為「一部共有部分」。就「一部共有部分」之修繕、管理、維護應由何人負責及費用應如何負擔，應視其設置目的、使用用途及性質，尚非可一概視為係公寓大廈管理條例第10條第2項之「共用部分」，進而認管理委員會就該部分即當然有修繕、管理與維護之權責。

（二）查，原告社區大樓之商場範圍為地上2層至地下3層，依被告承購2422建號建物時，所簽訂委託管理合約書及附件

01 區管委會組織章程（見本院卷一第304頁至310頁），可
02 認商場範圍內之已訂定有相關管理組織、規範及管理費運
03 用規則，並於承買人承購時簽章同意，亦即商場範圍內之
04 共有部分係由承買人自行管理維護。被告主張社區商場範
05 圍內之修繕、管理與維護原則上應由商場範圍內之區分所
06 有權人自行為之，尚非無稽，是以難認原告就此部分有修
07 繕、管理與維護之權責。

08 （三）又依系爭區權會決議之系爭修繕案（見本院卷一第16頁至
09 20頁），其議題二係就2511建號建物內如該次會議記錄附
10 圖所示紅線範圍及2512建號建物共用部分因水災造成嚴重
11 損害，必須進行重大修繕。商場修繕、管理、維護所產生
12 之費用包括但不限於「1.B1商場層之共用部分及商場營業
13 所需之一切設備（如手扶梯、專用客梯、專用貨梯、空調
14 系統、排煙系統、消防系統、衛生系統、雨水排放系統…
15 等）例行保養、修繕、維護費用與年度申報檢修費用。2.
16 B1商場內共用部分之水／電費、環境清潔與保全管理費用
17 。3.其他因B1商場營運所衍生之一切費用。」足見系爭區
18 權會決議進行之修繕標的物，係地下商場層之共用部分及
19 商場營業所需之一切設備，該部分僅部分區分所有權人共
20 同持有之「一部共有部分」，且地下一層既作為商場使用
21 ，其共用部分之設備應係作為商場營業所需，並非屬於供
22 原告社區全體區分所有權人共同使用部分之設備，是以性
23 質上難認係屬公寓大廈管理條例第10條第2項之「共用部
24 分」，依前開說明，此「一部共有部分」之修繕、管理、
25 維護，應由該部分區分所有權人自行為之，並負擔費用，
26 其他區分所有權人尚無越俎代庖予以決議其修繕管理維護
27 方法之餘地。故上開區分所有權人會議雖表決結果，決議
28 就2511及2512建號建物之修繕，向該部分之區分所有權人
29 即被告收取修繕費，另授權由原告擔任系爭修繕案之執行
30 人，核均與公寓大廈管理條例第10條第2項規定有違，難
31 認合法。

01 (四) 再依原告社區規約第13條固規定，「共用部分之修繕，由
02 管理委員會為之。其費用除一般性維護保養由管理費編列
03 預算支付外，重大修繕可由公共基金支付，公共管理基金
04 不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之
05 。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由
06 該區分所有權人負擔。…」(見本院卷第26頁)，然其所
07 稱之「共用部分」應不包括前述「一部共有部分」，已如
08 前述，是以原告以上開規定為請求權基礎，請求被告給付
09 2511及2512建號建物之修繕費用，要屬無據。況縱認2511
10 及2512建號建物屬原告社區之「共用部分」，依上開規約
11 規定，其重大修繕費用應由先由公共基金支付，於公共管
12 理基金不足時，始由區分所有權人按其共有之應有部分比
13 例分擔。本件原告並未舉證證明就2511及2512建號建物之
14 修繕費用由公共基金支付仍有不足，其逕向區分所有權人
15 請求按共有之應有部分比例分擔，即與上開規約規定有未
16 合。

17 五、從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定及系爭區
18 權會決議、社區規約第13條規定，請求被告應給付原告24萬3,
19 860元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 10%計算之利息，為無理由，應予駁回，原告之訴既經駁回
21 ，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
23 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定原告應負
25 擔之訴訟費用額為2,650元(第一審裁判費)。

26 中 華 民 國 108 年 9 月 10 日
27 內湖簡易庭 法 官 林銘宏

28 本件為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

01 中 華 民 國 108 年 9 月 10 日
02 書記官 王美韻