

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度建上字第73號

上訴人 華爾街資訊大樓管理委員會
法定代理人 林雲勇
訴訟代理人 陳昭宜律師
被上訴人 台威傳播事業有限公司
法定代理人 林菁鵠
訴訟代理人 劉建成律師
複代理人 林暘鈞律師
複代理人 王沐蘭

上列當事人間給付工程分擔款項事件，上訴人對於中華民國108年8月28日臺灣臺中地方法院106年度訴字第1948號第一審判決提起上訴，本院於109年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（減縮部分除外），均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣283萬2,291元，及其中新臺幣252萬3,100元自民國106年7月14日起，其餘新台幣30萬9,191元自民國108年5月29日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣94萬4,000元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣283萬2,291元為上訴人供擔保後，得免為假執行。

上訴人其餘假執行之聲請駁回。

第一審（除減縮部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。本件上訴人於原審聲明請求被上訴人給付新臺幣（下同）252萬3,100元，嗣擴張為285萬1,888元本息（原審卷二第

131頁），提起上訴後，於民國108年10月31日本院審理中減縮本金為283萬2,291元（本院卷第54頁），依上開規定，應予准許。又上訴人於原審並未聲明願供擔保聲請宣告假執行，於第二審就上訴部分併聲明願供擔保聲請宣告假執行，所為聲請依民事訴訟法第463條、第390條規定，本院亦應為准駁，合先敘明。

貳、訴訟要旨

一、上訴人主張：華爾街資訊大樓（下稱系爭大樓）因年久老舊，於104年度之區分所有權人會議決議通過整建案，決議進行外牆修繕環境改善等整修工程（下稱系爭外牆修繕工程），工程費用5,000萬元將由各住戶按應有部分比例計算分擔之。嗣因施工廠商進行鷹架壁拉桿加強工程施工時，發現系爭大樓有結構體、樑柱保護層不足，以及牆壁部分有中空內填沙拉油桶等雜物等結構安全問題，遂於106年2月17日召開106年度區分所有權人會議，決議進行大樓結構體、樑柱補強工程（下稱系爭結構體補強工程），費用由各住戶按其所有建物面積坪數以每坪1,000元計算支付。經按系爭大樓所有權持分詳表即上證二計算結果，被上訴人應分擔之工程款費用為3,332,342元，被上訴人僅繳納50萬元，就其餘2,832,342元工程分擔款，以本件有費用未經區分所有權人會議之決議，暨有權利濫用或違反誠信原則為由不願負擔，均屬無憑，爰依系爭大樓住戶規約第3條第3款第3目、第9款約定、區分所有權人會議決議，以及公寓大廈管理條例第11條第2項規定，並僅按2,832,291元（即上證一之計算結果）請求被上訴人如數給付等語。並上訴聲明：原判決廢棄。上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人2,832,291元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人抗辯略以：系爭大樓召開104年度區分所有權人會議，已決議由公共基金方式支付，系爭大樓住戶規約第11條第3款第3目、第12條約定，系爭大樓之重大修繕或改良，費

01 用由公共基金支付，公共基金不足時始由區分所有權人按共
02 有之應有部分比例分擔之。故上訴人未徵收公共基金，而主
03 張由區分所有權人按共有之應有部分比例分擔之，已屬無據
04 。且上訴人於原審提出之明細表（原審卷一第10頁）計算錯
05 誤，嗣提出之修正版、最新修正版，均未經區分所有權人會
06 議依同條例第31至第33條規定之方法決議；伊所有不動產位
07 於系爭大樓地下1樓，並無外牆可言，應無須負擔修繕費。
08 且系爭大樓105年度區分所有權人會議臨時動議（一）已決議
09 外牆修繕工程一定在原設定之5,000萬元預算內完成，絕不
10 追加；上訴人所提出原審卷一第10頁明細表、原審卷二第13
11 3頁、本院卷第59頁明細表修正版本，均以損害伊為主要目
12 的，有違誠信原則。倘認伊仍應負擔修繕工程費用者，應由
13 區分所有權人就伊所有B1建物及B2、B3之分擔額部分，分別
14 依B1、B2、B3所持有大公部分（樓梯間等公共設施）比例換
15 算之面積計算後（計算式見原審卷二第117頁），另為公平
16 妥適之決議等語。於原審答辯聲明：上訴人之訴駁回。如受
17 不利判決，願供擔保免為假執行。於本院答辯聲明：上訴駁
18 回。

19 參、兩造不爭執事項如下（見本院卷第122至123頁準備程序筆錄
20 ）：

21 （一）系爭大樓住戶規約第3條第3款第3目、第9款約定，公寓大廈
22 重大修繕或改良應經區分所有權人會議決議。

23 （二）系爭大樓之前未曾有修繕要住戶所有人負擔。

24 （三）系爭大樓104年度區分所有權人會議決議通過大樓外牆修繕
25 、環境改善等整修工程，及修繕工程費5000萬元。105年度
26 區分所有權人會議決議系爭大樓修繕工程一定在原設定之50
27 00萬元內完成，絕不會追加工程預算（原審卷一第6-10頁）
28 。106年2月17日106年度區分所有權人會議決議追加預算每
29 坪1000元（見議案一、4），表決結果此案通過（原審卷二
30 第144頁）。

31 （四）上訴人於原審修正版（原審卷二第133頁）之計算方式，被

上訴人須繳285萬1,888元（已扣除台威暫繳50萬元），於原審言詞辯論終結時尚未經區權會決議通過。

肆、得心證之理由：

一、本件上訴人本於系爭大樓住戶規約第3條第3款第3目、第9款約定（本院卷35、36頁）、104年度及106年度區分所有權人會議決議（內容如不爭執事項三），以及公寓大廈管理條例第11條第2項，提起本件訴訟，被上訴人以前詞置辯，是本院應審究：（一）上訴人主張系爭公寓大廈共用部分之重大修繕，是否已由區分所有權人決議同意施作，而得由上訴人本於管理職權，請求各住戶分擔修繕費用？（二）被上訴人以其係因系爭修繕工程所獲利益有限，而無庸負擔費用，或上訴人應將伊所有B1建物及B2、B3之分擔額部分，僅就持有大公部分（樓梯間等公共設施）比例換算面積，另為公平妥適之決議，否則係權利濫用、對伊顯失公平，是否有據？

二、按共用部分、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（下稱本條例）第10條第2項訂有明文。又共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，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。本條例第11條亦有明定。觀諸系爭修繕工程確由系爭大樓區分所有權人會議依104年及106區分所有權人會議所為決議辦理，有上訴人於原審所提：104至106年區分所有權人會議紀錄、104至106年度區權人大會簽到冊可憑。被上訴人雖將104年度區分所有權人會議紀錄所載「…將依各戶持分比例計算分擔徵收公共基金（參考：外牆整修工程各戶費用分擔明細表）。」（原審卷一第59頁），解為上開會議紀錄係以公共基金支應修繕費，並非另由區分所有權人按應有部分比

01 例分擔修繕費，且實際應分擔多少如有變動亦應逐一召開區
02 分所有權人會議云云。惟觀諸本條例第11條第1項明定共用
03 部分及其相關設施之「拆除、重大修繕或改良」始應依區分
04 所有權人會議之決議為之，至於其費用業由同條第2項明定
05 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
06 分擔。考其理由，在於我國集合住宅之數量甚多，而區分所
07 有權人會議之召集、通知、決議均須相當人力、金錢之花費
08 ，苟就重大修繕各項細節鉅細靡遺委諸區分所有權人為決議
09 ，緩不濟急，亦難以因應不同集合住宅或公寓大樓因建物興
10 建時間、類型之不同態樣，是以費用負擔之具體金額，原屬
11 執行層面，尚非本條例第11條第1項所定應作成決議之範圍
12 ，系爭大樓住戶規約第3條第3款第3目所列應經區分所有權
13 人會議決議事項（即「公寓大廈之重大修繕或改良」），與
14 本條例第11條第1項之規定相同，自應同此解釋。被上訴人
15 另謂上訴人之計算錯誤業已影響區分所有權人做成決議之意
16 願云云，惟並無提出任何事證以供佐證。而上訴人於本件訴
17 訟中已依系爭大樓各住戶持分面積作成上證2明細表，被上
18 訴人對於其持份面積計算結果確如上開明細表，亦不爭執（
19 見本院卷122頁、128頁）。參以公寓大廈之區分所有權人為
20 共同事務及涉及權利義務有關事項，而召開區分所有權人會
21 議，為該團體之意思決定機關，管理條例對於區分所有權人
22 會議之決議若有程序上瑕疵，其效力及如何解決並無規定，
23 鑑於該團體係區分所有權人集合而成之社員團體，猶如民法
24 之社團總會，當區分所有權人會議決議之召集程序或決議方
25 法違反法令或章程時，依管理條例第1條第2項適用民法第56
26 條第1項規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法院撤
27 銷決議，但在未撤銷前，決議仍為有效，是被上訴人以此為
28 辯，亦屬無憑。

29 三、被上訴人另主張：外牆修繕與伊較無關聯，上訴人對伊請求
30 修繕費顯失公平、有違誠信原則云云。惟系爭大樓於104年
31 度之區分所有權人會議決議通過整建案，決議進行外牆整修

工程，嗣施工廠商進行鷹架壁拉桿加強工程施工時，發現系爭大樓有結構體、樑柱保護層不足，以及牆壁部分有中空內填沙拉油桶等雜物等結構安全問題，遂於106年2月17日召開106年度區分所有權人會議，決議進行大樓結構體、樑柱補強工程，有前開會議記錄可按，上開修繕工程自有利於全體住戶、增益大樓全部價值，不因被上訴人之專有部分位於地下1樓而有不同。且區分所有權人已作成全體住戶按應有部分比例，及按專有部分面積坪數計算分擔額，亦與本條例第11條第2項規定相符，則上訴人並無權限變更該決議。又綜觀上訴人據以計算被上訴人應負擔費用之所有權持份詳表（本院卷第113-117頁），並無地下二、三樓毋庸分擔工程費用情形，被上訴人所抗辯本件有何權利濫用或違反誠信原則，亦無可採。

四、綜上所述，上訴人本於系爭大樓住戶規約第3條第3款第3目、第9款約定、區分所有權人會議決議，以及公寓大廈管理條例第11條第2項，提起本件訴訟，請求被上訴人應給付2,832,291元，尚無不合。又上訴人於原審聲明請求被上訴人給付252萬3,100元，嗣擴張為285萬1,888元本息（原審卷二第131頁），提起上訴後再為減縮，是其就252萬3,100元請求加計自起訴狀繕本送達翌日即106年7月14日起，其餘30萬9,191元自原審擴張聲明後之108年5月29日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示，並依兩造聲請為以供擔保為條件之准、免假執行宣告。至於上訴人逾此部分之利息請求，並無理由，其上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，應駁回其上訴，其就該部分於第二審所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

肆、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結論均不生影響，爰不逐一論述，附帶敘明。

01 伍、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 109 年 5 月 5 日
04 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 謝 說 容
05 法 官 陳 蘇 宗
06 法 官 林 慧 貞

07 正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
09 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
10 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

11 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
12 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
13 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
14 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

15 書記官 胡美娟

16 中 華 民 國 109 年 5 月 6 日