

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度橋簡字第30號

原告 林懿萱  
被告 三龍帝國大樓管理委員會

法定代理人 李鴻展

訴訟代理人 曾文忠

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不存在等事件，經臺灣高雄地方法院移轉管轄前來（114年度審訴字第1006號），本院於民國115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告於民國113年12月6日召開之區分所有權人大會通過之臨時動議即「店面與住戶管理費一致化」決議不存在。
- 二、被告應給付原告新臺幣22,920元，及自民國115年3月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣22,920元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告主張被告於民國113年12月6日所召開之區分所有權人大會通過之臨時動議即「店面與住戶管理費一致化」之決議（下稱系爭決議）有無效或不存在之情形，又原告為高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，屬三龍帝

01 國大樓社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，有系爭房屋  
02 之建物登記公務用謄本、系爭社區之區分所有權人會議出席  
03 人員名冊各1份在卷可證（見本院卷第115至116頁、第135至  
04 169頁），則系爭決議是否無效或不成立，已影響原告應繳  
05 納之管理費之金額，確陷於不明確之狀態，致原告在法律上  
06 之地位有不安之狀態存在，而此不安之狀態得以本件確認判  
07 決加以除去，是原告提起本件確認之訴，即有確認利益，應  
08 予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：原告為系爭社區之區分所有權人，依系爭社區之  
11 規約（下稱系爭規約）第16條第2項約定，「住家」之管理  
12 費為每坪新臺幣（下同）42元，「店面」之管理費為每坪14  
13 元，原告所有之系爭房屋屬「店面」，坪數為43.9坪，是系  
14 爭房屋應繳納之每月管理費應以每坪14元計算，共615元

15 【計算式： $43.9 \times 14 = 615$ ，小數點以下四捨五入，下同】。  
16 而被告自110年7月1日起至113年12月31日止，均向原告收取  
17 每月管理費747元，被告就超過615元之部份，屬無法律上之  
18 原因而受有利益，被告應返還該不當得利共5,544元【計算  
19 式： $(747 - 615) \times 42 = 5,544$ 】予原告。又被告於113年12  
20 月6日召開區分所有權人大會討論臨時動議即「店面與住戶  
21 管理費一致化」之議案，提案將「店面」之管理費提高為與  
22 「住家」之管理費相同（下稱系爭議案），並經決議通過系  
23 爭議案，自114年1月1日起實施系爭議案之內容。惟系爭議  
24 案表決時，被告並未依系爭規約之規定，統計同意票人數及  
25 其所代表之區分所有權比例，系爭議案之決議方法具有瑕  
26 疵，系爭決議應不成立而不存在。又原告已繳納114年1月1  
27 日起至114年12月31日止之管理費共24,756元，被告所收取  
28 之管理費就超過每月615元之部份，屬無法律上之原因而受  
29 有利益，被告應返還該不當得利共17,376元【計算式：

30  $(2,063 - 615) \times 12 = 17,376$ 】。爰依系爭規約及不當得利  
31 之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)確認系爭決議

01 不存在。(二)被告應給付原告17,376元，及自114年1月1日起  
02 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付原  
03 告5,544元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率  
04 5%計算之利息。

05 二、被告則以：被告確有溢收自110年7月1日起至113年12月31日  
06 止之管理費5,544元。然被告係依據系爭決議而自114年1月1  
07 日起調漲系爭房屋之管理費等語，資為抗辯，並聲明：原告  
08 之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告請求被告返還自110年7月1日起至113年12月31日止，溢  
11 收之管理費5,544元，為有理由：

12 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
13 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
14 179條定有明文。經查，原告主張系爭房屋之坪數為43.9  
15 坪，原告自110年7月1日起至113年12月31日止，應繳納之管  
16 理費應為615元，然被告卻於上開期間向原告收取每月747元  
17 之管理費，共溢收5,544元等情，為被告所不爭執（見本院  
18 卷第130頁），是原告請求被告返還5,544元，應屬有據。

19 (二)原告請求確認系爭決議不存在，為有理由：

20 1.按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為  
21 其最高意思機關。區分所有權人會議之決議乃多數區分所有  
22 權人基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行  
23 為，如法律規定其決議必須有一定數額以上區分所有權人及  
24 其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出  
25 席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權  
26 人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最  
27 高法院109年度台上字第502號判決意旨參照）。又系爭規約  
28 第4條約定：「一、區分所有權大會為本大樓最高權利機  
29 構，由全體區分所有權共同組成。每年召開常會一次，由管  
30 理委員會主任委員召集並擔任主席。區分所有權人因故無法  
31 出席會議時，得以書面委託他人代理出席。二、區分所有權

人大會之決議，有下列事項，應有區分所有權人三分之二以上，及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之。餘則應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。（一）大樓之重大修繕或改良。（二）有公寓大廈管理條例第十三條第二、三款情形之一須重建者。（三）住戶之強制遷離或區所有權之強制出讓。（四）約定專用或約定共同事項。」，有系爭規約1份在卷可稽（見本院卷第59至74頁）。

2.經查，系爭議案非屬系爭規約第4條第2項所列舉之事項，故應依系爭規約第4條第2項後段之規定，有系爭社區之區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，並有出席人數過半及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意，始得表決通過系爭議案。而系爭社區之區分所有權人數為112人，有113年12月6日系爭社區區分所有權人會議記錄、系爭社區之區分所有權人會議出席人員名冊各1份在卷可證（見本院卷第75頁、第135至169頁），是系爭議案應有區分所有權人數之半數即56人，及其區分所有權比例合計應過半數即5000/10000以上出席，始符合系爭規約第4條第2項後段之規定。而113年12月6日召開之系爭社區區分所有權人會議之出席人數為83人，且其代表之區分所有權比例已逾5000/10000，有113年12月6日系爭社區區分所有權人會議記錄、系爭社區之區分所有權人會議出席人員名冊各1份附卷可查（見本院卷第75頁、第135至169頁），尚符合上開規定中出席之要件。惟該會議紀錄僅記載系爭議案之表決結果為同意46票、不同意票21票，而未載明同意票所代表之區分所有權比例。又該會議中表決系爭議案時，被告並未統計同意票人數及其所代表之區分所有權比例，僅由到場之區分所有權人自行舉手表示其所代表之投票人數等情，有系爭議案表決時之錄音譯文1份在卷可參（見本院卷第119至12

2頁），被告亦自陳表決系爭議案時，其並無統計同意票之人數及其所代表之區分所有權比例等語（見本院卷第174頁），是該會議紀錄記載同意人數為46人是否正確，實有疑問。而被告既未依系爭規約第4條第2項後段約定之方式進行系爭議案之表決、統計同意票之人數及其所代表之區分所有權比例，是尚難認系爭議案確有經出席人數過半及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意決議通過，是系爭決議即欠缺法律行為成立之要件而不成立，系爭決議應不存在。原告請求確認系爭決議不存在，應屬有據。

3.原告請求被告返還自114年1月1日起至114年12月31日止，溢收之管理費17,376元，為有理由：

原告主張被告依系爭決議，自114年1月1日起調漲系爭房屋之管理費為每月2,063元，原告已給付自114年1月1日起至114年12月31日止之管理費共24,756元等情，有繳費收據3張附卷可證（見本院卷第81頁），被告亦未爭執此部分之事實，應堪認定。而系爭決議應不存在，業如前述，則原告自114年1月1日起所應繳納之管理費應仍為每月615元，被告向原告收取超過615元部分之管理費，並無法律上之原因，而被告因此受有利益，致原告受有損害，原告自得請求其返還上開期間內，超過615元部分之管理費即17,376元【計算式： $(2,063 - 615) \times 12 = 17,376$ 】。

(三)原告請求遲延利息部分：

按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條，分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，依前揭說明，應以原告請求被告給付時起算遲

01 延利息，而原告並未提出其於114年1月1日前即已催告被告  
02 返還本件不當得利之相關證據，是本件仍應以起訴狀繕本送  
03 被告之翌日即115年3月24日（見本院卷第109頁之送達證  
04 書）起算延遲利息，併此敘明。

05 四、綜上所述，原告依系爭規約及不當得利之法律關係，請求確  
06 認系爭決議不存在及被告應給付原告22,920元，及自115年3  
07 月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
08 由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

09 五、本件主文第二項部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序  
10 所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
11 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依  
12 職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
14 經本院審酌後，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此  
15 敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。因本件原告敗訴  
17 部分甚微，爰由本院酌情命被告負擔全部訴訟費用。

18 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

19 橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
23 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

25 書記官 楊婉汝