

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第170號

原告

即反訴被告 惠來廣場公寓大廈管理委員會

法定代理人 謝正蓋

訴訟代理人 李進建律師

複代理人 許凱翔律師

被告

即反訴原告 東盟開發實業股份有限公司

法定代理人 黃忠誠

被告

即反訴原告 上海聯合實業有限公司

法定代理人 蕭舜元

共同

訴訟代理人 陳姿君律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年8月7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。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴聲明：一、被告東盟開發實業股份有限公司（下稱東盟公司）應給付原告新臺幣（下

01 同) 440萬1,980元, 及自民國113年3月15日起至清償日止,
02 按週年利率10%計算之利息。二、被告上海聯合實業有限公
03 司(下稱上海公司)應給付原告399萬4,320元, 及自113年3
04 月15日起至清償日止, 按週年利率10%計算之利息, 嗣變更
05 為: 一、東盟公司應給付原告440萬1,980元, 及其中390萬
06 7,640元自113年3月15日起, 其餘49萬4,340元自起訴狀繕本
07 送達翌日起, 均至清償日止, 按週年利率10%計算之利息。
08 二、上海公司應給付原告399萬4,320元, 及其中354萬5,760
09 元自113年3月15日起, 其餘44萬8,560元自起訴狀繕本送達
10 翌日起, 均至清償日止, 按週年利率10%計算之利息(卷一
11 第303頁), 核屬減縮應受判決事項之聲明, 程序上自應准
12 許。

13 貳、實體方面:

14 一、本訴方面:

15 (一)原告主張: 原告為惠來廣場公寓大廈(下稱系爭大樓, 為住
16 商混合大樓)之管理委員會, 被告均為系爭大樓之區分所有
17 權人。依系爭大樓規約(下稱系爭規約)第10條第1項約
18 定, 區分所有權人有按月於每月末日以前給付管理費之義務,
19 同條第4項並約定給付遲延時應加計週年利率10%之利息。
20 而系爭大樓管理費係依區分所有權人之坪數乘上一定基數為
21 計算, 於112年6月30日前每坪應徵60元, 自112年7月起調漲
22 為每坪70元, 而東盟公司、上海公司所有系爭大樓坪數分別
23 為1,177坪、1,068坪, 是東盟公司、上海公司108年9月1日
24 至113年8月30日之管理費分別為440萬1,980元(108年9月1
25 日至113年2月28日共計390萬7,640元, 113年3月1日至113年
26 8月30日共計49萬4,340元)、399萬4,320元(108年9月1日
27 至113年2月28日共計354萬5,760元, 113年3月1日至113年8
28 月30日共計44萬8,560元)且均未清償, 被告於113年3月14
29 日收受原告催告之存證信函後仍未置理, 爰依系爭規約第10
30 條第1、4項規定, 請求被告給付管理費等語。並聲明: 1.如
31 前揭變更後聲明所示。2.願供擔保, 請准宣告假執行。

01 (二)被告則以：原告之成立及歷年決議均僅有「住宅區」之區分
02 所有權人參與，從未將通知寄送被告等「商場區」之區分所
03 所有權人，故系爭大樓雖於89年5月29日召開系爭大樓89年度
04 區分所有權人會議（下稱系爭會議）為附表所示3項決議
05 （合稱系爭決議），惟因第一、三案因出席及決議人數分別
06 不足84年6月28日公布之修正前公寓大廈管理條例第29條第1
07 項、第31條第1項規定而不成立，且第二案除違反同條例修
08 正前第29條第1項規定外，亦因僅選出4名管理委員，違反系
09 爭規約第5條應有商場代表4名與住戶代表4名共同組成管理
10 委員會之約定而不成立，原告並非依公寓大廈管理條例合法
11 組成之管理委員會，自不得向被告收取管理費。又系爭規約
12 並無約定管理費應於每月末日繳納，第10條亦僅授權管理委
13 員會為管理費之收繳，有關管理費之數額及計算方式，均應
14 由區分所有權人會議決議，惟原告並無法提出任何區分所有
15 權人會議紀錄證明從何時開始收取管理費暨收費基準，縱然
16 原告於112年5月8日召開區分所有權人會議決議通過調漲管
17 理費每坪10元，惟該次會議亦無通知被告，其決議亦違反現
18 行公寓大廈管理條例第31條規定及系爭規約，應駁回原告之
19 訴。又上海公司係於113年10月24日始收受原告催告之存證
20 信函等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
21 回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 二、反訴方面：

23 (一)反訴原告主張：系爭決議因違反修正前公寓大廈管理條例及
24 系爭規約而不成立（詳前述），爰訴請確認系爭決議不存在
25 等語。並聲明：確認系爭決議均不存在。

26 (二)反訴被告則以：系爭大樓89年5月29日由管理維護公司協助
27 下合法召開系爭會議，總計住戶及商場共224戶，合法開會
28 並成立管理委員會、制訂規約，決議均已符合表決門檻，嗣
29 由原告檢附資料向彰化縣員林市公所報備，並經彰化縣員林
30 市公所於89年11月17日同意備查，故原告乃住戶與商場共同
31 成立之合法管理委員會等語置辯。並聲明：反訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項（卷二第233-235、424-425頁）：

02 (一)系爭大樓為住商混合大樓，地下2至3樓為停車場、地下1樓
03 至地上7樓為店舖、地上8至14樓為集合住宅。

04 (二)系爭大樓於89年5月29日19時30分召開系爭會議，開會討論
05 如附表所示討論事項，並為如附表所示之決議（兩造就該決
06 議是否合法存在有爭執）。

07 (三)系爭大樓於89年5月29日訂定系爭規約，第10條約定「一、
08 為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照
09 區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
10 1. 公共基金。2. 管理費。二、管理費及各項費用之收繳、支
11 付方法，授權管理委員會訂定之，每年得依物價指數調整。
12 三、管理費以足敷第11條第2款開支為原則，公共基金得依
13 每月管理費百分之5收繳，其金額達2年之管理費用時，得經
14 區分所有權人會議之決議停止收繳。四、區分所有權人若在
15 規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命
16 其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息
17 10%計算。」（但兩造對於該規約是否合法訂定有爭執）

18 (四)原告於89年11月14日提出申請報備書向彰化縣員林鎮公所
19 （現已改制為彰化縣員林市公所）申請報備，經彰化縣員林
20 市公所於89年11月17日發給原告公寓大廈管理組織報備證
21 明，復於106年4月17日發給員市建字第1060012978號公寓大
22 廈管理組織報備證明。

23 四、得心證之理由：

24 (一)本訴方面：原告請求東盟公司與上海公司給付管理費各440
25 萬1,980元、399萬4,320元，並無理由：

26 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張系爭大樓區分
28 所有權人應按月於每月末日前給付管理費，其數額為區分所
29 有權人持有系爭大樓之坪數乘上一定基數（112年6月以前為
30 每坪60元，112年7月以後為每坪70元），東盟公司與上海公
31 司欠繳108年9月1日至113年8月30日管理費各440萬1,980

01 元、399萬4,320元等語，為被告所否認，原告自應對此負舉
02 證責任。

03 2.經查，系爭規約第10條約定可知，有關係爭大樓管理費之事
04 項，原則上均應依區分所有權人會議決議之，僅管理費之
05 「收繳」及「支付方法」得由管理委員會訂定，管理費之
06 「數額」並非授權管理委員會訂定之事項，至於系爭規約第
07 10條第1項雖規定「每年得依物價指數調整」，然並無約定
08 得調整之主體為何，僅係強調管理費數額之調整應依物價指
09 數為標準，而不得漫行調整，是系爭規約既無約定管理委員
10 會得決議調整系爭大樓管理費數額，則區分所有權人應繳納
11 管理費多寡，自應由區分所有權人會議決議之。原告主張系
12 爭規約第10條約定亦已將管理費數額授權管理委員會決定等
13 語，並非可採。

14 3.原告主張系爭大樓管理費係按坪數徵收，原為每坪60元，嗣
15 調漲為每坪70元，此均有經區分所有權人會議決議等語，雖
16 以112年5月8日系爭大樓住戶（區分所有權人）會議記錄、1
17 12年5月24日系爭大樓管理委員會會議記錄、112年5月25日
18 系爭大樓公告、112年時任管理委員即證人江佩伶之證詞為
19 證。經查，上開公告（卷一第272頁）雖載：委員會決議112
20 年7月1日起調漲管理費，每坪漲10元，由每坪60元調漲為每
21 坪70元等情，然此為原告之公告，並非區分所有權人會議決
22 議。而證人江佩伶則證稱：我100年左右入住系爭大樓，以
23 前管理費1坪60元，112年5月8日住戶大會決議調漲，所以從
24 112年7月1日起變為每坪70元；我擔任管理委員收取管理費
25 時向住戶收取每坪60元，是之前主任委員交接時延續下來
26 的，我沒有看過任何書面或會議紀錄有寫每坪60元，但內帳
27 有寫每個住戶多少錢，算得出每坪60元等語（卷二第257-26
28 1頁），可知江佩伶並無看過系爭大樓管理費為每坪60元之
29 區分所有權人會議紀錄，僅係依照先前管理委員之作法而認
30 定系爭大樓管理費為每坪60元。復經本院向彰化縣員林市公
31 所函調系爭大樓歷次區分所有權人會議紀錄，結果略為：系

01 爭大樓89、106、108、112、113年之區分所有權人會議紀錄
02 均無每坪管理費60元之決議等情，有彰化縣員林市公所114
03 年6月12日函（卷二第291-400頁）可憑，自難認系爭大樓曾
04 經區分所有權人會議決議每坪管理費為60元。至於112年5月
05 8日系爭大樓住戶（區分所有權人）會議記錄（卷二第267
06 頁）之臨時動議雖載明：由於基本薪資逐漸提升，守衛薪資
07 做調整，收入減少將影響大樓運作，預計於112年7月1日調
08 整管理費1坪漲10元，由住戶大會決議之等情，惟未見住戶
09 大會對此有為任何決議。而112年5月24日系爭大樓管理委員
10 會會議記錄（卷一第271頁）雖載明：預計於112年7月1日起
11 調整管理費為每坪漲10元，已於112年5月8日住戶大會決議
12 等情，然此並非區分所有權人會議決議，自無法憑此認定系
13 爭大樓之管理費業經住戶大會決議。

14 4.據上，依原告所提事證，尚無從認定系爭大樓有經區分所有
15 權人會議決議管理費為每坪60元及嗣調漲為每坪70元等情
16 事，故原告依系爭規約第10條約定，請求東盟公司與上海公
17 司給付原告管理費各440萬1,980元、399萬4,320元，仍乏其
18 據，而未可採。

19 (二)反訴部分：反訴原告主張系爭決議均不存在，並無理由：

20 1.按區分所有權人會議之決議，除公寓大廈管理條例或規約另
21 有規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合
22 計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占
23 出席人數區分所有權合計過半數之同意行之；區分所有權人
24 會議之決議，關於規約之訂定或變更，應有區分所有權人2/
25 3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/
26 4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之
27 同意行之，修正前公寓大廈管理條例第29條第1項、第31條
28 第1項第1款定有明文。次公寓大廈管理條例未規定者，適用
29 其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第1項亦有明定。
30 又公寓大廈區分所有權人會議乃類於社團法人之總會，其決
31 議有瑕疵時，自應適用民法第56條有關規定。即其召集程序

01 或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請
02 求撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方法未當
03 場表示異議者不在此限。而區分所有權人會議出席人數不足
04 法定人數之情形，係決議方法違法（最高法院97年度台再字
05 第65號判決參照）。

06 2.反訴原告主張系爭決議第一、二案違反修正前公寓大廈管理
07 條例第29條第1項規定、第三案違反修正前公寓大廈管理條
08 例第31條第1項第1款規定，均不成立等語，為反訴被告所否
09 認，並提出系爭決議之區分所有權人簽到名冊及會議紀錄為
10 證。經查，上開會議紀錄（卷一第333-335頁）固載明：

11 「主席報告：應到人數224戶，224人，出席人數224人，出
12 席人數比例為81.25，出席區分所有權比例為68.27，符合公
13 寓大廈管理條例卅一條規定，已達法定人數，會議開始」及
14 附表所示之內容等情，且上開簽到名冊（卷一第423-446
15 頁）亦有出席區分所有權人之簽名或印章等節，然反訴原告
16 主張簽到名冊上區分所有權人「東盟開發實業股份有限公
17 司」、「昌國營造工程股份有限公司」、「昌普建設股份有
18 限公司」、「昌承建設股份有限公司」（合稱東盟等4公
19 司）之印文並非真正，東盟等4公司均未實際出席系爭會議
20 等語，經本院函詢系爭會議之紀錄即訴外人雅築公寓大廈管
21 理維護有限公司，東盟等4公司是否確有派員出席系爭會
22 議，結果略為：該次會議距今已逾20年，負責會議之相關人
23 員均已離職多年，無從查考等情，有該公司114年6月12日函
24 （卷二第401頁）可考，而反訴被告又未舉證證明東盟等4公
25 司簽到章之真正或確有派員出席系爭會議，自無從認定東盟
26 等4公司有出席系爭會議。扣除東盟等4公司後，依前揭簽到
27 名冊，其餘出席區分所有權人之應有部分比例僅24965/1000
28 00，未足法定出席比例，是系爭決議第一、二案均違反修正
29 前公寓大廈管理條例第29條第1項規定，系爭決議第三案違
30 反修正前同條例第31條第1項規定，決議方法確屬違法，考
31 量決議程序瑕疵僅損及區分所有權人個人私益或區分所有權

01 人團體利益，而非不特定多數人之公益，尤其反訴原告於11
02 3年11月22日提起反訴（卷一第317頁）時，距89年5月29日
03 系爭決議已長達24年以上，對於系爭決議之效力均未曾有何
04 爭執，為維護公寓大廈管理之安定性及區分所有權人會議決
05 議之穩定性，本件系爭決議雖有瑕疵，其法律效果應依前開
06 最高法院之見解，係得訴請撤銷而非無效或不成立，未出席
07 之反訴原告得於系爭決議後3個月內訴請法院撤銷，惟反訴
08 原告既未於系爭決議後3個月內為之，自無從再予以撤銷，
09 是反訴原告主張系爭決議不存在等語，即屬無據。

10 3.反訴原告雖另主張系爭決議第二案尚違反系爭規約第5條約
11 定而不成立等語。然查，系爭決議第二案之「附件一」即惠
12 來廣場第一屆委員名單（卷二第154、155頁）上固僅載4名
13 管理委員，惟系爭會議於第三案始決議通過制定系爭規約，
14 於決議第二案時系爭規約並未生效，故第二案之決議內容並
15 無違反系爭規約可言，自不得僅因系爭決議未選任足額管理
16 委員，即認系爭會議所選任之部分管理委員違反系爭規約第
17 5條約定，是反訴原告上開主張，仍非可採。

18 五、綜上所述，原告依系爭規約第10條約定，請求東盟公司給付
19 原告440萬1,980元，及其中390萬7,640元自113年3月15日
20 起，其餘49萬4,340元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償
21 日止，按週年利率10%計算之利息，暨請求上海公司給付原
22 告399萬4,320元，及其中354萬5,760元自113年3月15日起，
23 其餘44萬8,560元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日
24 止，按週年利率10%計算之利息，為無理由，應予駁回。原
25 告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。反
26 訴原告訴請確認系爭決議均不存在等語，亦無理由，均予駁
27 回。

28 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
29 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

30 七、訴訟費用負擔之依據：

31 (一)本訴方面：民事訴訟法第78條。

01 (二)反訴方面：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。
02 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
03 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁
04 法官 范馨元
05 法官 張亦忱

06 以上正本係照原本作成。
07 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
08 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
09 繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
11 書記官 許原嘉

12 附表

13

編號	討論事項	案由	決議
1	第一案	成立管理組織，加入統編（社團法人）登錄案。	出席與會全體一致通過，依公寓大廈管理條例加入統編（社團法人）登錄，同意人數佔出席與會人數百分之百比例，佔全體區分所有權人224位。
2	第二案	選舉下屆委員（管理委員）。	委員當選名單及職稱如（附件一）。
3	第三案	制定本大樓之住戶規約。	出席與會者182人（出席人數比例81.25，區分所有權比例68.27）全體一致（100%）同意（惠來廣場住戶規約）為本大樓之共同規約。