臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度小上字第20號

上　訴　人
即　原　告　金財神大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　周鈺青
訴訟代理人　張自立
被　上訴人
即　被　告　石憲仁
000000000000000000

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國111年5月25日本院簡易庭111年度嘉小字第120號第一審民事小額判決提起上訴，本院判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人即原告方面

（壹）於原審起訴主張：

一、被告即被上訴人為原告即上訴人金財神大樓管理委員會所管理坐落嘉義市○○段○○段0000○號、門牌號碼為嘉義市○區○○路000號1樓建物之區分所有權人，管理費1坪以新臺幣（下同）30元計算，被上訴人於民國110年7至12月應繳2,880元、110年1至6月應繳2,880元、105年1月至109年12月應繳28,800元，共積欠34,560元迄未繳納，迭經上訴人催討，均置之不理。爰依住戶規約、金財神大樓109年12月29日109年度第1次區分所有權人大會第2次會議（下稱109年12月29日會議）之決議及民法第126條等規定提起本件訴訟。

二、對被上訴人抗辯之陳述：

（一）上訴人依公寓大廈管理條例第26條成立金財神大樓管理委員會，並於嘉義市政府完成核備，因系爭大樓為便於管理

始分為商場及住宅兩種，然同在一辦公室，非被上訴人所抗辯各自成立委員會。被上訴人雖辯稱其為1樓原住戶管理委員會之一員，惟其無法提出該會合法相關證明文件，上訴人亦無法與該會進行協調。

（二）自89年4月2日成立金財神大樓管理委員會迄今，1樓之區分所有權人未繳過任何管理費，故上訴人主張1樓原住戶需繳5年管理費，係依民法第126條提出請求，並於109年度第1次區分所有權人大會第2次會議決議通過追溯5年，如此始對大樓其他區分所有權人公平。而因108年1樓對外做停車場使用，經認定有營業行為，故對被上訴人徵收以每坪30元計價之管理費。

（三）被上訴人向他人繳納所謂之管理費係個人行為，並不能據此拒絕繳納管理費與上訴人。

三、並聲明：被上訴人應給付上訴人34,560元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

（貳）於本院補稱（即上訴理由）：

一、按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，除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者外，即應依區分所有權人會議或規約之規定。且區分所有權人會議之決議，應作成紀錄，並由管理委員會執行之，公寓大廈管理條例第10條第2項、第34條第1項、第36條第1款著有規定。而依金財神大樓規約第17條第2款規定管理費之收繳（一）管理費之分擔基準各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定（上證1，金財神大樓規約，本院卷第27至40頁）。從而，公寓大廈共用部分之管理費用收取標準，倘非依區分所有權人共有之應有部分比例分擔，且規約亦無規定者，即應由區分所有權人會議以決議定之，並作成書面紀錄。系爭管理費之分擔基準應依前開規約第17條第2款規定，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。即本件即無再依區分所有權人會議變更管理費基

準，原審未審酌前開住戶規約之約定，而未適用前開住戶規約，有民事訴訟法第468條判決未適用住戶規約適用不當之違法事由。

二、原審亦認被上訴人其與其他大廈住戶間之權利義務關係，仍應依公寓大廈管理條例，即有該條例第10條第2項規定之適用。乃原審未實際調查審認被上訴人與其他大廈住戶對於公用部分之用益及負擔並無差異，卻以「109年12月29日會議紀錄略以：五、提案人：管委會。追認委員會有關1樓開始徵收管理費案。說明：1、依據公寓大廈管理條例及住戶規約相關規定，1樓應無免繳管理費之權利。建議：1、請管理室依住戶規約及相關法令規定辦理催收，金額計算依商場管理費收費方式收取。2、徵收日期起算日為110年1月1日起，並追溯5年。3、如有涉及買賣、法拍且在追溯5年內，則依登記日期起算。決議：㈠獲得全體出席者同意開始徵收1樓管理費，本案作成決議。…等情，109年12月29日會議決議「同意開始徵收1樓管理費」可知 ，上訴人在109年12月29日會議決議開始徵收1樓管理費之前，乃【長期默許】包含被上訴人在內之1樓原住戶自行管理而無須向上訴人繳納管理費，則其對被上訴人就109年12月29日會議決議前之管理費則無請求之權源，上訴人自不依民法第126條之規定，對被上訴人追溯109年12月29日決議後之前5年管理費。另觀之109年12月29日會議紀錄有關「追溯5年」之記載亦僅係「建議」而非「決議」內容。縱該決議之意涵有包含追溯5年，然本院審酌該「追溯5年」勢必影響1樓原住戶之區分所有權人是否因管理費負擔過重，而不再自行管理（包含自行收取管理費或收取多寡）之抉擇，」然前述109年12月29日會議「追溯5年」之建議，已導致權利受影響者包含被上訴人根本無足夠時間決策是否繼續自行管理（包含自行收取管理費或收取多寡），實有違法律關係安定基礎之不溯既往原則，亦有違誠實信用原則，且觀諸該決議內容，並未採取其他合理之補救措施，以維護被上訴人依該會議紀錄決議前已取得

之權益及因此所生之合理信賴（即無須向上訴人繳納管理費之信賴利益）。是原審判決認109年12月29日會議紀錄，就溯及部分應屬民法第148條第2項之權利濫用行為，並類推民法第56條第2項規定，該次決議有關追溯5年部分應屬無效云云；原審判決僅考慮被上訴人無足夠時間決策是否繼續自行管理，卻未考慮被上訴人自行管理者係被上訴人專用部分，被上訴人自成立管委會以來，未與其他區分所有權人一樣負擔公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，管委會對1樓商場人未為管理，惟仍有管理共用部分、約定共用部分，追溯5年收取管理費係為符合法律之規定，管理費已有短收，被上訴人係不繳管理費，並非長期默許無須繳納管理費，如1樓住戶無須繳納管理費，即會在住戶規約中約定或載明於區分所有權人會議中，原審判決認追溯5年收取管理費之決議屬民法第148條第2項之權利濫用，類推民法第56條第2項規定，該次決議有關追溯5年部分應屬無效，原審判此部分之認定有違公平原則，此部分亦不類推適用民法第56條第2項認追溯5年之決議無效，原審判決有民事訴訟法第468條判決適用法律不當之違法事由。

三、原審判決認109年12月29日會議追溯5年收取管理費，勢必影響1樓住戶之區分所有權人是否因管理負擔過重？惟原審為何未考量倘被上訴人及1樓住戶之區分所有權不繳納管理費，是否亦有其他繳交管理費之住戶負擔過重而有失公平情形？原審判決有民事訴訟法第469條第6款判決理由矛盾之違法事由。

貳、被上訴人即被告方面

（壹）於原審以：

一、金財神大樓雖成立金財神大樓管理委員會，但自83年起迄今內部區分有「原住戶管理委員會」、「商場管理委員會」、「住家管理委員會」，財務各自獨立，各委員會有獨自辦公室、各自獨立之出入口，各自有幹事及會計，被上訴人屬1樓「原住戶管理委員會」之1員，1樓原住戶自治管理20多年

，上訴人僅係對外名義，並無權向屬於1樓「原住戶管理委員會」之「原住戶」個人收取管理費。

二、上訴人曾於89年4月2日召開第1次大會討論「一棟大樓僅能有一個管理委員會，目前本大樓有住戶、商場及一樓原住戶，三個委員會，如何統合及組織與管理、如何規劃，請討論。」金財神大樓歷屆區分所有權人會議至今尚無明確決議。而目前上訴人用途在維修大樓公設及對外統一發文，是上訴人及原住戶管理委員會、商場管理委員會、住家管理委員會，財務均各自獨立。

三、建號1858為地下1樓、2、3、4、5、10樓商場區分所有權人共有之獨立進出口即商場管理委員會，有專戶即第一銀行帳戶管理。建號1848為1樓原住戶所有權人共有，由1樓原住戶管理委員會管理，有獨立門戶進出口，有專戶即三信合作社帳戶管理。建號1855之4個角落大廳為住宅獨立出入口，即住宅管理委員會管理，有專戶即合作金庫帳戶管理。上訴人之全棟大樓所有權人，專款帳戶為台灣銀行，適用於本大樓公共設施維護費用專戶。

四、上訴人於109年12月29日召開109年度第1次區分所有權人大會第2次會議中片面決議「追認委員會有關一樓開始徵收管理費案」，「金額計算依商場管理費收費方式收取」、「徵收日期起算日為110年1月1日起追溯5年」，竟逕自決定向1樓原住戶追繳往前5年之管理費，且逕將管理費每坪15元改為徵收每坪30元，完全無視1樓原住戶有獨立之管理委員會。

五、又「一樓原住戶管理委員會」係金財神大樓起造人嘉義縣政府於82年協商會議結論，1樓所有權人應成立管理委員會代表1樓全體所有權人與縣府及掌上公司辦理點交因而成立之管理組織，金財神大樓雖於88年4月24日制定規約，然1樓原住戶管理委員會依然存在。從未要求1樓原住戶繳納管理費至「金財神大樓管理委員會」、「商場管理委員會」、「住家管理委員會」各自帳戶內，何來追溯5年管理費之權利。

六、被上訴人並未無積欠1樓原住戶管理委員會任何管理費用，退萬步言，縱使1樓原住戶應分攤金財神大樓相關公設、維修費用，應向1樓原住戶管理委員會協調徵收公設分攤維修費用，而非向1樓原住戶個人催收管理費。

七、上訴人對1樓原住戶並未善盡公寓大廈管理條例第36條保全、修繕、清潔之責任，現貿然用商場管理委員會越權金財神管理委員會代收管理費，甚為無理。

（貳）於本院補稱：

一、依金財神大樓建築規則，共有3個單位混合成立金財神管理委員會，因此形成3種不同公共設施，各有獨立出入口，有3種不同營運作息，產權公設亦不同。其中僅1855建號為整棟大樓之公同共用設備，須由3個單位依持分比例共同集資維修，上訴人更曾於109年4月13日發函給1樓原住戶委員會存在互稱，故1樓所有權人須繳費給1樓原住戶委員會，而非上訴人。

二、1856、1858建號公設係百貨廣場所有權，1樓及住宅無法行使使用權，還須分攤其等管理費嗎？故統一收取一樣之管理費，實不公平且無理由。且金財神大樓之買賣契約分3個單位3個版本，分別分區管理，當初簽約時即有實質效力無庸置疑。

三、1樓原住戶每年均召開會議，施行每年工作項目，多年來已有實質效力，故109年12月29日金財神大樓權會表決催收1樓管理費，牴觸前開買賣契約而無效，並違反民法第148條第2項所規定之誠信原則並屬權利濫用。

叁、原審對上訴人之前開請求，判決被上訴人即被告應給付上訴人即原告5,520元，及自110年9月5日起至清償日止，按年息10%計算之利息，駁回上訴人其餘之訴；且就上訴人前開勝訴部分依職權宣告假執行，並宣告被上訴人供擔保後得免為假執行。上訴人對前開判決不利於己部分提起上訴，請求廢棄原判決關於上訴人前開敗訴部分，並命被上訴人應再給付29,040元，及自110年8月25日起至清償日止，按年息10%計

算之利息。被上訴人則請求將上訴駁回。

參、本院之判斷

一、按小額程序之第二審判決，經兩造同意者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29著有規定。查本件小額程序之第二審判決，經兩造同意不經言詞辯論為之（見本院卷第54頁），是本件第二審判決依前開規定自得不經言詞辯論為之。

二、次按對於小額程序之第一審裁判提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，並應於上訴狀內記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。所謂違背法令，係指依同法第436條之32第2項準用第468條所定判決不適用法規或適用不當、第469條第1款至第5款所定判決當然違背法令之情形。是當事人提起上訴，如以判決不適用法規或適用不當為理由，其上訴狀或理由書應具體指摘該判決所違背之法令條項，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如以判決有同法第469條第1款至第5款情形為理由（故判決不備理由或理由矛盾者不包括在內），其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實。如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。從而，若僅抽象指摘原判決違背法令或證據取捨不當，或上訴理由如僅引用原審判決時之攻擊防禦方法作為上訴理由，均非已合法表明上訴理由。至上訴理由雖與前開規定相符，而實無該事由者，則為上訴無理由。查：

（一）上訴人前開（貳）之三之上訴理由，雖以前開事由主張原審判決有民事訴訟法第469條第6款判決理由矛盾之違法事由云云。然判決理由矛盾並非判決當然違背法令之情形，業如前述；則上訴人關於此部分之上訴理由，自難認為已

合法表明上訴理由，其上訴自不合法。

（二）上訴人前開（貳）之一之上訴理由，雖提出金財神大樓規約，主張系爭管理費之分擔基準應依前開規約第17條第2款規定，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之，本件即無再依區分所有權人會議變更管理費基準，原審未審酌前開住戶規約之約定，而未適用前開住戶規約，有民事訴訟法第468條判決未適用住戶規約適用不當之違法事由云云。然原審判決已於貳、實體事項三、本院之判斷欄之（二）詳細勾稽說明，系爭決議有關追溯5年部分應屬無效之法律上理由；至原審判決理由縱未審酌系爭規約並說明取捨之理由，亦僅屬判決理由不備，依前開說明亦非判決當然違背法令之情形。況上訴人於原審係依系爭決議通過追溯5年而為系爭請求，則原審判決就系爭決議是否一部分無效而為前開法律上認定，亦無未適用法則或適用不當之違背法令，故上訴人關於此部分之前開上訴為無理由。

（三）上訴人前開（貳）之二之上訴理由，雖以前開事由主張原審判決認系爭決議有關追溯5年部分應屬無效之認定有違公平原則，此部分亦不類推適用民法第56條第2項認追溯5年之決議無效，原審判決有民事訴訟法第468條判決適用法律不當之違法事由云云。然公平原則並非前開違背法令之範圍，此外，上訴人關於此部分上訴理由亦未具體指摘原審判決所違背之法令條項，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，或有合於民事訴訟法第469條第1款至第5款情形之具體內容，自難認上訴人已合法表明上訴理由，其關於此部分上訴自不合法。

三、綜上所述，原審判決並無上訴人所指違背法令情事，上訴人提起本件上訴，指摘原審判決不當，求予廢棄改判，依上訴意旨足認其上訴為不合法或無理由，而應予駁回。

四、末按依民事訴訟法第436條之32第1項準用同法第436條之19條第1項規定之結果，小額事件之上訴程序，法院為訴訟費

用之裁判時，應確定其費用額。查本件小額事件之上訴程序，第二審訴訟費用額為1,500元，有本院自行收納款項收據在卷可憑，爰依前開規定確定本件第二審訴訟費用額為1,500元，應由上訴人負擔。

五、據上論結，本件上訴為不合法或無理由，依民事訴訟法第436條之29第1款、第436條之32第1、2項、第444條第1項、第449條第1項、第436條之19第1項、第78條、第95條，裁判如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　林中如

法　官　呂仲玉

法　官　陳卿和

以上正本係照原本作成。

本判決不得聲明不服。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　黃亭嘉