臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度小上字第21號

上　訴　人　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　　王素鑾

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日本院嘉義簡易庭111年度嘉小字第121號第一審判決提起上訴，經本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新台幣1,500元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

㈠被上訴人為上訴人所管理坐落嘉義市○○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，上訴人於民國109年12月29日召開金財神大樓109年度第一次區分所有權人大會第二次會議（下稱109年12月29日會議），於會議中經全體出席區分所有權人表決通過，自110年1月1日起開始徵收一樓管理費，並追溯請求5年之管理費，每坪以新臺幣（下同）30元計算。被上訴人自105年1月起至110年12月止共計6年（12期）尚積欠13,954元之管理費未繳，經上訴人以存證信函催繳，被上訴人仍未繳納，爰依109年12月29日修正、109年12月30日施行之金財神大樓住戶規約（下稱109年住戶規約）第17條第2、4款約定、109年12

月29日會議之決議、公寓大廈管理條例第21條及民法第126條規定提起本件訴訟。

㈡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款規定自明。依109年住戶規約第17條第2款規定管理費之收繳㈠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。㈡管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。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。本件管理費之分擔基準已於109年住戶規約第17條第2款約定由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之，即本件無再依區分所有權人會議變更管理費基準，原審未審酌住戶規約之約定，原審判決未適用住戶規約，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。

㈢原審認被上訴人與其他大樓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樓住戶對於共用部分之用益及負擔並無差異，卻以109年12月29日會議關於「貳、提案討論：五、提案人：管委會追認委員會有關一樓開始徵收管理費案。」之決議內容，認定上訴人在該次會議決議開始徵收一樓管理費之前，乃【長期默許】包含被上訴人在內之一樓原住戶自行管理而無須向上訴人繳納管理費，則上訴人對被上訴人在該次會議決議前之管理費則無請求之權源，自不得追溯請求5年之管理費，並且認定該次會議紀錄有關「追溯5年」之記載也僅是「建議」內容而非「決議」內容，縱使該決議之意涵有包含追溯5年，然審酌勢必

影響一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，已經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，又未採取其他合理之補救措施，以維護被上訴人於該次會議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），則該次會議決議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。原審只考慮被上訴人無足夠時間決策是否繼續自行管理，未考慮被上訴人自行管理的是被上訴人專用部分，被上訴人自上訴人成立管理委員會（下稱管委會）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，管委會對一樓區分所有權人未為管理，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，並非上訴人長期默許無須繳納管理費。如一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。原審判決就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。

㈣原審判決認109年12月29日會議決議追溯5年收取管理費，勢必影響一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一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。

㈤上訴人曾於原審已說明109年12月29日會議作成收費依據之決議，乃基於98年10月11日之金財神大樓98年度第三次區分

所有權人大會會議（下稱98年10月11日會議）即決議自98年10月份起應對一樓收取管理費，一樓（即商場）所有權人亦表示「雖心有不甘，但因責任無法逃避只能接受」等語，可認於98年間即已達成共識，一樓之所有權人尚且表示同意。又於100年3月27日之金財神大樓100年度區分所有權人大會會議（下稱100年3月27日會議）針對管理費收費標準做出調整，並未免除一樓所有權人繳交管理費之義務，堪認係足以影響判決結果之重要證據，因此上訴人並無所謂長期默許之情形，被上訴人亦早已知悉此情，即無所謂信賴利益，上訴人更無權利濫用之情。又上訴人係向嘉義市政府合法報備之管委會，有嘉義市政府111年4月29日府工使字第1115011192號函為證，可認上訴人為金財神大樓合法且唯一之管委會，則上訴人依109年12月29日會議決議向被上訴人請求給付管理費應屬有據。至於被上訴人出於己意繳納管理費予上訴人以外之組織應與本件無涉，要屬被上訴人與其他組織之法律關係，不應以此為由，認為被上訴人應繳納管理費予上訴人有何不公平之情形。是以，原審判決亦漏未審酌上訴人提出98年10月11日會議及100年3月27日會議之會議記錄等重要證據，即屬違背法令。

㈥並聲明：

1.原判決不利於上訴人之部分廢棄。

2.上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人11,709元，及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔（上訴人於原審起訴聲明：被上訴人應給付上訴人14,052元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，原審判命被上訴人應給付上訴人2,245元，及自110年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息，另駁回上訴人其餘之訴，被上訴人對其敗訴部分未提起上訴，已告確定。依上訴人上訴聲明僅對上訴人請求被上訴人應給付105年1月-109年12月之管理費敗訴部分提起上訴，本院

審理範圍應以除被上訴人已敗訴確定部分外，上訴人請求被上訴人應給付105年1月-109年12月之管理費敗訴經上訴部分之範圍為限，見本院卷第123、125頁。）。

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，僅於原審以民事聲明異議狀表示：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、各自獨立的出入口，各自有幹事及會計，被上訴人屬一樓「原住戶管理委員會」一員，一樓原住戶自治管理20多年，被上訴人均有繳納管理費（以租金抵繳）給「原住戶管理委員會」並無拖欠，上訴人僅係對外名義，並無權向屬於一樓「原住戶管理委員會」之「原住戶」個人收取管理費。

三、本院之判斷：

㈠上訴人主張：被上訴人於89年7月27日因分割繼承登記為坐落嘉義市○○段○○段0000○號（下稱1848建號）、門牌號碼為嘉義市○區○○路000號1樓建物之區分所有權人之事實，為被上訴人所不爭執，並有上訴人提出的1848建號登記謄本在卷可查（見支付命令卷第23至25頁），堪信為真實。

㈡上訴人主張依109年住戶規約第17條第2、4款約定、109年12月29日會議之決議、公寓大廈管理條例第21條及民法第126條規定請求被上訴人應給付105年1月-109年12月之管理費（即109年12月29日會議建議徵收日期起算日為110年1月1日回溯5年），被上訴人則以前詞抗辯。經查，依金財神大樓108年8月17日會議紀錄略以：…拾貳、會議討論議題(追認第三次區權會會議決議事項）：一、為因應金財神大樓內部多項工程進行，討論商場管理費修正為商場使用中每坪30元，空屋每坪15元。…決議：㈠同意商場空屋每坪15元，營業中增加為每坪30元…五、1-4樓柱子需包覆碳纖維網，需拆掉共計17樘鐵捲門，配合碳纖維網施做所拆下之鐵捲門、防火安全區隔鐵捲門後續復原工程案。…說明㈡因一樓屬原住戶

自行管理並未繳納管理費，後續經費來源應如何處理。…等情，有該會議紀錄在卷可參（見本院卷第107至112頁）；又109年12月29日會議紀錄略以：…五、提案人：管委會。追認委員會有關一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，一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一樓管理費，本案作成決議。…等情，有該會議紀錄在卷可佐（見本院卷第113至117頁）。又依上訴人98年3月15日修正之規約第10條即有規定各區分所有權人應繳納管理費之規定（見本院卷第73至81頁）。綜參上情，被上訴人屬一樓「原住戶管理委員會」一員，一樓屬原住戶自行管理，被上訴人自89年7月27日登記為1848建號區分所有權人後均未繳納管理費給上訴人，即使於上訴人規約最少自98年3月15日有區分所有權人應繳納管理費之規定，被上訴人亦未繳納管理費給上訴人。

㈢按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」（最高法院97年度台上字第950號裁判要旨參照）。查被上訴人屬一樓「原住戶管理委員會」一員，一樓屬原住戶自行管理，上訴人並未管理一樓。被上訴人自89年7月27日登記為1848建號區分所有權人後至上訴人109年12月

29日會議建議徵收日期起算日110年1月1日以前均未繳納管理費給上訴人。即使於上訴人規約最少自98年3月15日有區分所有權人應繳納管理費之規定，被上訴人亦未繳納管理費給上訴人，亦無證據證明上訴人有催繳管理費之積極作為，長期默許包含被上訴人在內之一樓原住戶自行管理而無須向上訴人繳納管理費，上訴人對被上訴人就109年12月29日會議決議前之管理費，足引起被上訴人之正當信任，認為上訴人已不欲行使其請求權，依一般社會之通念，可認其管理費之請求權之再為行使有違「誠信原則」，應使上訴人就105年1月-109年12月之管理費請求權受到一定之限制而不得行使，上訴人自不得行使105年1月-109年12月之管理費請求權，則上訴人請求被上訴人給付105年1月-109年12月之管理費11,709元，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付11,709元，及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，為無理由，應予駁回（被上訴人經原審判決敗訴確定部分，不在本院審理範圍，依上訴人上訴聲明僅對上訴人請求被上訴人應給付105年1月-109年12月之管理費敗訴部分提起上訴，本院審理範圍應以除被上訴人已敗訴確定部分外，上訴人請求被上訴人應給付105年1月-109年12月之管理費敗訴經上訴部分之範圍為限，見本院卷第123、125頁。）。原審為上訴人敗訴之判決，經核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

五、末按於小額訴訟之上訴程序，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之32第1項、第436條之19第1項規定甚明。本件第二審訴訟費用確定為1,500元，由上訴人負擔，爰併諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌結果均不影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之32第1項、第2項、第463條、第385條第1項前段、第449條第1

項、第436條之19第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

民事第一庭審判長法　官　林望民

法　官　吳芙蓉

法　官　黃茂宏

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

書記官　官佳慧