臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度小上字第33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　　徐冠羣

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8月23日本院嘉義簡易庭110年度嘉小字第920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

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費負擔過重？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再者，上訴人係向嘉義市政府合法報備之管委會，有公寓大廈管理組織報備證明、嘉義市政府使用執照、樓層附表、地號資料等為證，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。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。是以，原審判決亦漏未審酌上訴人於原審所提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關於上訴人於108年8月17日召開金財神大樓108年度第三次區分所有權人第二次臨時會（下稱108年8月17日會議）提及「自行管理」部分，係指一樓自行管理其專有部分，而非一樓區分所有權人管理大樓共用部分或約定共用部分，是否繼續自行管理其專有部分，與管委會無涉。從83年迄至111年11月止，被上訴人從未分攤過共用部分或約定共用部分之管理、維護、修繕應負擔之費用，卻仍無償享用大樓共用部分與約定共用部分對於大樓其他區分所有權人實屬不公。另被上訴人提出之外牆維修費用繳納證明，係依照都市更新條例申請補助款後不足之款項，並決議由按每坪繳納，管理費並未負擔該筆費用。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。

㈦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50,531元，及自110年7月22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60,144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9,603元，及自110年7月22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，上訴人對其敗訴部分提起上訴，被上訴人對其敗訴部分未提起上訴，已告確定，本院審理範圍應以除被上訴人已敗訴確定部分外之範圍為限。）。

二、被上訴人答辯略以：

㈠金財神大樓自83年起迄今內部區分有「一樓原住戶管理委員會」、「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。公寓大廈管理條例係84年公布實施，金財神大樓係於88年4月24日始訂定規約，規約第三章第11條至第16條為管理委員會相關規定，管理委員會之目的為「管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務，由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作」。上訴人於89年3月9日成立後作為對外發文單位，但內部就管理費之收入支出，均依先前歷年來區分所有權人會議模式仍分由「一樓原住戶管理委員會」、「商場管理委員會」、「住家管理委員會」自治管理，非如上訴人所稱其係金財神大樓唯一且合法之管委會。

㈡「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，一樓所有權人應成立管理委員會代表一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，組織行之有年，有選任自己的管理委員、幹事及會計，金財神大樓雖於88年4月24日制定規約，然「一樓原住戶管理委員會」依然存在。108年8月17日會議之決議亦提及「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」等語，亦證明多年來一樓原住戶均自行繳納管理費至三信合作社帳號0000000000000之活期儲蓄帳戶自行管理，而未繳納管理費至上訴人、「商場管理委員會」或

「住家管理委員會」各自之帳戶內。被上訴人屬「一樓原住戶管理委員會」之一員，關於一樓所有公共設施維護、財務收支、環境清潔等財務管理，皆由「一樓原住戶管理委員會」自行管理支付，「一樓原住戶管理委員會」有自己之收入支出明細表，亦有舉辦區分所有權人大會。金財神大樓規約第17條第1款規定區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費，然原審判決認依108年8月17日會議提及「一樓因原住戶自行管理並未繳納管理費」及109年12月29日會議決議「同意開始徵收一樓管理費」可知，上訴人在109年12月29日會議決議開始收一樓管理費之前，乃尊重區分所有權人歷年來會議均【長期默許】包含被上訴人在內之一樓原住戶自行管理收支管理費而無須向上訴人繳納管理費，則上訴人對被上訴人就109年12月29日會議決議前之管理費則無請求之權源，上訴人自不得依民法第126條之規定，對被上訴人追溯109年12月29日決議之前5年管理費等情，並無違誤，也無上訴人所稱「原審未審酌住戶規約之約定，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。」之情事。又關於原審判決認109年12月29日會議有關「追溯5年」之記載部分，並無上訴人所稱有違公平原則，亦無民事訴訟法第468條判決適用法律不當之違法事由。

㈢被上訴人自「一樓原住戶管理委員會」成立以來，對於公寓大廈原住戶共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用一律由「一樓原住戶管理委員會」負擔，並無上訴人所稱未負擔管理共用部分、約定共用部分，被上訴人並無不繳管理費，於109年12月29日以前從未收到上訴人寄發管理費繳款單，豈非長期默許「一樓原住戶管理委員會」自行收取一樓原住戶之管理費，倘恣意追溯5年管理費，對被上訴人而言屬權利濫用並造成不公平。況被上訴人於106年間收到上訴人之外牆維修費用繳納通知，並繳納該筆費用，非如上訴人所稱從未分攤過共用部分或約定共用部分之管理費。

㈣對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，而所謂判決違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當；民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之32第2項準用第468條定有明文。於小額訴訟程序中，關於上訴程序部分，依第436條之32第2項規定，準用同法第468條及第469條第1款至第5款，而第469條第6款則不在準用之列，經參酌立法理由係謂「不以判決不備理由或理由矛盾之違背法令之規定，作為上訴第二審之理由」等語。換言之，於小額訴訟事件上訴程序，當事人不得以原判決不備理由或理由矛盾作為判決違背法令之理由。上訴人主張原審判決雖認109年12月29日會議追溯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費負擔過重，然並未考量倘被上訴人及一樓住戶之區分所有權人不繳納管理費，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？而有民事訴訟法第469條第6款判決理由矛盾之違法事由云云，就此，上訴人不得以原判決不備理由或理由矛盾作為判決違背法令之理由，此部分上訴亦無理由，應予駁回之。

㈤被上訴人否認上訴人所稱一樓（即商場）之所有權人於98年10月11日會議中亦表示「雖心有不甘，但因責任無法逃避只能接受」等語，蓋該會議記錄並未如此記載，且「一樓（即商場）之所有權人」包括一樓原住戶，故無所謂達成共識、尚且表示同意之情事。又觀98年10月11日會議「參、議題討論及決議：二、決議：4.」之「自98年10月份起開始徵收商場管理費用」之記載，所指並不包含「一樓原住戶部分」，故於「肆、臨時動議：一、」部分，顯示一樓原住戶部分之管理費尚未取得最終決議辦法。又100年3月27日會議並未針對一樓原住戶繳納管理費部分討論或做成決議，所稱「商場目前多數空置未營業，無營收又未使用公共設施…」，並非指一樓原住戶催繳管理費部分，故上訴人確實在109年12月29日會議決議開始徵收一樓原住戶管理費之前，長期默許包含被上訴人在內之原住戶自行管理而無須向上訴人繳納管理

費，故不得溯及請求，原審判決並無就重要證據漏未斟酌。至於108年8月17日會議提及一樓「自行管理」，係指包括一樓原住戶管理費之收支，亦包含一樓原住戶專有部分、共用部分及約定共用部分，上訴人於原審主張是依據109年12月29日會議，現又翻異其詞稱是依據98年10月11日會議及100年3月27日會議云云，顯無可採。

㈥並聲明：

1.上訴駁回。

2.第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、本院之判斷：

㈠上訴人主張：被上訴人於83年10月5日因買賣登記為坐落嘉義市○○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27至29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自110年1月1日起並追溯5年之管理費部分（即被上訴人應給付105年1月-110年12月之管理費），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（見原審卷第201至206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（見支付命令卷第21頁）。又上訴人於111年12月9日具狀陳稱：被上訴人自83年迄今111年11月止，未分攤過共用或約定共用部分之管理、維護、修繕應負擔之費用等語（見本院卷第122-1頁）；又依另案111年度小上字第21號給付管理費事件所附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（見該案卷第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83年10月5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。則上訴人抗辯：其有管理一樓住戶云云，並無可採。

㈢就上訴人請求被上訴人應給付105年1月-109年12月之管理費部分（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年部分）：

1.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）。

2.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83年10月5日日登記為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月之管理費部分，為無理由，應予駁回。

㈣就上訴人請求被上訴人應給付110年1月-110年12月之管理費部分（即109年12月29日會議建議徵收日期起算日110年1月1日至110年12月31日部分）：

1.上訴人係經向嘉義市政府合法報備之管理委員會，有上訴人提出的公寓大廈管理組織報備證明、嘉義市政府使用執照、樓層附表、地號資料等為證（見原審卷第65至69頁），且被上訴人為區分所有權人，上訴人規約亦有區分所有權人應繳納管理費之規定，已如前述，被上訴人抗辯：上訴人無權向屬於一樓「原住戶管理委員會」之「原住戶」個人收取110年1月-110年12月之管理費云云，尚屬無據。依住戶規約、公寓大廈管理條例第21條之規定，上

訴人自得訴請法院命被上訴人給付110年1月-110年12月應繳之金額及遲延利息。

2.依108年8月17日會議「同意商場空屋每坪15元，營業中增加為每坪30元」之決議及109年12月29日會議「獲得全體出席者同意開始徵收一樓管理費，本案作成決議」之決議，再參以原告訴訟代理人亦不否認：金財神大樓一樓從110年11月28日停止對外停車場使用等語（見原審卷第187至188頁），可見自110年12月起原一樓停車場已停止營業，因此就110年12月部分，依108年8月17日會議之決議僅能按每坪15元計算管理費。是上訴人得請求被上訴人給付之管理費為110年1月至6月管理費5,010元、110年7月至11月管理費4,175元（計算式：5,010÷6×5＝4,175）及110年12月管理費418元（計算式：5,010÷6÷2＝418，小數點以下四捨五入），合計9,603元（計算式：5,010+4,175+418）。從而，上訴人請求被上訴人給付9,603元，為有理由，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

3.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。又按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：…四、違反義務之處理方式」，公寓大廈管理條例第23條第2項第4款定有明文，由是可知，公寓大廈之區分所有權人得就住戶違反義務之處理方式進行決議，並經載明於規約後，對全體住戶發生效力甚明。經查，依住戶規約第17條第4款約定：公共基金或管理費積欠之處理：…區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠新臺幣0.5萬元以上（含），經15天期間期間催告(公告或存證信函）仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法

院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算」（見支付命令卷第15頁），依前述規定，自有拘束金財神大樓所屬全體住戶及區分所有權人之效力。準此，本件上訴人請求被上訴人給付管理費，屬金錢之請求，且被上訴人既未繳納管理費，自屬遲延之債務，上訴人即得向被上訴人請求約定遲延利息即按年息百分之10計算之利息。又上訴人請求自支付命令送達之翌日起算遲延利息，而支付命令係於110年7月21日送達被上訴人，有送達證書附卷可稽（見支付命令卷第49頁），則上訴人就其勝訴部分請求自110年7月22日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付欠繳管理費9,603元，及自110年7月22日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息部分，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回（被上訴人經原審判決敗訴確定即被上訴人應給付欠繳管理費9,603元，及自110年7月22日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息部分，不在本院審理範圍）。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決（即原審駁回上訴人請求經上訴部分），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