臺灣嘉義地方法院民事裁定

111年度小上字第36號

上　訴　人　楊許金枝

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　金財神大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　周鈺青

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國111年8月11日本院嘉義簡易庭所為之110年度嘉小字第25號第一審判決提起上訴，本院裁定如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理　　由

一、上訴意旨略以：

(一)法院之判斷：第二款第三項尚難認被告抗辯一樓原住戶有分區管理之事實為真：

１、金財神百貨廣場(商場)當初買賣契約書中，約定金財神百貨廣場「商場分區管理」協議書(證一)，就是指B2.B1.2F.3F.4F.5F.10F百貨廣場成立商場分區管理委員會。金財神百貨廣場(住宅)的買賣契約書中，約定金財神百貨廣場「住宅分區管理」協議書(證二)，就是指定6F.7F.8F.9F為住宅分區管理委員會。一樓原住戶管理委員會和嘉義縣政府買賣契約書(證三)約定為密封式建築，共同經營不得隔間使用屬於獨立店面，縣政府(起造人)函通知須成立一樓原住戶管理委員會(證四)。因此金財神大樓買賣契約分三個單位三個版本分別分區管理，當初簽定契約就有實質效力毋庸質疑(民國82年至89年期間金財神大樓管理委員會還未成立時，即就依循此慣例原則管理運作)。備註：一樓原住戶委員會的住民係原為占用大樓基地住戶，與嘉義縣政府協議改建後一樓建物

分配給原住戶購買，買賣契約中約定封閉式獨立自主管理，成立金財神大樓一樓原住戶委員會。(故一樓買賣契約是與嘉義縣政府簽立，其他樓層分區管理之買賣合約係與建商一掌上建設簽立，無隸屬關係)。

2、原告於89年4月2日召開第一次金財神區分所有權大會，會議六討論事項提案四：「(案由)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。」(證五)。歷屆區分所有權人會議至今尚無明確決議，也無公告廢棄三個單位管理之運作行為，故迄今仍維持運作。因為一棟大樓只能成立一個委員會，所以才以「金財神大樓管理委員會」對市政府報備，市政府函說明他的合法性還是要由司法程序解決(證六)。本大樓的管理方式實質對內仍有三個不同的管理單位管理運作。依108年8月17日會議紀錄：第五條第二項管委會證實一樓原住戶自行管理並未繳納管理費(證七)。109年12月29日區權會之前都沒有向上訴人催收管理費，且在於109年12月29日會議第五項討論決議：獲得全體出席者同意【開始徵收】一樓管理費，可知原告【長期默認】一樓為自治管理。且在會議中有關「追溯5年」之記載也僅是「建議」內容而非「決議」內容(證八)。原告既然已經長期默認上訴人在109年12月29日會議決議之前無須向原告繳納管理費，在109年12月29日會議記錄有關追溯5年之建議也屬無效，故原告主張依民法第126條之規定及109年12月29日會議記錄之決議，對被告請求追溯5年之管理費，實無理由。

(二)判決文第12頁第五條綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條之規定……21條主文「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分攤或其他應負擔之負用」。答辯理由：金財神大樓建築規則「是密封式獨立商店約定共同經營，僅一個建號1848，有44位持分共有人，區分所有權大會僅一票投票權」。「B2.B1.2F.3F.4F.5F.10F是非密封式百貨廣場有332個建號，有332個攤位店面，區分所有權大會有332票」。

「6F.7F.8F.9F是住宅有260個建號，有260戶，區分所有權大會有260票」。以上共有三個單位混合成立金財神管理委員會，形成三種不同的公共設施，各有獨立出入口，有三種不同營運作息，產權公設也不相同，一樓公共設施建號1855及1857(證九)。二樓以上百貨廣場公共設施建號1855.1856.1857.1858.2432(四樓公設走道)及2433(地下室一樓公設走道)(證十)，住宅公共設施1855、1856、1859(證十一)。其中僅1855建號為整棟大樓共同共用的設備：如樓梯間、機械室、配電室、清水池等使用途(簡稱公設)(證十二)，1855公設才確實須由三個單位依持分比例共同集資維修(簡稱公共維修基金)。一樓公設使用部份較少，所以依社會習性大樓收費一樓店面都只以一半或三分之一徵收管理費(證十三)，本大樓依約定每坪新臺幣(下同)15元繳納，然一樓繳納管理費應為7.5元以下收費始為合理。實務上一樓僅有一票表決權，無法與其他592票抗衡。

(三)一樓原住戶委員會每年都有召開區權會(證十四)，行使每年的工作項目，多年來已有實質效力，故109年12月29日金財神大樓區權會表決催收一樓管理費也是決議從110年元月【開始徵收】，故徵收110年元月之前管理費牴觸當初一樓原住戶、商場、住宅當初買賣簽立之分區管理約定實質效力，違反民法148條第1項及第2項之權利濫用行為及誠信原則，請庭上駁回原告之訴。准予上訴人免除五年管理費追溯期，至於催繳管理費事項應該是由一樓原住戶管理委員會與金財神大樓管理委員會協商繳納大樓共用部份維修基金，才是本大樓三單位共同分攤維修基金(始符合公寓大廈管理條例第21條規定)。

(四)請鈞院鑒核，賜准詳審以上事證，廢棄原審判決，將原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔；上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、按對於小額程序之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之。民事訴訟法第436條之24第2項定有明文。

所謂判決違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當，或有民事訴訟法第469條所列第1款至第5款事由時，其判決當然為違背法令。又上訴不合法者，第二審法院應以裁定駁回之。此觀諸民事訴訟法第436條之32第2項準用第468條、第469條第1款至5款、第444條第1項前段甚明。復按，當事人提起上訴，如依民事訴訟法第468條規定，以小額程序之第一審判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由狀應有具體之指摘，表明原判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，並揭示該法規之條項或其內容，若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣，倘為司法院解釋或最高法院之判例，則應揭示該解釋或判例之字號或其內容；如係以民事訴訟法第469條第1款至第5款所列情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭示合於該條款之事實。上訴狀或理由書如未依上開方法表明，或其所表明者顯與上揭法條規定不相合時，則難認為已對於小額程序之第一審判決之違背法令有具體之指摘，其上訴即應認為不合法。

三、經查，本件上訴人對於111年8月11日本院嘉義簡易庭所為之110年度嘉小字第25號第一審判決提起上訴，雖以上揭所述內容為上訴之理由。惟查，上訴人所述上訴理由，並未具體指出原審判決有如何違背法令情事，亦未指明原判決所違反之法令條項或其內容及依訴訟資料有何判決違背法令之具體事實。因此，本件自不得謂已合法表明上訴理由。揆諸前揭說明，本件上訴人之上訴難認為合法，應予駁回之。

四、至於上訴人另陳稱願供擔保，請准宣告免為假執行的部分。因本件是屬小額訴訟程序事件，不得上訴或抗告於第三審，於經第二審裁判後即已確定，而得以終局執行，並無假執行的問題存在。因此，本院無從准許上訴人提供擔保宣告免為假執行，附此敘明。

五、據上論斷，本件上訴為不合法，依民事訴訟法第436條之32第1項、第2項、第436條之19第1項、第444條第1項前段、第

95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　16　　日

民二庭審判長法　官　林中如

法　官　陳婉玉

法　官　呂仲玉

以上正本係照原本作成。

不得抗告。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　洪毅麟