

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳小字第338號

113年度鳳小字第350號

113年度鳳小字第373號

113年度鳳小字第389號

113年度鳳小字第429號

原告 巨星花園廣場住戶管理委員會

法定代理人 馮 偉

訴訟代理人 江獻平

被告 簡三和

訴訟代理人 簡慈君

被告 鄭榮貴

訴訟代理人 蕭益皆

被告 陳映伶

鄭松男

潘志寰

上列當事人間給請求付管理費事件，本院於民國113年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本院113年度鳳小字第338號部分：

(一)被告乙○○應給付原告新臺幣8,818元，及自民國113年2月9
日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

(二)訴訟費用新臺幣1,000元由被告乙○○負擔，並應於裁判確
定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利
息。

(三)本判決得假執行；但被告乙○○如以新臺幣8,818元為原告
預供擔保，得免為假執行。

二、本院113年度鳳小字第350號部分：

(一)被告鄭榮貴應給付原告新臺幣8,860元，及自民國113年1月2
6日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

01 (二)訴訟費用新臺幣1,000元由被告鄭榮貴負擔，並應於裁判確
02 定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利
03 息。

04 (三)本判決得假執行；但被告鄭榮貴如以新臺幣8,860元為原告
05 預供擔保，得免為假執行。

06 三、本院113年度鳳小字第373號部分：

07 (一)被告陳映伶應給付原告新臺幣9,309元，及自民國113年6月2
08 0日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

09 (二)訴訟費用新臺幣1,000元由被告陳映伶負擔，並應於裁判確
10 定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利
11 息。

12 (三)本判決得假執行；但被告陳映伶如以新臺幣9,309元為原告
13 預供擔保，得免為假執行。

14 四、本院113年度鳳小字第359號部分：

15 (一)被告鄭松男應給付原告新臺幣8,810元，及自民國113年6月2
16 7日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

17 (二)訴訟費用新臺幣1,000元由被告鄭松男負擔，並應於裁判確
18 定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利
19 息。

20 (三)本判決得假執行；但被告鄭松男如以新臺幣8,810元為原告
21 預供擔保，得免為假執行。

22 五、本院113年度鳳小字第429號部分：

23 (一)被告潘志寰應給付原告新臺幣29,130元，及自民國113年1月
24 26日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

25 (二)訴訟費用新臺幣1,000元由被告潘志寰負擔，並應於裁判確
26 定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利
27 息。

28 (三)本判決得假執行；但被告潘志寰如以新臺幣29,130元為原告
29 預供擔保，得免為假執行。

30 事實及理由

31 壹、程序部分：

01 一、本件原告之法定代理人原為張菁，於訴訟繫屬中變更為甲
02 ○，甲○具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

03 二、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張
04 者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁
05 判。民事訴訟法第205條第1項、第2項定有明文。查原告以
06 被告未繳納管理費為由，而依民國111年4月30日修訂之巨星
07 花園廣場住戶規約（下稱系爭規約），分別對住戶即被告鄭
08 三和、鄭榮貴、陳映伶、鄭松男、潘志寰提起給付管理費訴
09 訟，經本院分別以113年度鳳小字第338、350、373、389、4
10 29號受理在案，應認上開訴訟之訴訟標的相牽連，且非不得
11 以一訴主張，爰依前開規定，就上開訴訟合併辯論、合併裁
12 判。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：被告鄭三和、鄭榮貴、陳映伶、鄭松男、潘志寰
15 （下稱鄭三和、鄭榮貴、陳映伶、鄭松男、潘志寰）均為門
16 牌號碼高雄市○○區○○路00號「巨星花園廣場大樓」（下
17 稱系爭大樓）之區分所有權人。又依系爭規約第10條第2
18 項、第5項規定，系爭大樓店面管理費以每坪每月新臺幣
19 （下同）22元，加上清潔費80元定額分擔，如逾期未繳納另
20 收取按週年利率百分之10計算之遲延利息。鄭三和、鄭榮
21 貴、陳映伶、鄭松男、潘志寰均在系爭大樓經營店面，惟鄭
22 三和、鄭榮貴、鄭松男、潘志寰未繳納111年6月1日至112年
23 12月18日共19個月之管理費各8,818元、8,860元、8,810
24 元、29,130元；陳映伶未繳納111年7月1日至112年12月18日
25 共18個月之管理費9,309元，屢經伊催討，均置之不理，為
26 此依系爭規約第10條第2項規定，請求被告如數給付等情，
27 並聲明：如主文一(一)、二(一)、三(一)、四(一)、五(一)所示。

28 二、被告則以：系爭規約第10條第2項規定，係依系爭大樓111年
29 4月30日區分所有權人會議（下稱111年4月30日區權人會
30 議）決議修訂，惟會議當天之實際出席及同意人數，並不符
31 公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）之規定，且該次會議僅

01 針對店面管理費進行調整，有多數霸凌少數之情形，違反平
02 等原則。又依系爭大樓108年召開之區分所有權人會議決
03 議，如公共基金未低於300萬元，即不得調漲管理費，而系
04 爭大樓於111年4月30日尚有公共基金300萬元以上，則111年
05 4月30日區權人會議決議針對店面調漲管理費，亦已違反上
06 開決議。111年4月30日區權人會議決議修訂系爭規約第10條
07 第2項規定，有上開不合法規及先前決議之情事，應屬無
08 效，原告據此請求被告給付管理費，洵屬無據等語，資為抗
09 辯，並均聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
12 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
13 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
14 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
15 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
16 者，從其規定。區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
17 或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定
18 相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請
19 法院命其給付應繳之金額及遲延利息。公寓條例第10條第2
20 項、第21條分別定有明文。依上開規定，可知就管理費之收
21 取標準，公寓條例原則上係規定按應有部分比例負擔，並允
22 各公寓大廈以區分所有權人會議或規約另為規定，且基於住
23 民自治原則，就公寓大廈管理費及公共基金等由區分所有權
24 人自治決議之事項，若已合法成立，倘未違反公序良俗或強
25 制禁止規定，尚難認法院有介入或限制自治決議之必要，是
26 若特定區分所有權人認所屬社區區分有權人會議決議之管理
27 費收取標準對其不公，應另循法律途徑以求救濟。

28 (二)系爭規約第10條第2項規定，係依111年4月30日區權人會議
29 決議修訂乙節，為兩造所不爭執，並有高雄市鳳山區公所檢
30 送本院之報備資料在卷可稽（見113年度鳳小字第338號卷
31 【下稱338號卷】第157至300頁）。被告雖辯稱該次會議出

01 席人數及同意人數不符公寓條例之規定云云，惟查：

02 1.區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所
03 有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出
04 席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權
05 3/4以上之同意行之。區分所有權人會議依前條規定未獲致
06 決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未
07 達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議
08 除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並1/5
09 以上及其區分所有權比例合計1/5以上出席，以出席人數過
10 半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數
11 之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定
12 送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面
13 表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其
14 區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。公寓條例第
15 31條、第32條第1項、第2項設有明文。

16 2.徵諸上開報備資料，系爭大樓前於111年4月16日召開區分所
17 有權人會議，惟因出席人數不足而未成立，嗣再召開111年4
18 月30日區權人會議。又系爭大樓111年間有區分所有權人152
19 人（見338號卷第256至271頁），則依上開規定，111年4月3
20 0日區權人會議應有區分所有權人31人以上，及其區分所有
21 權比例1/5以上出席。查經本院核對上開報備資料所附之會
22 議簽到表、會議出席委託書等資料，並勘驗被告所提出之會
23 議全程錄影檔（勘驗結果如338號卷第357至359頁所示），1
24 11年4月30日區權人會議之出席情況為如附表一至三所示，
25 而經依附表一「備註」欄所示情形扣除未合法出席之區分所
26 有權人後，合法出席人數為84人，其區分所有權比例為55.2
27 6%，已符合公寓條例所定之出席人數，是111年4月30日區權
28 人會議之出席人數合於法律規定，堪予認定。

29 3.又111年4月30日區權人會議，因中途有人離席，故在會議中
30 進行清點乙節，業據兩造陳明屬實（見338號卷第354頁），
31 而清點後之合法出席人數為64人（詳如附表二），其區分所

01 有權比例為43.07%，合於公寓條例之規定。嗣後該會議中得
02 為合法表決且同意修訂系爭規約第10條第2項規定之人數為3
03 7人（詳如附表三），其區分所有權比例為23.18%，占出席
04 人數區分所有權比例（即43.07%）合計過半數，揆諸前開規
05 定，自應認該決議合法成立。被告執詞辯稱111年4月30日區
06 權人會議之實際出席及同意人數，不符公寓條例之規定，應
07 屬無效云云，並無足取。

08 (三)被告固辯稱：111年4月30日區權人會議決議修訂系爭規約第
09 10條第2項規定，僅針對店面管理費為調整，乃多數霸凌少
10 數，違反平等原則、誠信原則，且屬權利濫用云云，然上開
11 決議既經區分所有權人會議決議通過，而屬合法成立，被告
12 身為區分所有權人即應加以遵守。況修正前系爭大樓規約第
13 10條第3項原本即規定管理費依區分所有房屋所有權狀登記
14 之坪數為計算標準，店舖每戶1,000元，住家每坪45元（見3
15 38號卷第180頁），則上開決議依此將店面之管理費改為依
16 每坪22元計算，顯然僅係為落實此一按坪數計算管理費之規
17 定，使店面與住家同按坪數計算管理費，難認有何多數霸凌
18 少數、權利濫用，或違反公序良俗或強制禁止規定之情形。
19 被告徒以系爭大樓多數為住家，即遽謂上開決議係針對店
20 面，進而辯稱該決議違反平等原則，其等得拒絕依系爭規約
21 繳納管理費云云，要無足取。

22 (四)被告復辯稱：系爭大樓108年召開區分所有權人會議，決議
23 如公共基金未低於300萬元，即不得調漲管理費，而系爭大
24 樓於111年4月30日尚有公共基金300萬元以上，111年4月30
25 日區權人會議決議調漲店面管理費，違反上開決議云云，並
26 提出會議紀錄節本為據（見338號卷第142頁）。然111年4月
27 30日區權人會議決議修訂系爭規約第10條第2項規定，僅係
28 將店面管理費改為按坪數計算，俾與住家管理費之計算方式
29 相同，已如前述，尚難認係調漲管理費。被告徒以其等依系
30 爭規約第10條第2項規定應繳納之管理費，較修訂前應繳之
31 數額為高，即遽指111年4月30日區權人會議調漲管理費云

01 云，洵無足取。況上開節本顯示臨時動議中決議「社區公共
02 基金低於300萬元以下經當屆委員會認定核准後，由管理委
03 員會於次月公告住戶週知調漲，並不需再召開區分所有權人
04 會議」等語，僅在表明如公共基金低於300萬元，原告可逕
05 行調漲管理費而無庸經區分所有權人會議決議，實難以此推
06 論出「如公共基金未低於300萬元，無論如何均不得調整管
07 理費」之結論，是被告此部分所辯，亦無足取。

08 (五)從而，系爭規約第10條第2項規定既經111年4月30日區權人
09 會議決議合法修訂，原告依此請求被告給付管理費，自屬有
10 據。又鄭三和、鄭榮貴、陳映伶、鄭松男、潘志寰對於其等
11 依系爭規約第10條第2項規定計算尚未繳納之管理費各為8,8
12 18元、8,860元、9,309元、8,810元、29,130元，並不爭執
13 (見338號卷第353頁)，則原告依上開規定，請求被告給付
14 上開管理費，並加計按週年利率百分之10計算之遲延利息，
15 即無不合，應予准許。

16 四、綜上所述，原告依系爭規約第10條第2項規定，請求判決：

17 (一)113年度鳳小字第338號：乙○○應給付原告8,818元，及
18 自支付命令送達翌日即113年2月9日起至清償日止，按週年
19 利率百分之10計算之利息；(二)113年度鳳小字第350號：鄭榮
20 貴應給付原告8,860元，及自支付命令送達翌日即113年1月2
21 6日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息；(三)113
22 年度鳳小字第373號：陳映伶應給付原告9,309元，及自113
23 年6月18日民事補正狀繕本送達翌日即113年6月20日（見113
24 年度鳳小字第373號卷一第223頁）起至清償日止，按週年利
25 率百分之10計算之利息。(四)113年度鳳小字第389號：鄭松男
26 應給付原告8,810元，及自113年6月18日民事補正狀繕本送
27 達翌日即113年6月27日（見113年度鳳小字第389號卷第119
28 頁）起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息；(五)11
29 3年度鳳小字第429號：潘志寰應給付原告29,130元，及自支
30 付命令送達翌日即113年1月26日起至清償日止，按週年利率
31 百分之10計算之利息，為有理由，應予准許。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
02 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 六、本件係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
04 436條之20規定，應依職權宣告假執行，另就被告部分，併
05 依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，依職權宣
06 告免為假執行。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

09 鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

10 以上正本係照原本作成。

11 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
12 令為理由，不得為之。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
14 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
15 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之
16 數附繕本）。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

18 書記官 陳孟琳