

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳小字第411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 王文秀

被告 潘志毅

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟參佰捌拾元，及自民國一一三年一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，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五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹萬貳仟參佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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○，甲○具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第151至155頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：被告所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋而為巨星花園廣場大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。依系爭規約第10條第2項、第5項規定，系爭大樓店面管理費以每坪每月新臺幣（下同）22元，加上清潔費80元定額分擔，如逾期未繳納另收取按週年利率10%計算之遲延利息，被告在系爭大樓經營店面，惟尚積欠自民國111年6月起至112年12月止之管理費計12,380元，屢經原告催討均置之不理，為此依系爭規約第10條第2項、公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告12,380元，及自支付命令狀送達翌日起至清償日

01 止，按週年利率10%計算之利息。

02 三、被告則以：系爭規約第10條第2項規定，係依系爭大樓111年  
03 4月30日區分所有權人會議決議（下稱系爭決議）修訂，惟  
04 會議當天之實際出席及同意人數，並不符公寓條例之規定，  
05 且系爭決議僅針對店面管理費進行調整，有多數霸凌少數之  
06 情形，違反平等原則。又依系爭大樓108年召開之區分所有  
07 權人會議決議，如公共基金未低於300萬元，即不得調漲管  
08 理費，而系爭大樓於111年4月30日尚有公共基金300萬元以  
09 上，則系爭決議針對店面調漲管理費已違反上開決議。系爭  
10 決議修訂系爭規約第10條第2項規定，有上開不合法規及先  
11 前決議之情事，應屬無效，原告據此請求被告給付管理費，  
12 洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 四、本院得心證之理由：

14 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
15 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  
16 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有  
17 權人會議或規約另有規定者，從其規定。區分所有權人或住  
18 戶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  
19 二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負  
20 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  
21 息。公寓條例第10條第2項、第21條分別定有明文。依上開  
22 規定，可知就管理費之收取標準，公寓條例原則上係規定按  
23 應有部分比例負擔，並允各公寓大廈以區分所有權人會議或  
24 規約另為規定，且基於住民自治原則，就公寓大廈管理費及  
25 公共基金等由區分所有權人自治決議之事項，應尊重全體住  
26 戶之意見，依區分所有權人間之決議或規約為標準，則此項  
27 費用分擔之方式，基於私法自治原則，苟其行為不違反法律  
28 上之強行、禁止規定、公序良俗而屬當然無效，或經判決撤  
29 銷外，在經區分所有權人會議決議變更或規約變動前，不論  
30 決議或規約之內容、方式如何，皆不能否認其效力。

31 (二)經查，系爭規約第10條第2項規定依系爭決議修訂等情，業

01 據原告提出系爭規約、系爭決議等件為證（見本院卷一第9  
02 至13、123至125頁），被告雖辯稱系爭決議出席人數及同意  
03 人數不符公寓條例之規定等語，惟按公寓大廈之區分所有權  
04 人為共同事務及涉及權利義務有關事項，而召開區分所有權  
05 人會議，為該團體之意思決定機關，公寓條例對於區分所有  
06 權人會議之決議若有程序上瑕疵，其效力及如何解決並無規  
07 定，鑑於該團體係區分所有權人集合而成之社員團體，猶如  
08 民法之社團總會，當區分所有權人會議決議之召集程序或決  
09 議方法違反法令或章程時，依公寓條例第1條第2項適用民法  
10 第56條第1項規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法  
11 院撤銷決議，但在未撤銷前，決議仍為有效。故主張區分所  
12 有權人會議召集程序不合法、出席人數不足法定人數，或出  
13 席者之所有權應有部分合計未達法定比例者，均係決議方法  
14 之違法，並非決議內容之違法，如有上述情形，各區分所有  
15 權人自應依前揭法律之規定，於決議後3個月內請求法院撤  
16 銷其決議。該項決議，在未經法院撤銷之前，各區分所有權  
17 人，自不得主張該決議無效。依前揭說明，系爭規約第10條  
18 第2項規定既經系爭決議修訂，於未依法訴請法院撤銷系爭  
19 決議確定前仍屬有效，被告仍應受其拘束，原告依此請求被  
20 告給付管理費，自屬有據。

21 (三)被告固辯稱系爭決議僅針對店面管理費為調整，乃多數霸凌  
22 少數，違反平等原則、誠信原則而屬權利濫用，且系爭大樓  
23 108年召開區分所有權人會議，決議如公共基金未低於300萬  
24 元即不得調漲管理費，而系爭大樓於111年4月30日尚有公共  
25 基金300萬元以上，系爭決議調漲店面管理費違反上開決議  
26 等語，然系爭決議既經區分所有權人會議決議通過且未經法  
27 院撤銷，被告身為區分所有權人即應加以遵守，況修正前系  
28 爭大樓規約第10條第3項原本即規定管理費依區分所有房屋  
29 所有權狀登記之坪數為計算標準，店鋪每戶1,000元，住家  
30 每坪45元（見本院卷一第197頁），則上開決議依此將店面  
31 之管理費改為依每坪22元計算，顯然僅係為落實此一按坪數

01 計算管理費之規定，使店面與住家同按坪數計算管理費，難  
02 認有何多數霸凌少數、權利濫用，或違反公序良俗或強制禁  
03 止規定之情形，而系爭大樓108年區權人會議決議紀錄節本  
04 顯示（見本院卷一第89至90頁），臨時動議中決議「社區公  
05 共基金低於300萬元以下經當屆委員會認定核准後，由管理  
06 委員會於次月公告住戶週知調漲，並不需再召開區分所有權  
07 人會議」等語，僅在表明如公共基金低於300萬元，原告可  
08 逕行調漲管理費而無庸經區分所有權人會議決議，實難以此  
09 推論出如公共基金未低於300萬元，無論如何均不得調整管  
10 理費之結論，是被告前開所辯，尚不足取。

11 五、綜上所述，原告依系爭規約第10條第2項、公寓條例第21  
12 條，請求被告給付12,380元，及自支付命令狀送達翌日即11  
13 3年1月26日（見本院卷一第37頁）起至清償日止，按週年利  
14 率10%計算之利息。為有理由，應予准許。

15 六、本件係適用小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第43  
16 6條之20規定，依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準  
17 用同法第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權  
18 宣告被告預供擔保，得免為假執行。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌  
20 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額  
22 依職權確定如主文所示之金額。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
24 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 令為理由，不得為之。

28 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  
29 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  
30 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  
31 數附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
02 書記官 蔡毓琦