

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度小上字第27號

上訴人 陳黎芳

被上訴人 成功山水大廈管理委員會

法定代理人 洪春菊

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1月25日本院高雄簡易庭110年度雄小字第3323號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人負擔。

理 由

一、按對於小額程序第一審判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之。上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又所謂判決違背法令，依民事訴訟法第436條之32第2項準用同法第468條、第469條第1款至第5款之規定，係指判決不適用法規或適用不當，或有同法第469條第1款至第5款所列當然違背法令之情形而言。另小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明文。

二、本件被上訴人於原審依成功山水大廈（下稱系爭大樓）規約第16條及公寓大廈管理條例第21條規定，起訴請求上訴人給付其新臺幣（下同）7萬3,100元，及自民國111年1月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，原審判決被上訴人全部勝訴，並依職權為假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，其上訴理由略謂：91年11月1日修訂之系爭

大樓規約第16條規定，住家（D、E、F棟）管理費為每坪25元，辦公使用（A、C棟）管理費為每坪50元，而系爭大樓107年3月5日及108年12月11日區分所有權人會議就住家及辦公之收費標準分別討論，可見究以住家或辦公為收費標準，應以住戶有無實際為營業行為認定。伊為系爭大樓門牌高雄市○○區○○○路00巷00號7樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有人，而系爭房屋位於系爭大樓D、E、F棟區域，伊雖於該址為福德開發工程有限公司（下稱福德公司）之設立登記，惟實際上並未為任何營業行為，依上開規約規定，被上訴人不得按辦公收費標準向伊請求管理費。又系爭大樓110年度區分所有權人會議（下稱110年度區權人會議）決議：「收費標準如下：住家每坪/月30元。辦公（公司）：每坪/月50元。店鋪：每坪/月10元。（註）以上實質收費標準沿用自98年至今110年各年度區分所有權人會議決議內容所載，做就規約內容文字上更正，收費標準無變動之」，實際上已變更91年11月1日規約第16條所定應以辦公使用，始能適用辦公收費標準之內容，而認無論是否為營業行為，均一律適用辦公收費標準，然110年度區權人會議決議於110年12月22日始生效，依法律不溯及既往原則，被上訴人尚不得執該決議之辦公收費標準向伊請求110年12月22日以前之管理費。原判決未審酌及此，遽以110年度區權人會議決議之收費標準為判決之基礎，並以伊未舉證證明系爭房屋非供營業使用為由，而判命伊應按110年度區權人會議決議之辦公收費標準，給付被上訴人102年6月至110年6月之管理費差額6萬4,600元，及110年7月至11月之管理費8,500元，合計7萬3,100元，顯然違反法律不溯及既往原則，而判決違背法令等語。

三、經查：

（一）系爭大樓規約第16條係規定「住家（D、E、F棟）管理費為每坪25元，『辦公住家』（A、C棟）每坪50元」，並非「住家（D、E、F棟）管理費為每坪25元，『辦公使用』（A、C棟）每坪50元」，有該規約在卷可稽（見原審卷第104

頁），可見上開規定係將D、E、F棟預設為住家，將A、C棟預設為辦公住家，並以此為住家或辦公計算標準之區分，並未以住戶有無實際於房屋內為營業行為來區分。上訴人辯稱系爭大樓規約自始即以住戶有無實際為營業行為，區分住家或辦公收費標準云云，顯有誤會。又110年度區權人會議決議增、修訂系爭大樓住戶規約第16條第2項規定，其決議內容為：「收費標準如下：住家每坪/月30元。辦公（公司）：每坪/月50元。店鋪：每坪/月10元。（註）以上實質收費標準沿用自98年至今110年各年度區分所有權人會議決議內容所載，做就規約內容文字上更正，收費標準無變動之」（見原審卷第121頁），足見系爭大樓早於98年起即以「住家」、「辦公」、「店鋪」為收費標準，僅就辦公住家予以文字調整為「辦公（公司）」。則被上訴人依上開收費標準，計算上訴人102年6月至110年11月應以「辦公（公司）」標準繳納管理費之數額，原判決以上開收費標準為其判決之基礎，均無違反法律不溯及既往原則可言。上訴人執此指摘原判決違背法令云云，委無可採。

(二)上訴人雖辯稱系爭房屋實際上係作住家使用，而未曾供營業使用云云，然其迄原審言詞辯論終結時，均未對此提出任何證據加以證明。且原審於寄發言詞辯論通知書予上訴人時，已一併命上訴人提出系爭房屋僅供公司登記設址，未用以營業使用之相關證據，復於111年1月4日言詞辯論期日再次闡明上訴人對此提出相關證據，乃上訴人迄言詞辯論終結時仍未提出任何證據（見原審卷第85、93頁），則原審依卷內公司登記資料及系爭房屋信箱照片（見原審卷第141至145頁），並以上訴人未舉證證明系爭房屋未供營業使用為由，認定系爭房屋為供營業使用，而應依辦公收費標準計算管理費，於法即無違誤。至上訴人提起上訴後，雖又提出系爭大樓107年3月5日、108年12月11日區分所有權人會議紀錄、系爭房屋外部及內部照片、福德公司實際執行業務處所之照片為證（見本院卷第47至52頁、第77至83頁），惟當事人於小

01 額訴訟程序之第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，但因
02 原法院違背法令致未能提出者，不在此限。民事訴訟法第43
03 6條之28定有明文。本件上訴人迭經原審闡明，均未於原審
04 提出上開資料，而遲至提起上訴後，始行提出，核屬新攻擊
05 及防禦方法之提出，原則上為法所不許，而上訴人復未釋明
06 原審有何違背法令致其未能提出之情形，則依上開規定，本
07 院自無從加以審酌，併予敘明。

08 四、綜上所述，原判決並無上訴人所指違背法令之情事，上訴人
09 提起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，依其上訴意旨
10 足認其上訴為無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

11 五、本件第二審訴訟費用，應依民事訴訟法第436條之32第1項準
12 用同法第436條之19第1項規定，確定其數額為1,500元，並
13 應由上訴人負擔。

14 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之29
15 第2款、第436條之32第2項、第449條第1項、第78條，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
18 民事第二庭 審判長法官 陳宛榆
19 法官 施盈志
20 法官 林婕妤

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
24 書記官 林君燕