

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度小上字第11號

上訴人 社團法人高雄市博愛國際青年商會

法定代理人 孫國財

被上訴人 中正香榭大廈管理委員會

法定代理人 謝喬安

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國113年1月13日本院高雄簡易庭112年度雄小字第2851號小額訴訟程序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參仟元由上訴人負擔。

事實及理由

一、按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。又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，同法第436條之29第2款亦有明文。

二、上訴意旨略以：

(一)本訴部分：1.上訴人為門牌號碼高雄市○○區○○○路000號12樓之8房屋（下稱系爭房屋）、12樓之6房屋（下稱12樓之6房屋）之所有權人，兼為系爭房屋所在「中正香榭大廈」（下稱系爭大樓）之區分所有權人。緣系爭大樓住戶規約（下稱系爭規約）就住戶每月應繳納之管理費數額未明文約定，前經系爭大樓民國113年5月4日召開第17屆第二次區分所有權人會議決議追認，自97年1月份起，至113年4月止，管理費收費標準以房屋室內坪數計算，每坪新臺幣（下

同) 64元，並決議自113年5月起，住戶為辦公室使用者，管理費收費標準為以房屋室內坪數計算，每坪91元。故依決議結果，系爭房屋於113年4月以前每月應繳納管理費數額為1,790元，自113年5月起，則調漲為2550元（下稱系爭區權會決議）。前揭調漲管理費之依據係源於110年2月6日管理委員會會議紀錄，但110年區分所有權人會議紀錄並未有系爭房屋調漲管理費之決議。故該項決議未經區分所有權人會議之合法決議，亦未取得區分所有權人會議授權，被上訴人無權單方面調整管理費比例，已逾越其法定職權。又公寓大廈的區分所有權人會議屬於地方自治管理，然地方自治管理即便享有自治權，亦須遵循法治原則即法律無溯及既往原則。系爭區權會決議提案一之追認案，有違反信賴保護原則和地方自治之界限，該決議應屬無效。2.系爭大樓區分所有權人總數有85人，系爭區權會決議出席人數雖有過半，惟投票人數並未過半，卻為被上訴人決議通過，顯見系爭區權會決議程序有瑕疵而應為無效。3.上訴人為社團法人並非商業組織，且無商業營利行為，自非屬公司、商業使用而有營利行為所可比擬。系爭區權會決議內容區分一般住戶及公司戶之管理費收取標準，卻未明確定義如何區別一般住戶和公司戶，決議內容違反管理費應按應有比例分攤，顯不符合平等原則及公序良俗，屬權利濫用而無效。被上訴人據無效決議向上訴人收取高於每月1,310元之管理費並無可採。又上訴人亦已繳交每月1,310元之管理費，故被上訴人請求上訴人補繳管理費並無理由等語，並聲明：(1)原判決不利上訴人部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人之訴駁回。

(二)反訴部分：系爭大樓規約並未授權被上訴人調漲管理費，此部分決議內容亦未經系爭大樓區分所有權人會議決議或追認，自屬無效；系爭區權人決議程序上有瑕疵、實質上有無效事由，故被上訴人自110年3月起至111年7月止，每月向上訴人收取管理費1,790元，於法無據。又系爭大樓未明訂一般戶和公司戶之區別，故系爭房屋管理費收費辦法應回歸比

01 照一般住戶標準，被上訴人據上開管理委員會決議對上訴人
02 收取調漲後之管理費，係無法律上原因受有管理費差額之利
03 益，並使上訴人受有溢繳管理費之損害，故被上訴人應返還
04 其自110年3月起至111年7月止，每月向上訴人溢收之管理
05 費，扣除原審已准許返還2,975元外，被上訴人尚應給付8,1
06 60元（計算式：11,135－2,975＝8,160）等語，並聲明：(一)
07 原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應
08 再給付上訴人8,160元。

09 三、本件上訴人對原審判決提起上訴，固以上開上訴意旨指摘原
10 審判決違背闡明義務之法令旨趣及其具體內容，惟其提起本
11 件上訴，依上訴意旨足認顯無理由，說明如下：

12 (一)本訴部分：

13 1.經查，系爭規約並未就系爭大樓住戶管理費數額定有收費標
14 準，而係規定應由區分所有權人會議議決之，為兩造所不爭
15 （見原判決不爭執事項(四)）。依系爭大樓於97年1月1日實施
16 之管理費計算標準所示，系爭房屋係依營業用住戶之標準收
17 費（雄小卷二第59頁上方），嗣因先前管委會未經區分所有
18 權人會議決議短收管理費，系爭區權會遂於113年5月4日召
19 開，重行確認97年1月1日實施之管理費計算標準（即系爭房
20 屋依營業用住戶之標準收費）並將住家用住戶管理費自每坪
21 47元調漲至每坪70元，營業用住戶管理費自每坪64元調漲至
22 每坪91元等節，有開會通知單、會議紀錄（雄小卷二第41、
23 61至71頁）為證，且為兩造所不爭執（見原判決不爭執事項
24 (五)）。可知前揭調漲管理費之依據係源自系爭區權會決議而
25 來，而非由被上訴人調整管理費比例，自無上訴人所稱逾越
26 其法定職權之問題。揆諸前揭說明，系爭區權會決議如無違
27 反法律上強制、禁止之規定而屬無效，或經判決撤銷之情
28 事，乃屬系爭大樓區分所有權人間私法自治範疇，自生合法
29 拘束當事人權利義務之效力。

30 2.上訴人抗辯系爭大樓區分所有權人總數有85人，系爭區權會
31 決議出席人數雖有過半，惟投票人數並未過半等情，而認有

決議方法違法之瑕疵（雄小卷二第139頁）。惟查：

(1)按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1項亦有明定。公寓大廈之區分所有權人會議乃全體區分所有權人組成之最高意思機關，主要係為區分所有建物內各區分所有權人及住戶之利害關係事項所召開，其決議係屬多數區分所有權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，其性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社團總會決議之相關規定，而類推適用民法第56條之規定（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。依上開說明，上訴人如認系爭區權會決議有決議方法違法之瑕疵事由，應由上訴人於決議後3個月內訴請法院撤銷之，上訴人雖稱已有就系爭區權會決議於另案提起無效或撤銷之訴（雄小卷二第135頁），然截至本件言詞辯論終結時，系爭區權會決議既未經判決撤銷，則系爭區權會決議即仍有效存在，基於貫徹公寓大廈管理條例區分所有權人間私法自治理念，仍應尊重形式上尚屬存在之系爭區權會決議。

(2)又系爭大樓於113年5月4日召開系爭區權會決議，並在該次決議中提案修訂系爭規約，並向高雄市苓雅區公所申請報備獲准等情，有高雄市苓雅區公所113年10月21日高市○區○○○○○○○○○○號函檢送之報備資料（雄小卷二第145至177頁）在卷可稽，此部分事實，應可認定。

(3)參系爭規約（雄小卷一第327頁）第3條第11款前段約定：區分所有權人會議依第10款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第10條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過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之同意作成決議。是系爭規約就系爭大樓區分所有權人會議之出席人數及表決人數，有所規範，自應

以系爭規約之約定判斷系爭會議是否有違法召開之情。再觀之前揭高雄市苓雅區公所函覆資料，系爭區權會決議係因前次召集未達開標人數而流會後再次召集，該次出席區分所有權人數（含代理出席）為71人，占全體區分所有權人數84%，出席區分所有權比例占全體區分所有權89%，而與本件相關之第1、2、6案決議事項，同意票均達半數以上，上訴人既未具體提出該等提案有何不符前揭規約約定應有之出席及同意人數及比例，堪認系爭區權會決議確符合系爭規約第3條第11款前段之決議作成要件，而合法有效。

3.又上訴人另稱系爭區權會決議第1、2、6案決議，屬管理費之追認，決議內容違反管理費應按應有比例分攤，顯不符合平等原則及公序良俗，屬權利濫用而無效，經查：

(1)按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上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之，惟區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。又公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用頻率多寡及程度不一，亦未必與其共用部分之應有部分比例成正比，因此依各住戶對於共用部分之使用程度，決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比

01 例，有其事實上之困難性，是公寓大廈管理條例第10條第2
02 項，並未採取按受益程度分擔管理費之原則，而係規定按共
03 用部分應有部分比例負擔為原則，並允各公寓大廈以區分所
04 有權人會議或規約另為規定，且基於私法自治原則，就公寓
05 大廈管理費用及公共基金等由區分所有權人自治決議之事
06 項，倘未違反公序良俗或強制禁止規定，尚難認法院有介入
07 或限制自治決議之必要。

08 (2)經查，系爭區權會決議第1案決議係追認系爭大樓97年1月開
09 始實施之管理費收費標準，由會議紀錄可知，該收費標準迄
10 今久遠，且系爭大樓歷經多屆委員交接，相關會議紀錄已遺
11 失，故將該收費標準列入系爭規約為依據，有系爭區權會決
12 議會議紀錄在卷可參（雄小卷二第65頁），是此議案目的係
13 明文管理費收費標準，以為住戶向來繳納管理費之根據，亦
14 避免日後再生爭議，並無何違反強制、禁止及公序良俗之
15 情，復酌以系爭規約規範及私法自治之理，並無以法律不溯
16 及既往原則限制之必要，業如前述說明，自應肯認該追認之
17 效力。

18 (3)系爭區權會決議第2案決議調漲管理費，住戶為純住家使用
19 者每坪收取70元，供公司、辦公室使用者每坪91元，1+2樓
20 店鋪中正路上每戶1,200元、建民路上每戶900元，第6案則
21 係議決上訴人所有之12樓之6房屋及系爭房屋應比照公司、
22 辦公室使用者之管理費收費標準。觀諸會議紀錄所載（雄小
23 卷二第65頁），系爭大樓因40年來未曾調整管理費，為提供
24 住戶現有之各項服務而需調整管理費，是系爭區權會決議通
25 過提高管理費之收費標準，實係為社區共同利益，當非以損
26 害上訴人為目的，且系爭大樓各住戶不論係純供住家使用，
27 抑或作為公司、辦公室使用，均因該案議決而需調漲每月繳
28 納之管理費，調漲幅度均為20餘元，且住家用住戶漲幅約為
29 百分之149，營業用住戶漲幅約百分之142，顯非僅針對營業
30 用住戶加收管理費。又管理費作為社區共用部分維護、管理
31 之費用，固以區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原

則，然非不能由區分所有權人會議或規約依住戶組成之多樣性、住戶間就共用部分之使用頻率、使用目的及利用狀況等情事，就管理費用之負擔為有別於應有部分比例之規定。審酌將住戶供作辦公使用者，利用大樓公共設施之權益與純住家使用者並無不同，然相較純住家使用者，其供不特定人出入大樓情況較頻繁，非無提高住宅之安全風險，而增加其他住戶安全之顧慮，進而有加強系爭社區安全巡邏、消防安全及共用區域清潔之必要，因此亦加重系爭大樓安全維護保全負擔、加速公共設施耗損之可能，是以住戶用途作為管理費負擔之分類標準，非無合理性，復衡以房屋用途不同、利用公共設施之情形有異，以前揭收費標準作為區別亦難認有顯失相當，是上訴人主張有違公序良俗等語，洵無足採。

(4)又系爭區權會決議第6案固係針對上訴人所為決議，惟系爭大樓就公司戶與一般住戶之管理費收費差異、上訴人所有系爭房屋應繳納之管理費數額若干、標準為何，素有紛爭，此觀系爭大樓110年2月6日管理委員會決議、111年11月19日區分所有權人會議、112年3月26日管理委員會決議（雄小卷一第229、163至175、141頁）及本件訴訟緣由即明。是系爭區權會決議為明確系爭房屋之管理費收費標準，而決議上訴人所有系爭房屋及12樓之6房屋應比照供公司、辦公室使用者計算管理費，且上訴人並未否認系爭房屋係供辦公室使用，而係認為系爭區權會決議有因差別待遇而違公序良俗等情，然該決議將住戶區別管理費收費標準，客觀上有其合理性與相當性，已如前認定，實難僅因多數決之決議結果，即謂有違反平等原則、公序良俗及權利濫用之弊。準此，被上訴人依系爭區權會決議，向上訴人收取管理費，乃屬有據。

4.從而，被上訴人主張上訴人於111年8月至113年9月間有短繳管理費之情，應屬有據，其請求上訴人給付13,030元（見原判決不爭執事項(六)），應予准許。上訴意旨執此主張原判決違背法令，為無理由。

(二)反訴部分：

01 1.系爭區權會決議為明確系爭房屋之管理費收費標準，而決議
02 上訴人所有系爭房屋及12樓之6房屋應比照供公司、辦公室
03 使用者計算管理費，已如前述，上訴人既未否認系爭房屋係
04 供辦公室使用，則依系爭區權會決議結果，系爭房屋於110
05 年3月至111年7月間應繳納之管理費為每月1,790元。惟被上
06 訴人於原審審理時自陳上開期間就系爭房屋向上訴人收取每
07 月1,965元管理費之依據為110年2月6日管理委員會決議（雄
08 小卷二第136頁），然系爭規約並未授權管委會得自行決議
09 調整管理費應收數額（見原判決不爭執事項(四)），是上訴人
10 主張被上訴人有溢收管理費乙節，堪信屬實。

11 2.從而，系爭區權會決議既為合法有效，上訴人於110年3月至
12 111年7月間亦確有溢收管理費之情，則上訴人請求上訴人返
13 還溢收總額2,975元（見原判決不爭執事項(八)），應予准
14 許，逾此範圍，即屬無據。上訴人除前揭2,975元部分，上
15 訴意旨另請求被上訴人給付8,160元部分，係以該期間管理
16 費依住家用住戶之標準為前提，而該部分主張為無理由，已
17 如前述，則上訴人就反訴部分所為之上訴，自無理由。

18 五、綜上所述，原判決並無上訴人所指違背法令之情事，上訴人
19 對本、反訴部分提起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改
20 判，依其上訴意旨足認其上訴顯無理由，爰不經言詞辯論，
21 逕以判決駁回之。

22 六、末按於小額訴訟之上訴程式，法院為訴訟費用之裁判時，應
23 確定其費用額，民事訴訟法第436條之19第1項、第436條之3
24 2第1項定有明文。本件第二審裁判費用為3,000元（小上卷
25 第39頁），爰命由敗訴之上訴人負擔，並諭知如主文第2項
26 所示。

27 據上論結，本件上訴顯無理由，依民事訴訟法第436條之29第2
28 款、第436條之32第2項、第449條第1項、第436條之19第1項、第
29 78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
31 民事第五庭 審判長法 官 王耀霆

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
書記官 林希潔

法 官 鄭靜筠
法 官 周玉珊