

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度簡上字第9號

上訴人 和平實業股份有限公司

法定代理人 游正賢

訴訟代理人 黃偉倫律師

被上訴人 憲德大樓管理委員會

法定代理人 莊銓橘

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國114年1月28日本院高雄簡易庭114年度雄簡字第1440號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人為憲德大樓1樓及地下室住戶，依憲德大樓民國108年6月16日區分所有權人會議決議「地下室、1樓及2樓每戶管理費繳交新臺幣（下同）1萬元」（下稱系爭原決議）。詎憲德大樓110年8月21日第二次區分所有權人會議以「臨時動議」方式，假藉調解委員會調解名義提議並作成決議「自110年9月起，管理費調降為地下室每月4,000元，1、2樓每月7,000元」（下稱系爭臨時動議決議），惟系爭臨時動議事項並非第一次會議公告的議案，不得以第二次會議假決議方式行之，且決議後亦未依法送達各區分所有權人表示意見，違反憲德大樓公寓大廈規約第7條、第8條，及公寓大廈管理條例第32條規定，應屬決議不成立，故上訴人自110年9月起迄至113年11月短給35萬1,000元之管理費。爰依憲德大樓公寓大廈規約及憲德大樓108年

01 區分所有權人會議決議等法律關係，提起本件訴訟等語，並
02 聲明：上訴人應給付被上訴人35萬1,000元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、上訴人則以：系爭臨時動議決議固有被上訴人所稱「非第一
05 次會議公告之議題利用第二次會議假決議方式行之」的瑕
06 疵，但此屬決議方法違法，且系爭臨時動議決議並無被上訴
07 人所主張未依法送達各區分所有權人表示意見之瑕疵，系爭
08 臨時動議決議效力應為得撤銷，在經合法撤銷前仍屬有效，
09 故被上訴人請求上訴人給付短給之管理費35萬1,000元為無
10 理由等語，資為抗辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

11 三、原審審理後，認系爭臨時動議決議為憲德大樓110年8月21日
12 區分所有權人臨時動議之議題，因未出現於憲德大樓110年8
13 月8日區分所有權人之議案，應依憲德大樓公寓大廈規約第7
14 條第3款約定，以應有區分所有權人過半數，及其區分所有
15 權比例合計過半數之出席，並以出席人數過半數之同意決議
16 始謂適法。惟憲德大樓110年8月21日區分所有權人會議之區
17 分所有權人出席為32人，占全體區分所有權人數28%；區分
18 所有權比例僅為45.8292%（應為51.81%，詳如後述），未
19 達作成合法決議之人數及區分所有權比例，故系爭臨時動議
20 決議效力應屬不成立，上訴人仍應依系爭原決議，按月給付
21 1萬元之管理費，而判令上訴人應給付被上訴人35萬1,000
22 元，及自113年12月25日起至清償日止，按週年利率5%計算
23 之利息，並依職權宣告假執行。

24 四、上訴人不服提起上訴，上訴意旨除援引原審所述外，並補陳
25 略以：(一)兩造前因給付管理費之另案爭議於110年8月18日成
26 立調解，依調解筆錄內容及管理費計算標準，可知兩造已就
27 憲德大樓地下室管理費每月5,000元及1樓管理費每月7,000
28 元達成合意，此具一般契約之效力，兩造自有依調解書內容
29 主張權利及履行債務之義務。(二)上訴人為憲德大樓1樓及地
30 下室之區分所有權人，該1樓及地下室之房屋是獨立之出入
31 口，並未使用到大樓公共水電、電梯和管理員管理及清潔人

員清掃服務，且上訴人1樓及地下室大樓公共管線之漏水、
糞管破裂、地下室淹水皆由上訴人自費維修，另地下室已無
營業而處於停用狀態，比較大樓住戶與地下室及1樓之使用
公用部分管理服務之人次、頻率等用益狀況，應認被上訴人
向上訴人所收取每月管理費有違公平原則，至少應按兩造於
110年8月18日調解中達成合意之管理費計算標準計收，始屬
合理等語，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之
訴駁回。被上訴人則援引原審陳述及原審判決有利於其之理
由，另補陳：兩造於另案成立之調解內容無涉管理費之調整
等語，資為抗辯，並聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執之事項（簡上卷第86-87頁）：

(一)上訴人為憲德大樓1樓（高雄市○鎮區○○○路000號）及地
下室（高雄市○鎮區○○街00號）區分所有權人。

(二)108年6月16日憲德大樓區分所有權人會議，以規約第7條第3
項第2款規定之出席人數及決議方式，決議通過第二案：地
下室、1樓、2樓每戶每月管理費繳交1萬元（即系爭原決
議）。

(三)110年8月21日憲德大樓區分所有權人會議，依規約第8條規
定召開，出席人數為32人，占全體區分所有權人數28%；出
席所有權比例為51.81%，以臨時動議決議通過：自110年9
月起地下室管理費為每月4,000元，1樓、2樓之管理費為7,0
00元（即系爭臨時動議決議）。

(四)上訴人自110年9月起至113年11月實際有繳納之管理費數
額，為以系爭臨時動議決議方式計算之42萬9,000元。

六、得心證之理由：

(一)按公寓大廈之區權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，
而召開區權人會議，區權人會議之決議乃多數區權人基於平
行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，其決議之
瑕疵，與法律行為之瑕疵相近，有不成立、無效、得撤銷等
態樣。公寓大廈管理條例對於區權人會議之決議若有瑕疵，
其效力及如何解決並未規範，鑑於該團體係區權人集合而成

之社員團體，猶如民法之社團總會，如法律規定其決議必須有一定人數以上之區權人出席，此一定人數以上之區權人出席，為決議成立之要件，若未達此項門檻，決議即為不成立。當決議符合最低出席人數之成立要件，須具備大廈管理條例規定之同意比例（如公寓大廈管理條例第31條、第32條），此乃決議通過之有效要件。當召集程序或決議方法違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第1項規定，由區權人於決議後3個月內請求法院撤銷決議，在未撤銷前，決議仍為有效。故區權人會議倘有符合大廈管理條例條款所定之出席法定額數，嗣於會議中就表決事項以未符規約或會議規範之表決方式取得法定之同意比例，始非屬欠缺決議之成立要件，而係能否依民法第56條第1項規定撤銷決議之問題（最高法院114年度台上字第2124號民事判決意旨參照）。

(二)次按憲德大樓公寓大廈規約第7條第2款約定：「應經區分所有權人會議決議事項：(一)規約之訂定或變更。(二)公寓大廈之重大修繕或改良。(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第13條第2款或第4款情形之一須重建者。(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。(五)約定專用或約定共用事項。(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。」、第7條第3款約定：「除第2款第1目至第5目應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權人比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之」、第8條約定：「區分所有權人會議依前條第3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前條第3款定額者，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3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1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」、「前揭決議之會議紀錄應於會後15日內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區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立」、「會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之」、「第17條約定：「為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理費。」（原審卷第221-256頁）。

- (三)觀諸憲德大樓110年8月21日區分所有權人會議紀錄之記載，會議時主席揭示：「因上次（110/8/8）召開的會議出席人數不足，未達應出席70%的出席人數，會議流會。今日再召開補足應出席人數與持分比」，另在本次會議臨時動議及決議部分程序時，由1樓與地下室代表蘇慶洋提議後表決通過系爭臨時動議決議（原審卷第181-182頁）；復審酌上訴人於原審114年9月18日民事答辯狀、114年11月20日民事答辯(二)狀均自承系爭臨時動議決議有被上訴人所稱「非第一次會議公告之議題利用第二次會議假決議方式行之」的瑕疵（原審卷第260頁、第320-321頁），堪認系爭臨時動議決議係屬於110年8月21日區分所有權人臨時動議之議題，且並未出現於110年8月8日區分所有權人會議之議案。而系爭臨時動議決議既然非屬前次區分所有權人會議之議案，依前揭憲德大樓大廈規約規定，自不得以規約第8條所定出席人數、區分所有權比例之計算方式進行第二次議決，而應以規約第7條第3款約定，以應有區分所有權人過半數，及其區分所有權比例合計過半數之出席，出席人數過半數之同意決議始謂適法。承前所述，兩造不爭執憲德大樓110年8月21日區分所有權人會議之區分所有權人出席為32人，僅占全體區分所有權人數28%，雖區分所有權比例已達51.81%，仍未達作成合法決議之區分所有權人人數門檻。系爭臨時動議決議之出席

01 區分所有權人數既未達憲德大樓公寓大廈規約第7條第3款所
02 定之門檻，則依上述最高法院判決意旨，系爭臨時動議決議
03 不符決議成立要件，應屬不成立。

04 (四)準此，系爭臨時動議決議既屬不成立，上訴人於110年9月至
05 113年11月依系爭原決議應繳納之管理費為78萬元（計算
06 式：2萬×39個月＝78萬元）。而兩造不爭執上訴人自110年9
07 月起至113年11月實際有繳納之管理費數額，為以系爭臨時
08 動議決議方式計算之42萬9,000元，此與依系爭原決議計算
09 應繳納之差額為35萬1,000元（計算式：780,000元－429,00
10 0元＝351,000元）。則被上訴人依憲德大樓公寓大廈規約第
11 17條第1項及系爭原決議，請求上訴人給付35萬1,000元，及
12 自支付命令送達上訴人翌日即113年12月25日（原審卷第69
13 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
14 由。

15 (五)關於上訴人於上訴後主張之新攻擊防禦方法部分：

16 1.又按當事人於簡易訴訟程序之第二審，不得提出新攻擊或防
17 禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，此觀民事
18 訴訟法第436條之1第3項、第447條第1項但書第6款規定自
19 明。該所謂如不許其提出顯失公平，係指為公平正義之實
20 現，如依各個事件之具體情事，不准許當事人提出新攻擊或
21 防禦方法，顯失公平者，始例外准許當事人提出之（第447
22 條立法理由參照）。關於顯失公平之判斷，應綜合於第二審
23 提出新攻擊或防禦方法之當事人，其未於第一審提出之歸責
24 程度、蒐集事證能力及手段之強弱、逾時提出致訴訟程序遲
25 延之情形；如不許提出，其可能遭受之實體不利益；如許該
26 當事人提出，他造對該新攻擊或防禦方法進行攻防之程序保
27 障、為此可能增加之程序不利益等個案狀況為考量（最高法
28 院112年度台簡上字第16號民事判決意旨參照）。

29 2.查上訴人於上訴後，提出兩造前於110年間調解筆錄具契約
30 效力，及稱憲德大樓規約關於管理費之規定對上訴人有違公
31 平原則等新攻擊防禦方法，另釋明認本件屬民事訴訟法第44

01 7條第1項第6款之情形（簡上卷第48頁）。然上開新攻擊防
02 禦方法，非於第一審程序所不能提出，佐以上訴人於本件繫
03 屬於原審後2月，即委任律師為其訴訟代理人（原審卷第265
04 頁），且於上訴人委任律師後，第一審仍進行2次言詞辯論
05 期日始辯論終結各節，參互以考，已難認本院不許其提出上
06 開新攻擊防禦方法，有顯失公平之情形。

07 3.縱認上訴人可於第二審始提出上開攻擊防禦方法，兩造於另
08 案調解之內容，係：「相對人（即上訴人）願給付聲請人
09 （即被上訴人）108年7月至110年8月管理費共計31萬2,000
10 元（含高雄市○鎮區○○街00號地下室管理費13萬元及高雄
11 市○鎮區○○○路000號1樓管理費18萬2,000元）。」、「
12 「前項金額給付方式：於調解期日給付完畢，經聲請人法定
13 代理人點收無訛，不另給據。」、「聲請人其餘請求拋
14 棄。」、「程序費用各自負擔」，此經本院核閱110年度雄
15 司簡調字第963號事件卷宗無訛。觀諸上開調解內容，顯見
16 兩造間係就上訴人自108年7月起至110年8月止已欠繳之管理
17 費互相讓步而成立調解，未涉及上訴人其他期間之管理費用
18 甚明。遑論將來管理費之分擔，攸關全體區分所有權人之利
19 益，其變更應經區分所有權人會議之決議等節，已如前述，
20 兩造成立上開調解時既未經區分所有權人會議決議，自無任
21 意變更將來管理費分擔方法之可能。

22 4.另為促進公寓大廈管理維護，提昇整體居住品質，依公寓大
23 廈管理條例及大樓規約繳納管理費，本屬區分所有權人所應
24 履行之義務，此與區分所有權人如何使用其專用部分無涉，
25 不因上訴人主張其地下室已無營業而處於停用狀態，即可豁
26 免依規約應繳納管理費之義務。至上訴人主張依其使用公用
27 部分管理服務之人次、頻率等用益狀況，認被上訴人每月收
28 取之管理費有違公平原則云云，除上訴人所提出其自行寄發
29 之存證信函外（簡上卷第41-42頁），未見上訴人其他舉證
30 以實其說，不足更易本院前開認定。

31 七、綜上所述，系爭臨時動議決議既屬不成立，被上訴人依憲德

01 大樓公寓大廈規約第17條第1項及系爭原決議，請求上訴人
02 給付35萬1,000元，及自支付命令送達翌日即113年12月25日
03 （原審卷第69頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息，為有理由，應予准許。原審命上訴人如數給付，並依職
05 權宣告假執行，尚無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予
06 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
08 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
09 敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 10 日

12 民事第五庭 審判長法官 王耀霆

13 法官 鄭靜筠

14 法官 翁瑄禮

15 以上正本係照原本作成。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 10 日

18 書記官 林希潔