

臺灣高雄地方法院小額民事判決

110年度雄小字第3353號

原告 陳亦智即萬寶立華廈管理負責人

被告 慶大建設股份有限公司

法定代理人 蔡國機

上列當事人間給付管理費事件，經本院於民國111年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟柒佰元，及自民國一一一年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣參萬柒仟柒佰元供擔保後免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項及第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）25,510元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於本院審理時變更聲明為：被告應給付原告41,600元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，尚無不合，應予准

01 許。

02 二、當事人適格部分：

03 (一)按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
04 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
05 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
06 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主
07 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟
08 標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事
09 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
10 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第
11 1780號民事判決意旨參照）。

12 (二)次按管理負責人指未成立管理委員會，由區分所有權人推選
13 住戶1人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理
14 公寓大廈事務者，公寓大廈管理條例第3條第1項第10款定
15 有明文。又按公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人
16 者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選
17 任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，同法第29條
18 第5項亦有明定。經查，萬寶立華廈（下稱系爭大廈）於民
19 國109年10月16日以前尚無住戶規約（下稱系爭規約），亦
20 未經區分所有權人會議之決議或有推選公告限制必須為系爭
21 大廈區分所有權人，始得被選任、推選為管理委員、主任委
22 員或管理負責人。又原告為系爭大廈2樓之4區分所有權人
23 之配偶，且事實上住於該址，為系爭大廈住戶，為兩造所不
24 爭執。嗣原告於109年11月4日經系爭大廈區分所有權人以
25 書面推選並經公告為管理負責人生效，業於同年11月5日向
26 高雄市新興區公所申請報備在案，故本件由原告基於管理負
27 責人身分，依公寓大廈管理條例及系爭規約請求區分所有權
28 人即被告給付管理費，該當前揭管理負責人管理公寓大廈事
29 務之職務事項，且依公寓大廈管理條例第21條規定，原告有
30 訴訟實施權，是其當事人適格，合先敘明。

31 貳、實體部分：

01 一、原告主張：被告為坐落系爭大廈內、高雄市○○區○○○段
02 00000 ○00000 ○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路
03 000 號6 樓之1 及6 樓之2 房屋（下合稱系爭建物）之區分
04 所有權人，依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約第17條第
05 2項及第3 項規定，被告負有按月依其所有系爭建物面積，
06 於109 年12月以每坪45元、自110 年1 月至110 年12月止以
07 每坪50元計算繳納管理費之義務，詎被告已累積41,600元之
08 管理費未繳納，屢經伊催討仍置之不理。為此，爰依上開規
09 定提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告41,600元，及自
10 追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
11 之利息。

12 二、被告則以：原告與系爭大廈2 樓之4 區分所有權人為配偶關
13 係，於系爭規約未有特別約定之前，依公寓大廈管理條例第
14 29條規定不具被推選管理負責人之資格，且該次推選未在10
15 9 年10月25日至109 年11月3 日間確實於系爭大廈前、後棟
16 公佈欄公告10天，原告隨即至高雄市新興區公所申請管理負
17 責人之派任文件，其違法行為涉犯使公務人員瀆職罪。又原
18 告取得管理負責人之派任文件後，雖公告請前任管理負責人
19 限期於109 年11月7 日至109 年11月14日一週內配合辦理銀
20 行帳戶印鑑章移交手續。未料原告未經公告7 日，逕自重刻
21 系爭大廈印鑑，並於109 年11月11日至富邦銀行辦理印鑑掛
22 失辦理帳戶更換保管人姓名，亦未在前監委、財委之監督正
23 式辦理交接手續，私自移轉帳戶保管人，致使系爭大廈現存
24 2顆印鑑，亦有涉犯侵佔及偽造文書之罪嫌。另原告擔任系
25 爭大廈管理負責人期間，未能秉持公平對待各住戶，除於本
26 院另件調解時拋棄對其他住戶之管理費請求權外，更以多數
27 霸凌系爭大廈1 樓住戶，調漲計收管理費標準。末伊與系爭
28 大廈前棟其他13戶區分所有權人於110 年4 月16日依公寓大
29 廈管理條例第25條第2 項規定，聯署陳情要求原告召開區分
30 所有權人臨時會議針對系爭規約修訂管理費收取比例，及討
31 論前、後棟分區分棟管理辦法時屢遭刁難，經四度向高雄市

01 政府工務局建管處陳情，始於110 年12月31日依公寓大廈管
02 理條例第26條規定完成系爭大廈前、後棟分區分棟訂定管理
03 辦法，並經訴外人蔡孟翰前於110 年2 月22日以高雄順昌郵
04 局第35號存證信函函告原告，系爭大廈前棟臨時管理委員會
05 已自110 年起向伊收取管理費，原告再向伊催討支付管理費
06 尚無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告於109 年12月18日召開之系爭大廈109 年第2 次區分所
09 有權人會議（下稱系爭會議）作成調漲每坪管理費數額之決
10 議均無效：

11 1.按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人
12 身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集
13 人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分
14 所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員
15 會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委
16 員時，由區分所有權人互推1 人為召集人；召集人任期依區
17 分所有權人會議或依規約規定，任期1 至2 年，連選得連任
18 1次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1 年，連
19 選得連任1 次」，公寓大廈管理條例第25條第3 項定有明
20 文。依此，公寓大廈區分所有權人會議，除第1 次會議應按
21 公寓大廈管理條例第28條規定由起造人召集外，應由管理負
22 責人召集之，惟此管理負責人必須同時具備區分所有權人之
23 資格，始得擔任區分所有權人會議之召集人。至公寓大廈管
24 理條例第29條第5 項固規定「公寓大廈之住戶非該專有部分
25 之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有
26 規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責
27 人」，係就管理委員會得由非區分所有權人之住戶參與為規
28 定，核與區分所有權人會議之召集，係屬二事。蓋區分所有
29 權人會議係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之相關
30 事項所舉行之會議（公寓大廈管理條例第3 條第7 款參
31 照），自無由未具區分所有權人資格之人召集之理。且公寓

大廈管理條例第25條規定僅明示除起造人得依公寓大廈管理條例第28條規定召集區分所有權人會議，並未將「規約另有約定」列為例外排除事由，依法諺「明示其一、排除其他」，公寓大廈管理條例第25條顯然無意將區分所有權人會議召集權人之資格限制納入公寓大廈規約自治事項之範圍內，況本件原告自承於系爭會議以前並無規約可循，復參系爭規約乃根據我國行政院內政部訂定公告之規約範本制定增修，於其中第6條第2項明定：「區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第28條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。」，益徵系爭大廈區分所有權人自始均無意以系爭規約約定排除前揭法定召集權人之法律規定（事實上亦不得以規約任意排除），實難謂不具區分所有權人資格、僅有住戶身分之管理負責人，亦有召集區分所有權人會議之權限。故於管理負責人具有區分所有權人資格時，固得為區分所有權人會議之召集人，惟若管理負責人不具有區分所有權人資格時，依公寓大廈管理條例第25條第3項規定，仍無召集權。次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之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項規定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。

2.經查，原告係於109年11月4日經系爭大廈區分所有權人以書面推選並經公告為管理負責人生效，嗣於109年12月18日召開系爭會議，有系爭會議紀錄在卷可稽（見本院卷第183頁）。而系爭會議之召集人即為原告，亦清楚載明於前揭會

01 議紀錄中，然原告僅係系爭大廈2樓之4住戶，並非區分所
02 有權人，其配偶方為區分所有權人，業為兩造所不爭執，已
03 如前述，則其以不具區分所有權人資格之管理負責人身分情
04 況下，所為召集之區分所有權人會議，即非合法成立之意思
05 機關，系爭會議顯有重大之程序瑕疵，依前揭說明，系爭會
06 議之決議，包含作成調漲每坪管理費數額之決議，均當然自
07 始無效，亦不得因嗣後是否取得召集權而使原來之召集溯及
08 生效，或認該原不具召集人資格之瑕疵已然治癒，足堪認
09 定。

10 (二)原告請求被告給付109年12月至110年12月之管理費於37,7
11 00元範圍內，為有理由：

12 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
13 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
14 有權人按其共有之應有部分比例分擔之；區分所有權人或住
15 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
16 二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負
17 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
18 息，公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條定有明文。

19 2.原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋建物謄本及110
20 年7月6日高雄順昌郵局第161號存證信函等件為證，被告
21 自109年12月起至110年12月止均未繳納管理費，尚積欠管
22 理費若干元，被告亦自承其未繳納管理費用予原告，而係繳
23 納予另外臨時成立之管理組織，惟系爭會議作成調漲每坪管
24 理費數額之決議既屬無效，已如前述，即不得採為計收標準
25 依據。本院審酌系爭大廈於系爭會議以前固無規約，然確實
26 需要公共基金以維持系爭大廈公共事務正常營運，且被告於
27 109年以前每月繳納管理費2,900元乙節，為兩造所不爭
28 執，則被告於109年12月起至110年12月止應繳納之管理費
29 數額仍應比照先前計收標準，以每月2,900元計算，被告尚
30 積欠管理費計37,700元【計算式：2,900元×13月＝37,700
31 元】。被告復抗辯原告管理負責人之身分資格有疑，且未與

01 前任管理負責人合法交接，原告並無誠信云云，然原告乃經
02 系爭大廈區分所有權人合法推選之管理負責人，具當事人適
03 格，已如前述，又大樓住戶所繳納之公共基金尚非屬管理負
04 責人之獨立財產，所有權仍屬於全體區分所有權人所共有，
05 本質上係屬各住戶或區分所有權人自身應支出之費用，僅為
06 集合管理之便而共同收取並由管理負責人統籌運用。是區分
07 所有權人繳納管理費之對象，其債權主體本質上係全體區分
08 所有權人，而非管理負責人，易言之，個別區分所有權人係
09 基於法令及住戶規約而繳納管理費，該權利義務並非存在於
10 個別區分所有權人與管理負責人之間，縱認區分所有權人決
11 議之收費基準不公平，或是管理負責人有怠於管理、維護大
12 廈事務，並不影響個別區分所有權人依法令及規約繳納管理
13 費之義務。況管理負責人是否恪盡職守，全體區分所有權人
14 必有所感，被告自得於區分所有權人會議中提案討論，共同
15 參與社區事務之管理，甚至尋求其他區分所有權人之認同而
16 被選任、推選為管理委員或管理負責人，實不宜以拒絕繳納
17 管理費之方式，做為監督原告執行職務之方法。另被告辯稱
18 原告未經法定公告期間，即擅自至高雄市新興區公所申請派
19 任管理負責人之文件，並以原印鑑遺失為由新刻印鑑並辦理
20 相關程序及金融帳戶變更作業，已涉犯使公務人員瀆職、侵
21 占及偽造文書罪嫌云云，惟原告個人行為是否涉犯刑事不法
22 而應受訴追處罰，尚與本件爭執無涉，亦非被告拒絕給付管
23 理費之正當理由。

24 3.至被告復辯稱系爭大廈於110 年12月31日依公寓大廈管理條
25 例第26條規定完成前後分區分棟訂定管理辦法，其有繳納管
26 理費予前棟成立的臨時管委會云云，然參本院111 年度雄小
27 字第129 號卷附資料（該件亦係由同一原告請求系爭大廈前
28 棟區分所有權人給付管理費），系爭大廈係於110 年10月29
29 日110 年區分所有權人會議暨臨時會始決議同意前棟成立部
30 分管理組織，並經110 年12月31日110 年區分所有權人第3
31 次臨時會議決議系爭大廈前棟區分所有權人，自系爭大廈管

理負責人管理組織另成立該區範圍之部分管理組織，並同意就公共基金分配及公共設施修繕維護管理費用之分攤，以111年1月1日作為實施結算基準日，嗣系爭大廈前棟管理組織於111年1月26日經高雄市政府新興區公所予以備查在案。則系爭大廈前棟管理組織於111年1月1日前顯無向系爭大廈前棟區分所有權人收取管理費之法源依據，此並不因有任何熱心住戶相約以任何形式管理系爭大廈前棟（既未經合法區分所有權人推選或會議議決，該組織或管理員自非公寓大廈管理條例所定義之管理委員會或管理負責人），並委由管理負責人向其他區分所有權人勸募繳納所謂之「管理費」，或有區分所有權人主動自願繳納管理費，即生對系爭大廈全體區分所有權人產生法律上之拘束力，縱認被告確有給付等同應納管理費數額之金錢款項予系爭大廈前棟管理組織，或是更早成立之臨時管理委員會，然此至多僅能認係被告當時自願為系爭大廈前棟部分公共事務盡心力所為之好意施惠行為，也不生任何契約或債務拘束甚至可為抵銷之效力，從而，本件原告請求被告給付109年12月起至110年12月止之管理費37,700元，仍屬有據。

四、綜上所述，本件原告依公寓大廈管理條例第21條之規定請求被告給付管理費37,700元，及自追加起訴狀繕本送達翌日即111年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用同法第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件兩造各為一部勝訴、一部敗訴，然原告確有提起本件訴

01 訟必要，且起訴後應徵之裁判費至少為1,000 元（民事訴訟
02 法第77條之13規定參照），是本院認應依民事訴訟法第79條
03 規定，酌量情形由被告全部負擔。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日
05 高雄簡易庭 法 官 謝宗翰

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 令為理由，不得為之。

09 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
10 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
11 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
12 人數附繕本）。

13 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
14 書 記 官 蔡靜雯