

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄小字第2739號

原告

即反訴被告 中正香榭大廈管理委員會

法定代理人 謝喬安

被告

即反訴原告 楊斐鈞

上列當事人間給付管理費事件，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣15,780元。
- 二、本訴訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 三、反訴原告之訴駁回。
- 四、反訴訴訟費用新臺幣1,000元由反訴原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣15,780元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起、反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。民事訴訟法第259條及第260條第1、2項定有明文。查原告中正香榭大廈管理委員會（下稱中正香榭管委會）以被告楊斐鈞為高雄市○○區○○路000號9樓之6房屋（下稱系爭房屋）所有權人，起訴請求給付短繳管理費新臺幣（下同）15,780元（下稱本訴）；楊斐鈞則抗辯有溢繳管理費情事，並於本訴言詞辯論終結前，提起反訴請求中正香榭管委會返還溢收管理費60,500元（下稱反訴，卷一第231至243頁），經核中正香榭管委會、楊斐鈞分別提起本、反

01 訴，均本於系爭房屋應納管理費之基本事實衍生而來，且
02 本、反訴依法均適用小額程序、證據共通，合併本反訴程序
03 得節省訴訟勞費，並防止裁判歧異，楊斐鈞提起反訴於法並
04 無不合，應予准許。

05 二、中正香榭管委會法定代理人原為謝喬安，嗣該管委會管理委
06 員全體辭任後，經中正香榭大廈（下稱系爭大廈）區權人於
07 民國113年5月4日召開區權人會議（下稱系爭會議）決議選
08 任謝喬安為管理委員；復經新任管理委員推選謝喬安為主任
09 委員，有系爭會議之會議紀錄、113年系爭大廈管委會第1次
10 會議紀錄在卷可稽（卷二第181至191頁），亦經苓雅區公所
11 核備在案，有該公所113年5月31日000000000000號函可憑
12 （卷二第195頁），為楊斐鈞所不爭（卷二第214頁），並據
13 中正香榭管委會具狀聲明承受訴訟（卷二第151至153頁），
14 於法相符，亦應准許。

15 貳、實體部分

16 一、本訴部分

17 (一)中正香榭管委會主張：楊斐鈞為系爭房屋所有權人，兼該屋
18 所在系爭大廈區權人，因系爭大廈住戶規約（下稱系爭規
19 約）就住戶每月應繳納管理費數額未明文約定，前經系爭大
20 廈於決議追認自97年1月1日起關於管理費收費標準（下稱A
21 決議），並決議自113年5月起調漲管理費（下稱B決議），
22 故依決議結果，系爭房屋於113年4月以前每月應繳管理費數
23 額為2,040元；於113年5月以後則調漲為2,900元。惟楊斐鈞
24 自111年8月至113年7月間，每月均僅繳納1,490元，迄今共
25 計欠繳15,780元。爰依系爭會議A、B決議起訴，聲明：楊斐
26 鈞應給付伊15,780元。

27 (二)楊斐鈞則以：中正香榭管委會係先使113年4月13日所召開區
28 權人會議（下稱4月區權會）低於規約出席門檻而流會，再
29 利用規約重開議較低門檻，取得大量委託書決議通過A、B決
30 議；另伊曾出席系爭會議，然經向區公所調閱簽到簿，伊本
31 人簽名竟遭劃除，可見該次會議違反程序正義，合法性甚有

01 疑義。又系爭會議之會議記錄迄今共有3種版本，其中關於
02 紀錄者、出席簽到人數均有不同，會議記錄內容顯有不實，
03 且中正香榭管委會並未統計投票單發放張數，應無從核對正
04 確出席及表決人數。又A決議於議案提案單所載案由為追認
05 96年立案時訂立管理費收費標準，97年1月開始收費「如附
06 件一」，然對照系爭會議之會議記錄，A決議卻未記載「如
07 附件一」4字，2次提案內容顯非同一議案，違反內政部營建
08 署所編印《公寓大廈自治管理手冊管理組織篇》關於區分所
09 有權人會議重開議須為同一議案不得有任何增刪或修正之規
10 定；B決議則於議案提案單及投票單均記載辦公室「每坪調
11 漲為120元」，如附件二；惟對照附件二竟記載「每坪91
12 元」，兩者金額不同，導致出席區權人無法依正確金額進行
13 投票。再A決議內容違反法不溯及既往、信賴保護原則，且
14 該2決議均不合理要求特定住戶繳交較高額管理費，應不生
15 合法決議效力等語置辯，聲明：中正香榭管委會之訴駁回。

16 二、反訴部分

17 (一)楊斐鈞主張：伊於102年1月起至111年7月止（除104至106年
18 期間曾經區權會決議免收5個月管理費外），每月均繳納
19 2,040元管理費，共計繳付110期管理費予中正香榭管委會，
20 計為60,500元。然系爭規約既無明文約定系爭房屋應繳管理
21 費數額為2,040元，且A、B決議內容不生合法決議效力，則
22 伊溢納逾其他住戶所繳1,490元部分即屬不當得利。爰依民
23 法第179條規定起訴，聲明：中正香榭管委會應給付伊
24 60,500元，及自民事答辯與反訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息。

26 (二)中正香榭管委會則以：系爭會議已通過A決議追認系爭房屋
27 每月應繳管理費數額，且該決議內容屬合法決議，符合各住
28 戶間公平分擔管理費原則，並非無法律上原因受有利益等語
29 置辯，聲明：楊斐鈞之訴駁回。

30 三、不爭執事項（卷二第492至493頁）

31 (一)楊斐鈞為系爭房屋所有權人，兼該屋所在系爭大廈區權人。

01 (二)楊斐鈞自111年8月至113年7月間，就系爭房屋每月均僅繳納
02 1,490元管理費。

03 (三)系爭規約未曾授權中正香榭管委會得自行調整管理費應收數
04 額。

05 (四)4月區權會因區權人出席比例未達規約所定門檻而流會。嗣
06 系爭大廈於113年5月4日再次召開系爭會議。

07 (五)系爭會議通過A決議追認管理費收費標準：以房屋權狀（不
08 含公設）計算，每坪64元；B決議則為調漲管理費：以房屋
09 權狀坪數（不含公設）計算，每坪調漲為91元（僅記載與系
10 爭房屋有關部分）。故系爭房屋於113年5月4日以前每月應
11 繳納管理費數額為2,040元；113年5月4日後則為2,900元。

12 (六)如認中正香榭管委會主張有理由，楊斐鈞不爭執111年8月至
13 113年4月每月短繳數額為550元；113年5月起至同年7月每月
14 短繳數額為1,410元；上述期間合計15,780元。

15 (七)如認楊斐鈞反訴主張有理由，中正香榭管委會不爭執楊斐鈞
16 主張溢繳總額60,500元。

17 四、本院判斷

18 (一)中正香榭管委會依系爭會議A、B決議請求楊斐鈞給付短繳管
19 理費15,780元，經楊斐鈞以前揭情詞置辯。是本訴應予審究
20 爭點厥為：1.系爭會議是否未達法定出席人數而不成立？；
21 2.A、B決議是否有楊斐鈞所指程序瑕疵而使決議不成立？；
22 3.中正香榭管委會依系爭會議A、B決議，請求楊斐鈞給付
23 15,780元，有無理由（即該2決議內容是否違法而無效）？
24 茲逐一審酌如下：

25 1.系爭會議出席已達法定出席人數

26 (1)按區分所有權人會議討論事項，除第3款第1目至第5目應有
27 區分所有權人 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以
28 上出席，以出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席
29 人數區分所有權 $\frac{3}{4}$ 以上同意行之外，其餘決議均應有區
30 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，
31 以出席人數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計

01 過半數之同意行之；區分所有權人會議依第10款規定未獲致
02 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
03 達第10款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開
04 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
05 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
06 例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，系爭
07 規約第3條第10款、第11款前段約定明確。

08 (2)查楊斐鈞雖引其自行調閱系爭會議簽到簿（卷二第235頁）
09 抗辯其簽到記錄遭劃除云云（卷第221頁）。惟觀諸其所提
10 簽到簿，其上遭劃除出席者為門牌號碼高雄市○○區○○○
11 路000號3樓之1房屋，顯非楊斐鈞因系爭房屋出席系爭會議
12 遭刪除之紀錄；比對苓雅區公所提供系爭會議完整簽到簿
13 （卷二第421頁），明顯可見楊斐鈞於該次會議以系爭房屋
14 所有權人身分出席簽到未遭劃除，故楊斐鈞抗辯其簽到記錄
15 遭劃除云云，與簽到名冊所呈客觀內容不符，無可採信。

16 (3)再參諸上開區公所提供簽到名冊（卷二第415至423頁），可
17 知系爭大廈共計85名區權人，而系爭會議有71名區權人出
18 席，出席區分所有權比例為84.74%，且系爭會議為4月區權
19 會流會而重新召集，亦為兩造所不爭，則以本次出席區權人
20 數及比例計之，已逾系爭規約第3條第11款所約定區權人3人
21 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，故
22 系爭會議出席已達法定出席人數，堪以認定。

23 (4)至楊斐鈞雖稱中正香榭管委會故意使4月區權會流會云云
24 （卷二第261頁），然依諸上述系爭會議出席人數達71人，
25 出席者區分所有權比例亦逾80%，可知系爭會議區權人出席
26 情形踴躍，且系爭規約第3條第8款亦容許區權人於區分所有
27 權比例5分之1範圍內委託他人代理出席（卷一第73頁），而
28 楊斐鈞並未舉證有區權人確係違背上述規約約定，或有不合
29 法代理出席情形，則其空言抗辯中正香榭管委會係惡意使4
30 月區權會流會，進而利用較低標準通過A、B決議云云，尚屬
31 主觀臆測之詞，無以為信。

01 2.A、B決議無足以影響決議有效性之瑕疵存在

02 (1)楊斐鈞雖引4月區權會之議案提案單（卷二第167頁），與系
03 爭會議A決議之會議記錄（卷二第181頁）未記載「如附件
04 一」4字，抗辯該次提案與決議內容非屬同一議案云云（卷
05 二第221頁）。惟參諸4月區權會提案單及系爭會議開會通知
06 單（卷第167至175、179頁），可知4月區權會流會後，召集
07 人僅就系爭會議發給開會通知單，未再就提案內容重新掣製
08 議案提案單，且通知單所載開會目的均一致記載「……追認
09 96年立案時的管理費收費標準……」等語，可知A決議始終
10 僅有4月區權會提案版本，自無可能就同一議案發生前後相
11 異決議可能，而是否同一議案判別，非指議題需一字不差或
12 排列順序相同，方謂同一議案，只要未變更議案本旨，縱令
13 文字有所不同或各議案前後排序變更，仍不改變其實為同一
14 議案，故系爭會議紀錄就A決議雖未記載「如附件一」4字，
15 但本質上仍為同一議案，是楊斐鈞抗辯A決議非本於同一議
16 案所為決議，容非可取。至楊斐鈞雖引內政部所公告《公寓
17 大廈自治管理手冊管理組織篇》，抗辯同一議案不得有任何
18 增刪或修正云云（卷第221頁），惟該管理手冊性質上僅為
19 主管機關所頒布行政指導，並無法律上強制力，復未經約定
20 於系爭規約當中，自不發生拘束兩造效力，故楊斐鈞抗辯同
21 一議案不得有任何刪修，要屬虛增法無明文限制，同無可
22 採。

23 (2)另楊斐鈞再辯稱系爭房屋係登記於其名下，並無商業登記，
24 不應比照營業戶收費云云（卷二第494頁）。惟參諸上述議
25 案提案單之提案說明欄已敘明：111年7月26日管理委員會會
26 議紀錄第5項，將公司、辦公室管理費每坪64元調降和純住
27 家用戶每坪47元一樣收費。111年副主委9樓之6（即系爭房
28 屋）楊斐鈞以4戶營業用戶管理費異常高及規約沒有明訂收
29 費標準為由，在會議紀錄上「註：111年8月份起恢復一般住
30 宅管理費繳納」……等語（卷二第167頁）；對照楊斐鈞於
31 111年擔任系爭大廈管理委員期間，其所參與111年7月26日

01 管理委員會會議紀錄決議：系爭大廈共有85家住戶，管委會
02 查詢住戶名冊資料並查詢公司登記後，了解本大樓有實際公
03 司商業活動者，包含掛號書信文件包裹往來和有工商登記等
04 等共有約16家公司住戶，「但是卻只有其中4家公司住戶
05 （包含系爭房屋）繳納較高異常的管理費」……因此管委會
06 會議一致決議……將此4家異常的管理費自8月份起「恢復為
07 與其他12家公司住戶為相同標準依據之管理費繳納」等語
08 （卷第45至51頁），可知楊斐鈞及中正香榭管委會此前就系
09 爭房屋視作營業戶均無爭執（僅楊斐鈞爭執營業戶應否繳納
10 較高管理費數額），而系爭規約亦未以是否設有商業登記作
11 為認定營業戶之標準，則楊斐鈞執此抗辯系爭房屋非屬營業
12 戶云云，要與決議背景事實不符，亦與其先前所述內容矛
13 盾，自無可信。

14 (3)又楊斐鈞另以B決議於議案提案單及投票單均記載辦公室
15 「每坪調漲為120元」，如附件二（卷二第167、433至453
16 頁），對照其後附件二竟記載「每坪91元」（卷二第175
17 頁），抗辯兩者金額不同，將導致出席區權人無法依正確金
18 額進行投票云云（卷二第425頁）。然參諸提案單附件二所
19 載收費標準，已就不同門牌號碼及權狀坪數，依照住家用及
20 營業用等用途區別計徵每坪管理費70、91元，並已表列相應
21 房屋每月確切管理費數額及載明管理費個位數採四捨五入
22 （卷二第175頁），故經以系爭房屋權狀所載31.89坪（卷一
23 第29頁），依營業用收費標準每坪91元，可據以計算每月應
24 繳納管理費四捨五入取至個位數即為2,900元（計算式：
25 $31.89 \times 91 = 2,901.99$ ），核與附件二表列每月應繳納管理費
26 數額相同，可見該表所列管理費數額明確，並無發生計算錯
27 誤情形，而議案提案單及投票單雖誤載為每坪120元（卷二
28 第167、433至453頁），然系爭大廈每月應繳金額依照附件
29 二所示內容既屬明確，各該區權人衡情應無蛇足依每坪120
30 元繳付更高數額管理費動機及必要，理當不致發生區權人難
31 以理解管理費數額而無法投票問題，且楊斐鈞未再舉證有區

01 權人因錯誤解讀B決議而誤繳管理費情形，則其臆指區權人
02 無法依正確金額進行投票即無足取。

03 (4)楊斐鈞復辯稱系爭會議之會議記錄迄今共有3種版本，關於
04 紀錄者、出席簽到人數均有不同云云（卷二第221頁）。然
05 觀諸苓雅區公所提供系爭會議紀錄（卷二第251至254、405
06 至411頁）與中正香榭管委會於系爭大廈內公告版本（卷二
07 第255頁），可知該2份紀錄均一致記載出席人數為「71
08 人」，核與本院所為認定結果同，足認此2份會議紀錄關於
09 出席人數記載應屬正確。又該2份會議紀錄之紀錄者雖由
10 「陳台亮」變更為「鴻誠公司」，然中正香榭管委會亦已陳
11 明陳台亮為管理公司即鴻誠公司所派遣人員（卷二第331
12 頁），且會議記錄僅為會議內容紀實，楊斐鈞既未否認該次
13 該次會議係由鴻誠公司所屬職員陳台亮進行紀錄，卷內亦無
14 證據顯示陳台亮曾否認其紀錄內容真實性，當無從僅因紀錄
15 者身分有所變動，遽予推論系爭會議紀錄內容屬不實記載。

16 (5)楊斐鈞再辯稱：系爭會議並未統計投票單發放張數，以致無
17 從核對正確出席及表決人數云云（卷二第332頁）。惟楊斐
18 鈞既自述曾親自出席系爭會議，且其簽到資料並未遭劃除，
19 已如上述，而A、B決議結果均僅記載「12F-6、12F-8青商會
20 代表黃千家提出異議，不贊成此案採包裹表決」等語（卷二
21 第405至407頁），可知楊斐鈞於當次會議就A、B決議之投票
22 人數及表決結果並未當場表示異議，可徵系爭會議召集人及
23 紀錄者在計票統計上，應無錯誤，且已符合規約所約定比例
24 表決通過無訛。又縱使系爭會議決議確有如楊斐鈞所指此部
25 分瑕疵，充其量僅屬表決方法瑕疵，在未經區權人訴請法院
26 撤銷並獲勝訴判決確定前，該決議不因此失其效力，而A、B
27 決議既未經法院判決撤銷確定，有本院案件索引卡在卷可稽
28 （卷二第325頁），揆諸前開說明，前開決議仍屬有效存
29 在，是楊斐鈞上開所辯，並非有理。

30 3.A、B決議內容為合法有效，故中正香榭管委會請求楊斐鈞給
31 付15,780元，為有理由

- 01 (1)按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費
02 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
03 有部分比例分擔之，惟區分所有權人會議或規約另有規定
04 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。
05 共用部分之管理維護費用，其訂定分擔標準或嗣後為變更
06 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
07 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
08 響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區權人就
09 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
10 備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難
11 認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參
12 照）。又公寓大廈之各區權人，對共用部分之使用頻率多寡
13 及程度不一，未必與其共用部分之應有部分比例成正比，因
14 此依各住戶對於共用部分之使用程度，決定該部分管理、修
15 繕、維護費用之分擔比例，有其事實上困難性，是公寓大廈
16 管理條例第10條第2項允許各公寓大廈以區權人會議或規約
17 另為約定，而該等約定實係公寓大廈住戶，為達成公寓大廈
18 共同利益，經由溝通、協調，所獲致一定比例區權人之平行
19 意思表示，係屬合同行為，對於不同意決議內容之少數區權
20 人仍有其拘束效力，故公寓大廈共用部分之管理費或其他擔
21 負，既應尊重全體住戶意見，依區權人間決議或規約為標
22 準，則此項費用分擔方式，基於私法自治原則，苟其內容不
23 違反法律上強行、禁止規定、公序良俗而當然無效，或經法
24 院判決撤銷者外，在經區權人會議決議變更或規約變動前，
25 不論決議或規約內容、方式如何，皆不能否認其效力，因此
26 當事人合意約定將其私法行為效力，溯及至約定前行為，此
27 乃私法自治範疇，並無法律不溯及既往原則適用，此與法律
28 或法規性命令之規範全然不同，無從比附援引。
- 29 (2)查A決議已追認自97年1月1日起系爭大廈區權人應繳管理費
30 標準，並以B決議明定自113年5月1日起往後管理費繳納之金
31 額（卷二第165頁），其計費方式係就系爭大廈內各樓層住

01 戶，並依住家用及營業用定其管理費數額，已如上述，此等
02 針對區別營業及住家用途異其計費標準並非異例，且其考量
03 背景亦係基於營業戶使用公共設施頻率與住家戶有別，容有
04 加速公共設施耗損可能，當非以損害營業戶利益為主要目的
05 而有濫權不當增加特定住戶管理費情形，自無違反公序良俗
06 及法律上強行、禁止規定，亦無法律不溯及既往原則適用，
07 應認合法有效。楊斐鈞既為系爭房屋所有權人，兼該屋所在
08 系爭大廈區權人，自應依系爭會議所為A、B決議如數繳納管
09 理費。是以兩造不爭執楊斐鈞自111年8月至113年4月每月短
10 繳數額為550元；113年5月起至同年7月每月短繳數額為
11 1,410元，則中正香榭管委會依A、B決議內容請求楊斐鈞給
12 付15,780元，於法有據。

13 (二)楊斐鈞反訴主張其於102年1月起至111年7月止（除104至106
14 年決議免收管理費5個月期間外），每期溢繳550元，共計溢
15 繳110期管理費60,500元（計算式：550×110=60,500），固
16 據提出繳款收據為證（卷一第273至309頁）。然系爭大廈區
17 權人既以系爭會議通過A決議，合法追認系爭房屋自97年1月
18 1日起應繳付管理費數額為每月2,040元，業經本院審認在
19 前，則楊斐鈞自102年1月起至111年7月止，按月如數繳納管
20 理費即無溢繳情事，且中正香榭管委會依A決議內容收取此
21 期間管理費60,500元，自有法律上原因，並無不當得利可
22 言，楊斐鈞猶依民法第179條規定，請求中正香榭管委會返
23 還溢繳管理費60,500元，尚屬無憑。

24 五、綜上所述，中正香榭管委會依A、B決議內容，請求楊斐鈞給
25 付15,780元為有理由，應予准許。楊斐鈞依民法第179條規
26 定，反訴請求中正香榭管委會給付60,500元，為無理由，應
27 予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

30 七、本訴係依民事訴訟法第436條之8規定適用小額訴訟程序所為
31 楊斐鈞敗訴判決，依同法第436條之20規定，職權宣告假執

01 行。併依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第
02 392條第2項規定，依職權宣告楊斐鈞如預供擔保，得免為假
03 執行。

04 八、據上論結，中正香榭管委會提起本訴為有理由；楊斐鈞提起
05 反訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第436條之
06 19第1項、第91條第3項及第436條之20，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
08 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈇

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 令為理由，不得為之。

12 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
13 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
14 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
15 人數附繕本）。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
17 書記官 林麗文