

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2363號

原告 彩虹名門華廈管理委員會

法定代理人 鄭詠謙

訴訟代理人 黃揆中

被告 李永和

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○路000○○號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，兼為該屋所屬彩虹名門大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人（下稱區權人），且系爭房屋係以店舖形式存在。伊前於民國111年12月28日召開區權人會議（下稱甲會議），決議通過自112年1月1日起，系爭房屋每坪應繳管理費20元（下稱A決議），故系爭房屋依該決議結果，每月應繳新臺幣（下同）500元，惟被告迄未繳納112年1月至113年4月間管理費8,000元。又系爭大廈復於112年7月5日召開臨時區權人會會議（下稱乙會議），決議通過系爭大廈消防改善工程款由店舖負擔3,000元（下稱B決議），然被告迄今分文未繳。爰依甲乙會議A、B決議起訴，聲明：被告應給付原告11,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：甲乙會議係由系爭大廈斯時主任委員謝淑娟召集，然謝淑娟非系爭大廈區權人，依法應無從取得召集權，則其所召集區權會自始不成立。又系爭房屋雖與系爭大廈坐落相同基地，然伊於系爭大廈內並無共用部分，應非屬區權人，伊當初僅與建商約定同意繳付水電費，然A、B決議竟利

01 用多數決，無端要求伊一同繳交管理費或消防工程費，亦屬  
02 無效決議等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

### 03 三、不爭執事項（卷第263頁）

04 (一)被告為系爭房屋所有權人，而該屋與系爭大廈均係坐落高雄  
05 市○○區○○○段○○段0000地號土地，且系爭房屋係以店  
06 舖形式存在。

07 (二)系爭大廈曾於111年12月28日召開甲會議，並於該次會議作  
08 成A決議。如以系爭房屋坪數計算，該屋每月應繳納管理費  
09 數額為500元。

10 (三)系爭大廈復於112年7月5日召開乙會議，並於該次會議作成B  
11 決議。

12 (四)原告並未繳納112年1月起至113年4月止，共計16期管理費  
13 8,000元及消防工程分攤費3,000元。如認原告依A、B決議請  
14 求有理由，被告不爭執應繳付數額為11,000元。

15 (五)甲乙會議均係由系爭大廈斯時主任委員謝淑娟召集，而謝淑  
16 娟不具區權人身份。

### 17 四、爭點（卷第263頁）

18 (一)甲乙會議是否有效成立？

19 (二)被告是否為系爭大廈區權人？

20 (三)如(一)(二)均是，則原告依A、B決議，請求被告給付11,000元本  
21 息，有無理由？

### 22 五、本院判斷

23 (一)按區權人會議除第28條規定外，由具區權人身份之管理負責  
24 人、管委會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管  
25 委會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同  
26 解任。無管理負責人或管委會，或無區權人擔任管理負責  
27 人、主任委員或管理委員時，由區權人互推1人為召集人，  
28 公寓大廈管理條例第25條第3項定有明文。又主任委員、副  
29 主任委員、監察委員、財務委員、及管理委員之資格、選  
30 任、任期及解任：一、管理委員選任之資格及其限制：(一)管  
31 理委員選任之資格，由具區權人任之，亦為系爭大廈住戶規

01 約第12條第1項第1款重申上開規定明確。而管委會旨在執行  
02 區權會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，於完成社團法  
03 人登記前，僅屬非法人團體，而民法對於非法人團體未設規  
04 定，其法律關係相關事項，基於同一法律理由，自可類推適  
05 用民法社團法人或有關規定。又公寓大廈之區權人會議，係  
06 公寓大廈最高意思機關，如非具上開身分之人召開區權人會  
07 議，即非合法成立意思機關，形式上亦為不備成立要件會  
08 議，其所為決議當屬不成立。

09 (二)經查，原告主張系爭大廈曾合法召開甲乙會議並作成A、B決  
10 議等情，固經提出甲乙會議開會通知、簽到簿及會議紀錄等  
11 件為證（卷第33至35、119至133、149至167頁）。而原告既  
12 不爭執甲乙會議之召集人均為謝淑娟，且謝淑娟不具區權人  
13 身分，已如前述，故謝淑娟依照公寓大廈管理條例第25條第  
14 3項規定及系爭規約第12條第1項第1款約定，應不得擔任系  
15 爭大廈區權人會議之召集人，則其以不具區權人資格之身分  
16 召集甲乙會議，即非合法成立意思機關，依前揭說明，甲乙  
17 會議所作成A、B決議均自始當然不成立，而該決議既非有效  
18 成立，自無拘束被告效力，故被告依法拒絕給付管理費  
19 8,000元及消防工程分攤費3,000元，洵屬有據。

20 六、綜上所述，原告依甲乙會議A、B決議，請求被告給付11,000  
21 元本息，為無理由，應予准許。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
23 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。另依同法第436條  
25 之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
27 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈺

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 令為理由，不得為之。

31 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

01 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  
02 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  
03 人數附繕本）。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
05 書記官 賴怡靜