

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1440號

原告 憲德大樓管理委員會

法定代理人 莊銓橋

被告 和平實業股份有限公司

法定代理人 游正賢

訴訟代理人 張智皓律師

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國114年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣35萬1,000元，及自民國113年12月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張略以：被告為憲德大樓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樓每戶管理費管理費繳交新臺幣（下同）1萬元」，豈料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」（下稱系爭決議），惟該決議事項並非第一次會議公告議案，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，違反憲德大樓公寓規約第7、8條約定、公寓大廈管理條例第32條規定，應屬決議不成立，故被告自110年9月起迄至113年11月短給35萬1仟元管理費。為此，爰依憲德大樓公寓大廈規約第17條第1款及憲德大樓108年6月16日區分所有權人決議，提起本件訴訟。並聲

01 明：如主文第一項所示。

02 二、被告則略以：系爭決議確有原告所稱「非第一次會議公告之
03 議題利用第二次會議假決議方式行之」之瑕疵，為此屬決議
04 方法違法，且系爭決議並無原告所主張未依法送達各區分所
05 有權人表示意見之瑕疵，系爭決議在經合法撤銷前，系爭決
06 議仍屬有效，故原告請求被告給付短給之上開金額並無理由
07 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院得心證之理由：

09 (一)按所謂會議決議不成立，係指自會議決議之成立過程觀之，
10 顯然違反法令，在法律上不能認為有會議決議成立之情形而
11 言。因必須先有符合成立要件之會議決議存在，始有探究決
12 議是否有無效或得撤銷事由之必要，故會議決議不成立應為
13 會議決議瑕疵之獨立類型（最高法院92年度台上字第1174號
14 判決意旨參照）。次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，
15 區分所有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議之
16 決議乃多數區分所有權人基於平行與協同之意思表示相互合
17 致而成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定數額以
18 上區分所有權人及其區分所有權比例出席，此一定數額以上
19 之區分所有權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項
20 要件，區分所有權人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議
21 方法違法問題（最高法院109年度台上字502號判決意旨參
22 照）。

23 (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
24 有權人會議決議事項：(一)規約之訂定或變更。(二)公寓大廈之
25 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
26 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
27 有權之強制出讓。(五)約定專用或約定共用事項。(六)管理委員
28 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
29 有權人會議決議之事項。」、第7條第3款約定：「除第2款
30 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
31 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

01 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
02 權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行
03 之」、第8條約定：「區分所有權人會議依前條第3款規定未
04 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
05 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
06 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
07 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
08 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
09 議」、「前揭決議之會議紀錄應於會後15日內送達各區分所
10 有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意
11 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
12 比例合計半數時，該決議視為成立」、「會議主席應於會議
13 決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告
14 之」、第17條約定：「為充裕共用部分在管理上必要之經
15 費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣____元外，
16 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
17 員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理費。」

18 (三)依110年8月21日區分所有權人會議紀錄，上載出席人數32
19 人，所佔持分為45.8292%，會議揭示「因上次（110年8月8
20 日）召開的會議出席人數不足，未達應出席70%的出席人
21 數，會議流會，今日再召開補足應出席人數與持分比」等
22 語，先予敘明。查，被告於114年9月18日民事答辯狀、114
23 年11月20日民事答辯(二)狀均自承系爭決議有原告所稱「非第
24 一次會議公告之議題利用第二次會議假決議方式行之」之瑕
25 疵（本院卷第260頁、第320及321頁），僅被告爭執系爭決
26 議在未經撤銷前仍屬合法決議云云，惟系爭決議既屬於110
27 年8月21日區分所有權人臨時動議之議題，並未出現於110年
28 8月8日區分所有權人之議案，故自不得以憲德大樓公寓大廈
29 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
30 第二次議決，而應以憲德大樓公寓大廈規約第7條第3款約
31 定，以應有區分所有權人過半數，及其區分所有權比例合計

01 過半數之出席，以出席人數過半數之同意決議始謂適法。然
02 110年8月21日區分所有權人會議之區分所有權人出席為32
03 人，占全體區分所有權人數28%；區分所有權比例僅為45.8
04 292%，均未達作成合法決議之人數及區分所有權比例。職
05 是，系爭決議之出席區分所有權比例既未達憲德大樓公寓大
06 廈規約第7條第3款所定之門檻，則依前開說明，系爭決議應
07 屬不成立，被告以系爭決議未撤銷前尚屬合法云云，自非可
08 採。

09 (四)準此，原告主張被告自應依憲德大樓108年6月16日區分所有
10 權人決議，按月給付1萬元之管理費為有理由。故原告自得
11 請求被告給付自110年9月份起迄至113年11月止，積欠原告3
12 5萬1仟元管理費。

13 四、綜上所述，原告依憲德大樓公寓大廈規約第17條第1款及憲
14 德大樓108年6月16日區分所有權人決議，請求被告給付35萬
15 1仟元，及自支付命令送達被告翌日即113年12月25日（本院
16 卷第69頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
17 有理由，應予准許。

18 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
19 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
20 款規定，應依職權宣告假執行。

21 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
22 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
23 明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條項。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
26 高雄簡易庭 法 官 林育丞

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

