

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度小上字第16號

上訴人 蔡莘渝

被上訴人 日新花園廣場管理委員會

法定代理人 林湘甯

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國113年3月20日本院屏東潮州簡易庭113年度潮小字第36號第一審判決，提起上訴，本院於113年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新台幣1,500元由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、本件訴訟繫屬中，被上訴人法定代理人於民國113年6月29日由朱家惠變更為林湘甯，有113年6月29日區分所有權人會議紀錄及報備證明在卷可稽（見本院卷二第111至117頁及第193頁），被上訴人新任法定代理人林湘甯具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第189頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。
- 二、按對於小額程序之第一審裁判，得上訴或抗告於管轄之地方法院，其審判以合議行之。對於前項第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。民事訴訟法第436條之24定有明文。本件上訴人提起上訴，以被上訴人直至113年6月29日前，均非合法成立之管理委員會，被上訴人請求其給付積欠之管理費，欠缺當事人適格，原審判決被上訴人勝訴，違反民事訴訟法第249條第2項規定為由，指摘原判決有違背法令之情形，其上訴與前揭規定相符，自屬合法。
- 三、被上訴人於原審主張：上訴人所有門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號4樓之3之1房屋（下稱系爭房屋），位於日新花園廣場大樓，上訴人為該大樓之住戶及區分所有權人，依公寓大廈管理條例第18條規定，負有依規約及區分所有權人會議決

01 議繳納公共基金及管理費之義務。且依日新花園廣場大樓管
02 理委員會管理組織章程第13條第1項規定，每戶應繳納管理
03 費新台幣(下同)1,000元，惟上訴人自103年4月起至112年5
04 月止，共積欠5萬9,000元管理費未繳，依公寓大廈管理條例
05 第18條規定及日新花園廣場大樓管理委員會管理組織章程第
06 13條第1項規定，伊得請求上訴人加計法定遲延利息如數給
07 付等情，並聲明：上訴人應給付被上訴人5萬9,000元，及自
08 支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
09 之利息。

10 四、上訴人於原審則以：被上訴人未經區分所有權人合法選任而
11 成立，亦未依法向主管機關報備，自不得向伊收取管理費等
12 語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

13 五、原審判決：(一)上訴人應給付被上訴人5萬9,000元，及自112
14 年10月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息，並依職權宣告假執行，暨准上訴人預供擔保免為假執
16 行。上訴人聲明不服，提起上訴，上訴意旨略以：日新花園
17 廣場大樓於84年間公寓大廈管理條例施行後，是否有成立管
18 理委員會，暨伊於101年12月間購買系爭房屋後，每個月繳
19 納之1,000元管理費，是否係向有收取管理費資格之人或管
20 理委員會繳納，伊均不清楚。經伊打聽，該大樓於113年6月
21 29日之前，並未合法成立管理委員會，在此之前，區分所有
22 權人或住戶係採自主管理方式，並無繳納管理費之義務，且
23 縱使該大樓之管理委員會嗣後已於113年6月29日成立，然仍
24 不得溯及向伊請求先前所未繳納之管理費等語。並於本院聲
25 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
26 人則以：日新花園廣場大樓共有5棟大樓，每棟14戶，扣除1
27 間作為管理室使用，共有69戶住戶。該大樓於83年間興建完
28 成，公寓大廈管理條例雖於84年間制定施行，然該大樓於公
29 寓大廈管理條例施行後，確有召開區分所有權人會議，選出
30 管理委員並成立管理委員會，僅係未依法向申請報備，迄至
31 111年間，該大樓之管理委員會業已依法申請報備，並經屏

01 東縣潮州鎮公所核准。事實上，日新花園廣場大樓一直有合
02 法成立之管理委員會存在，且均有選任主任委員及相關委
03 員，上訴人以伊未經合法成立為由，主張其毋庸繳納管理
04 費，於法無據等語，資為抗辯。並於本院聲明：上訴駁回。

05 六、經查，上訴人為系爭房屋之所有人，而為日新花園廣場大樓
06 之區分所有權人乙節，有建物登記謄本及區分所有權人名冊
07 在卷可稽(見司促卷第95頁；本院卷二第57至63頁)，且為兩
08 造所不爭執，堪信為實在。

09 七、得心證之理由：

10 (一)按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：.....二、區
11 分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。共用部分、約
12 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
13 員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其
14 共有之應有部分比例分擔之。公寓大廈管理條例第18條第
15 1項第2款及第10條第2項前段分別定有明文。又區分所有
16 權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔
17 之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給
18 付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳
19 之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條亦設有明
20 文。再者，依日新花園廣場大樓管理委員會管理組織章程
21 第13條第1項規定，每戶應繳納之管理費一律為1,000元
22 (見司促卷第35頁)。

23 (二)經查，被上訴人主張上訴人自103年4月起至112年5月止，
24 共積欠5萬9,000元管理費未繳納之事實，業據其提出日新
25 花園廣場住戶未繳管理費表為證(見司促卷第115頁)，且
26 上訴人亦未能舉證證明其於前揭期間已如數繳納管理費，
27 則被上訴人依前揭規定請求上訴人給付管理費5萬9,000
28 元，即屬有據。又管理委員會之成立，依公寓大廈管理條
29 例規定之程序，係經區分所有權人會議決議而成立，並不
30 以申請報備核准為要件，日新花園廣場大樓雖屬公寓大廈
31 管理條例施行前即已取得建造執照之公寓大廈，然依該條

01 例第55條第1項規定，只須經區分所有權人互推一人為召
02 集人，並召開第一次區分所有權人會議，即可認為已合法
03 成立管理委員會，並不以申請報備核准為要件，其地位、
04 能力與職責，亦不受是否報備所影響。故縱使被上訴人以
05 往未曾向屏東縣潮州鎮公所申請報備核准，且嗣後日新花
06 園廣場大樓於112年4月9日召開之區分所有權人會議所為
07 決議，經屏東縣潮州鎮公所准許報備後又被撤銷，然亦未
08 能以此即逕認被上訴人前此均屬未經合法成立之管理委員
09 會，且對於被上訴人非屬合法成立之管理委員會乙節，上
10 訴人徒以被上訴人先前未曾向屏東縣潮州鎮公所報備獲
11 准，遲至113年6月29日始經報備獲准而合法成立，進而主
12 張被上訴人並無資格向其收取管理費云云，並無足採。

13 八、綜上所述，本件被上訴人依公寓大廈管理條例第18條及日新
14 花園廣場大樓管理委員會管理組織章程第13條第1項規定，
15 請求上訴人給付其5萬9,000元，及自支付命令送達翌日(112
16 年10月31日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
17 息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並
18 依職權宣告假執行及免為假執行，核無不合，上訴論旨指摘
19 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

20 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之32
21 第1項、第2項、第436條之19第1項、第449條第1項、第78
22 條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
24 民事第二庭 審判長法官 涂春生
25 法官 簡光昌
26 法官 劉千瑜

27 以上正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
30 書記官 莊月琴