

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度小上字第5號

上訴人 鄧夙容

被上訴人 大地名廈管理負責人柯秉宏

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國112年10月11日本院屏東簡易庭112年度屏小字第134號第一審小額民事判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436之24條第2項定有明文。本件上訴人提起上訴已具體指摘大地名廈管理負責人之組織報備證明書於民國112年4月17日報備完成，報備完成前無權利收取管理費等語，係認當事人能力欠缺，堪認其提起上訴已具備前開合法要件。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人係坐落屏東縣○○市○○段○○段000○號建物所有權人，為大地名廈區分所有權人，欠繳111年10至12月管理費新臺幣（下同）2,700元、112年1至3月管理費2,700、112年6至7月管理費2,700元、112年7至9月管理費2,700元共1萬0,800元，經被上訴人催繳，上訴人仍未繳納，爰依公寓大廈管理條例第21條規定，請求上訴人給付1萬0,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、上訴人則以：111年5月29日有開住戶大會，原來的繳款方式每季2,700元只到111年6月30日止，以後重新分配，因為有一筆違建回饋金每月1,400元，上訴人不繳原因是上訴人不

01 同意該違章建築戶所以不願意參與這1,400元回饋金，乃要
02 求大樓住戶同意回饋金之人簽立切結書，將來如果有事則與
03 不同意之人無關，如果上訴人繳了就會跟同意回饋金之人混
04 在一起，而且被上訴人只是住戶不是管理負責人，不能繳給
05 被上訴人等語，資為抗辯，並於原審聲明：被上訴人之訴駁
06 回。

07 三、原審審理結果，認被上訴人請求上訴人給付管理費為有理
08 由，判決上訴人應給付被上訴1萬0,800元，並依職權宣告得
09 假執行。上訴人不服，提起上訴，並補陳：(一)大地名廈管理
10 負責人之組織報備證明書於112年4月17日才報備完成，柯秉
11 宏的身分在112年4月17日前只是一位住戶，在報備完成前沒
12 有資格及權利以私人名義和帳號收取大地名廈住戶管理費。
13 且屏東縣屏東市公所112年6月17日屏市建字第11232735000
14 號函表示受理報備機關就報備申請人所送報備文件僅作形式
15 檢查而非實質審查，就報備文件之內容尚不為實質效力之認
16 定。柯秉宏於112年5月30日才將大地名廈專戶帳號公布於公
17 告欄供住戶轉帳，柯秉宏只能收取大地名廈112年5月30日以
18 後住戶轉帳至專戶之管理費。(二)大地名廈住戶於111年5月29
19 日舉行會議，關於管理費用繳納使用依據，是後來由訴外人
20 即大地名廈住戶黃坤保竄改過一些當天討論內容擬定而成，
21 該會議紀錄下方住戶的簽名乃是111年5月19日參加開會住戶
22 之簽名黏貼上去，不是真的大樓住戶同意大地名廈管理費用
23 繳納使用依據之住戶簽名。且大地名廈管理費用繳納使用依
24 據是在大地名廈成立管理負責人之前的討論，且經住戶竄改
25 過，無任何實質效力之認定。(三)公寓大廈管理條例並無規定
26 管理負責人是給職，柯秉宏是不該向大樓住戶收取管理服
27 務費。(四)112年3月22日區分所有權人會議（下稱系爭決議）
28 不具效力，柯秉宏於111年4月19日已將房屋售出，已不具區
29 分所有權人身分，開會時一位住戶最多只能代理兩位委託
30 戶，委託戶及受託戶必須簽訂正式委託書，請柯秉宏出示這
31 些委託書及住戶生活公約到法院辦理公證之證明文件。又委

01 託同意書並未有該住戶在同意與否處簽名。(五)柯秉宏在公布
02 欄張貼大地名廈管理負責人對住戶違反管理規約舉發單之內
03 容是否已涉嫌偽造文書、公然侮辱、誹謗及恐嚇。(六)上訴人
04 不需繳納管理費之理由：1.柯秉宏於112年5月4日以上訴人
05 不繳管理費為由，不給上訴人磁扣。上訴人也以不給磁扣為
06 由不繳管理費。2.柯秉宏於112年5月11日、5月18日在大樓1
07 樓、騎樓裝設錄影監視器，但並無依照公寓大廈管理條例公
08 告通知住戶開會討論，故上訴人不需繳納、分攤此筆費用。
09 3.大樓於112年9月2日做消防檢查，但大樓的人故意不來上
10 訴人家裡檢查，故上訴人不需繳納、分攤此筆消防設備檢查
11 所有費用。4.管理費中上訴人只繳納電梯保養費、升降機保
12 養費，不需繳納管理服務費。5.上訴人不繳納車位儲金，因
13 為38之4號車位是38之4號6樓區分所有權人購買房子時就已
14 包括在內，屬於專屬專用。6.大樓回饋金是大樓違章建築戶
15 所繳之款項，上訴人不贊成違章建築事件，也不參與此筆款
16 項之分配和使用等語。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄
17 部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：
18 上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項：

20 (一)上訴人為坐落屏東縣○○市○○段○○段000○號建物所有
21 權人，為大地名廈區分所有權人。

22 (二)上訴人主張111年10至12月管理費、112年1至3月管理費、11
23 2年6至7月管理費、112年7至9月管理費仍有爭議故尚未繳
24 納。

25 (三)大地名廈以管理負責人為柯秉宏於112年4月7日向屏東縣屏
26 東市公所申請組織報備證明。

27 (四)依大地名廈管理費用繳納使用依據，自111年7月起，依各樓
28 層不同，每季應繳納管理費不同。

29 五、本院之判斷：

30 (一)上訴人主張被上訴人起訴時所列之原告柯秉宏，在112年4月
31 17日向屏東市公所報備前只是一位住戶，在報備完成前沒有

01 資格及權利以私人名義和帳號收取大地名廈住戶管理費；且
02 柯秉宏於111年4月19日已將房屋售出，已不具區分所有權人
03 身分，系爭會議不具效力等語。惟：

04 1.按公寓大廈管理條例第3條第10款規定：「管理負責人：係
05 指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第
06 28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務
07 者。」公寓大廈管理條例第29條第5項規定：「公寓大廈之
08 住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議
09 之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主
10 任委員或管理負責人」。查大地名廈未成立正式管委會，於
11 111年10月間由區分所有權人推選住戶柯秉宏為管理負責
12 人，於112年1月2日與前任管理負責人交接完成，後於112年
13 2月3日由區分所有權人在委託同意書上補簽名，而大地名廈
14 並無以決議或制定規約之方式加以限制須區分所有權人擔任
15 管理負責人，有被上訴人提出之大地名廈主委異動徵詢書、
16 主委同意書公告、主委交接清冊明細在卷可稽（見本院卷第
17 127至135頁）。是柯秉宏雖為住戶仍可被推選擔任管理負責
18 人，於111年10月間經推選而於112年1月2日交接完成，後於
19 112年2月3日由區分所有權人在委託同意書上補簽名，已成
20 為大地名廈之管理負責人。

21 2.次按公寓大廈管理條例第25條第3項規定：「區分所有權人
22 會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責
23 人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責
24 人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格
25 日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所
26 有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所
27 有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議
28 或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所
29 有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一
30 次。」經查：

31 (1)系爭會議之召集人、主席：柯秉宏；討論事項：確認區分所

01 有權人於112年2月共同選出柯秉宏為大地名廈管理負責人之
02 身分等節（見原審卷第57頁），然柯秉宏並非大地名廈之區
03 分所有權人，且柯秉宏僅為住戶而無法由區分所有權人互推
04 為召集人，亦無主管機關指定臨時召集人之情形，堪認系爭
05 會議係由「無召集權人」所召集，依上開規定及說明，系爭
06 會議，不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之
07 會議，其所為之決議未合法生效。

08 (2)然而，由系爭會議決議內容所載：經全部區分所有權人14戶
09 中有11戶同意由柯秉宏擔任大地名廈管理負責人，於111年1
10 0月25日前完成徵詢同意書勾選，並於112年2月3日由住戶親
11 簽如委託同意書。112年3月下旬將準備向屏東市公所申請成
12 立第一屆大地名廈管理負責人之資料，向屏東市公所承辦人
13 詢問後缺「推選管理負責人公告」，故拿回空白公告單，再
14 請當時簽同意書之11位住戶補簽名，依規定完成公告10天
15 後，再依規定拍照後將整份申請書送屏東市公所申請核備等
16 語（見原審卷第59頁）。可見系爭會議並非決議推選管理負
17 責人，而是再為「確認」區分所有權人於112年2月共同選出
18 柯秉宏為大地名廈管理負責人身分。而柯秉宏於112年2月間
19 經推選及住戶簽認同意書而成為管理負責人，雖系爭會議未
20 合法生效，惟系爭會議僅為再為確認之性質，不影響柯秉宏
21 經推選為管理負責人之效力。上訴人抗辯系爭會議不具效力
22 而柯秉宏並非管理負責人等語，不足採認。

23 3.再者，受理報備機關就報備管理負責人所送報備文件僅作形
24 式檢查而非實質審查，就報備文件之內容尚不為實質效力之
25 認定，是以，柯秉宏經推選而成為管理負責人，已如前述，
26 且報備並無影響實質認定，上訴人抗辯向屏東市公所報備完
27 成前未具管理負責人資格等語，亦無可採。

28 4.綜上，柯秉宏於112年2月間經推選及住戶簽認同意書而成為
29 管理負責人，其於112年3月3日提起本件給付管理費訴訟，
30 即具備當事人適格，無民事訴訟法第249條第1項第3款之違
31 背法令情事。

01 (二)又小額事件之上訴程序中違背法令不包含認定事實錯誤、取
02 捨證據不當或就當事人所提事實或證據疏於調查或漏未斟酌
03 等判決不備理由、理由矛盾情形。上訴人其餘之上訴理由，
04 核屬事實認定之範疇，依前開說明，非屬小額事件中所謂違
05 背法令，自非合法之上訴理由。

06 (三)再按小額訴訟程序之當事人除有因原法院違背法令致未能提
07 出者外，於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，民事訴
08 訟法第436條之28定有明文。其立法意旨在於貫徹小額程序
09 之簡速性，避免因當事人於上訴程序提出新事實及證據而延
10 滯訴訟，是小額訴訟程序得據為判決基礎之訴訟資料，應以
11 當事人於第一審言詞辯論終結前提出者為限，當事人於第一
12 審程序未曾提出之證據資料，不得再行提出，縱予提出，第
13 二審法院仍不得加以審酌。查上訴人係於小額訴訟程序上訴
14 二審時，始提出屏東縣屏東市公所112年5月11日屏市建字第
15 11232110600號函、大地名廈擇期召開會議預告書、屏東縣
16 屏東市公所112年6月17日屏市建字第11232735000號函、屏
17 東縣屏東市公所112年5月10日屏市建字第11232079500號
18 函、屏東縣政府112年6月14日屏府城使字第11223638700號
19 函、屏東縣政府112年5月25日屏府城使字第11220816100號
20 函、屏東縣屏東市公所113年1月24日屏市建字第1130002553
21 號函、屏東縣屏東市公所113年3月15日屏市建字第11300073
22 50號函、屏東縣屏東市公所113年3月20日屏市建字第113050
23 3545號函、屏東縣屏東市公所113年5月17日屏市建字第1130
24 014117號函為證，且未敘明原審法院有何違背法令致其未能
25 提出之情形，自非本院得以審酌，併此敘明。

26 六、綜上所述，原判決既無判決不適用法規或適用法規不當之違
27 背法令，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，依上訴意
28 旨即足認其上訴為無理由，逕以判決駁回之。

29 七、末按，法院於小額訴訟程序為訴訟費用之裁判時，應確定其
30 費用額，而此規定於小額事件之上訴程序準用之，此見民事
31 訴訟法第436條之32第1項準用同法第436條之19第1項之規定

01 可明。查本件上訴人應負擔之第二審訴訟費用為1,500元，
02 爰確定如主文第2項所示。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之32
04 第1項、第2項、第436條之19第1項、第449條第1項、第78
05 條，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

07 民事第一庭 審判長法官 李育任

08 法官 沈蓉佳

09 法官 劉佳燕

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

13 書記官 戴仲敏