

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第303號

上訴人 中視新都會管理委員會

法定代理人 沈鴻揚

訴訟代理人 楊進興律師

被上訴人 侯辰樺

張松文

張俊雄

李文明

陳蓮迷

洪肖鳳

上一人

訴訟代理人 鄭啟雄

被上訴人 鍾文森

林明德

劉俊傑

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於本院內湖簡易庭
民國112年9月23日111年度湖簡字第1220號第一審簡易判決不
服，提起上訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 上訴駁回。

03 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 本件被上訴人侯辰樺、李文明、陳蓮迷、林明德經合法通
07 知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
08 列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、上訴人主張：被上訴人均為中視新都會社區（下稱系爭社
11 區）內建物之區分所有權人（下稱區權人），依系爭社區規
12 約（下稱系爭規約）規定，被上訴人應按期繳納管理費，若
13 經催告後仍逾期未繳納，依週年利率10%計算遲延利息，且
14 須全額負擔因積欠管理費而衍生之全部費用。然各被上訴人
15 積欠如附表所示之管理費，經多次催告後迄今仍未繳納，伊
16 為系爭社區之管理委員會，不得已僅得起訴請求被上訴人繳
17 納管理費，及因起訴而支出協成法律事務所之律師費新臺幣
18 （下同）80,000元。爰依系爭規約第18條第2項、第19條請
19 求被上訴人各自給付其積欠如附表所示之管理費與遲延利
20 息，及共同給付上訴人因本案訴訟而支出之律師委任費用，
21 並加計附表所示利息等語。

22 二、被上訴人則以：

23 (一)張俊雄：上訴人並未確實管理、維護系爭社區，又系爭社區
24 之財務報表、會計憑證、會計帳簿等相關文件僅保存5年，
25 且上訴人未能向區權人說明其所收取之停車費及管理費是否
26 確支出於系爭社區之維護。

27 (二)張松文：系爭社區屬傳統舊式五層樓公寓，並無電梯、交誼
28 廳、花園等須共同維護之公共設施。上訴人雖提出臺北市政
29 府都市發展局同意備查文件（下稱備查文件），然臺北市政
30 府對報備均僅形式上審查，並無實質合法性之審查，上訴人
31 縱有報備亦無法確保其成立合法。

01 (三)洪肖鳳：伊爭執上訴人成立之合法性，備查文件並無法作為
02 上訴人為合法之證明，且上訴人未能提出系爭規約係於何時
03 訂定及該次區權人會議合法召開之完整開會文件，是系爭規
04 約自不得作為上訴人之請求權，故上訴人請求給付管理費、
05 週年利率10%之遲延利息及律師費均無理由。前伊與上訴人
06 間曾就給付管理費乙事進行訴訟，經本院96年度小上字第38
07 號民事判決、98年度湖小字第1339號民事判決均認定上訴人
08 並無合法成立。

09 (四)陳蓮迷：伊自79年購入位於系爭社區之房屋迄今，完全不清
10 楚上訴人係於何時成立。

11 (五)鍾文森：上訴人僅由少數人輪流擔任主委，且帳務不清。縱
12 上訴人之成立為合法，依據民法第126條規定，管理費之請
13 求已罹於時效。

14 (六)劉俊傑：上訴人應提出合法成立資料。

15 (七)侯辰樺、李文明、林明德均未提出答辯狀，亦未於言詞辯論
16 期日到場。

17 三、原審判決駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，並聲
18 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付如附表合計未繳金額
19 欄所示金額及各欄金額所示利息。被上訴人張松文、張俊
20 雄、鍾文森、洪肖鳳、劉俊傑則均聲明：上訴駁回。

21 四、兩造不爭執之事實：(見本院卷一第529至531頁之113年10
22 月22日準備程序筆錄，並依論述需要，調整其順序，適當精
23 簡)

24 (一)被上訴人自100年1月至112年3月均為系爭社區的住戶。

25 (二)系爭社區於95年10月14日召開之95年第2次區權人會議決
26 議，經本院96年度訴字第188號判決不存在確定。

27 (三)系爭社區於95年10月14日由黃寶源所召集之區權人會議所作
28 成之決議，經本院以96年度訴字第36號判決不存在確定。

29 (四)系爭社區於96年11月25日召開之96年度區權人會議決議，經
30 本院97年度訴字第416號判決不存在確定。

31 (五)上訴人訴請被上訴人洪肖鳳等人給付自96年10月起至97年12

01 月止積欠之管理費，經本院98年度湖小字第1339號判決原告
02 (即本件上訴人)之訴駁回，理由為96年間所召集之區權人
03 所選出之管理委員、管理委員會議所推選出之主任委員陳正
04 宏及嗣後補選之主任委員連基發均難認為合法，且該年度區
05 權人會議所追認通過收取管理費500元，空戶也比照辦理之
06 決議亦難認為有效。又在97年間所召集之區權人會議所選出
07 之管理委員及管理委員會議所推選出之主任委員李永祥，難
08 認為合法。是主任委員李永祥於97年10月18日所召開之第二
09 次區權人會議所決議管理費自98年1月份起調整為每月600元
10 亦應認為無效。

11 五、本件爭點：（見本院同上筆錄及本院卷二第40頁）

12 (一)上訴人是否為依公寓大廈管理條例合法成立之管理組織？有
13 無當事人能力？

14 (二)上訴人於99年1月9日所召開之98年度第2次區權人會議之召
15 集人曹金城暨該次選舉之管理委員是否合法？

16 (三)上訴人之規約是否於100年2月19日業經上訴人99年第2次區
17 權人會議合法決議修正？該會議是否係有召集權人所召集？

18 (四)上訴人推選區權人召集人所召集之各次區權會，未依照公寓
19 大廈管理條例施行細則第7條規定之方式，是否屬於無召集
20 權人召集而當然無效？抑或是屬於得撤銷之事由？

21 (五)上訴人於101年10月17日所推舉之陳國生擔任區權人會議之
22 召集人，進而於同年12月15日召開之101年第2次區權人會議
23 是否合法？

24 (六)上訴人之規約是否於108年8月11日經上訴人108年第2次區權
25 人會議合法決議修正？該會議是否係有召集權人所召集？

26 (七)上訴人之規約是否於109年2月16日經上訴人109年第2次區權
27 人會議合法決議修正？該會議是否係有召集權人所召集？

28 (八)上訴人請求被上訴人給付管理費，是否罹於時效？

29 (九)上訴人得否請求被上訴人給付其所支出之律師費用及10%的
30 利息？

31 六、得心證之理由

01 (一)上訴人非為依公寓大廈管理條例合法成立之管理組織：

02 1. 按「區分所有權人會議由區分所有權人互推1人為召集人；

03 召集人任期1年，連選得連任。」、「召集人無法依前項規
04 定互推產生時，區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時
05 召集人，或依規約相互輪流擔任，其任期至新召集人選出為
06 止。」、「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三
07 分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，起造
08 人應於6個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議訂
09 定規約，並向地方主管機關報備。」、「前項起造人為數人
10 時，應互推1人為之。」84年6月28日公布之公寓大廈管理條
11 例第25條第3項、第4項、第26條第1項、第2項分別定有明
12 文。嗣92年12月31日修正公布之公寓大廈管理條例，上開第
13 26條移列為第28條，該條第1項、2項，修正為：「公寓大廈
14 建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有
15 權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有
16 權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負
17 責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」、「前項起造
18 人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或
19 其區分所有權比例合計未達第31條規定之定額而未能成立管
20 理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。」而
21 上開第25條第3項、第4項則修正為：「區分所有權人會議除
22 第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理
23 委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委
24 員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同
25 解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任
26 管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推
27 一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規
28 定，任期1至2年，連選得連任1次。但區分所有權人會議或
29 規約未規定者，任期1年，連選得連任1次。」、「召集人無
30 法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、
31 縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指

01 定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所
02 有權人1人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互
03 推召集人為止。」據此，公寓大廈之管理組織，須依循成立
04 當時之公寓大廈管理條例相關規定召集及決議，始得合法成
05 立。至於主管機關受理公寓大廈管理委員會之成立及主任委
06 員之改選等之報備，均僅為形式審查，形式文件齊全即核發
07 同意報備證明，就成立或改選合法與否，並未作實質認定，
08 自難以主管機關准予報備在案，即認其必然符合公寓大廈管
09 理條例所定之實質成立要件。復按，公寓大廈管理委員會為
10 人的組織體，區權人會議為其最高意思機關。其區權人會議
11 之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管
12 理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤銷總
13 會決議之規定，由區權人請求法院撤銷區權人會議之決議。
14 惟區權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大
15 廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，
16 且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自
17 始完全無決議之效力（最高法院92年度台上字第2517號判決
18 要旨參照）。

- 19 2. 上訴人固主張其於86年間已合法成立，雖提出申請報備書及
20 86年9月12日第一次區權人會議記錄影本（見原審卷第355至
21 361頁）為憑。惟查，檢視該次區權人會議記錄，係由訴外
22 人黃寶源擔任主席而召開。然而，上訴人並未提出黃寶源為
23 依照當時公寓大廈管理條例規定為合法召集權人（即修正前
24 該條例第25條第3項由區權人互推1人或同條第4項經主管機
25 關指定之臨時召集人）之證明。且經本院調閱本院108年度
26 湖小字第1169號給付管理費事件（下稱系爭另案）前向臺北
27 市建築管理工程處函調之備查資料（即86年12月16日府工建
28 字第8609716300號），亦無其為合法召集權人之相關證據資
29 料。而上訴人就此既未能舉證以明，自無從憑認86年9月12
30 日第一次區權人會議係由合法召集權人所召集，揆諸前揭說
31 明，由無召集權人所召集之區權人會議，非屬合法之意思機

01 關，則該次會議所為之成立公寓大廈管理委員會、選任管理
02 委員、通過制定規約及管理費數額等決議，即屬自始無效，
03 不待撤銷，自難認上訴人係於86年9月12日依當時公寓大廈
04 管理條例規定合法成立之管理組織。

05 3. 其後，上訴人雖再由黃寶源代表申請經臺北市政府以95年10
06 月3日府都建字第09566662100號函復准予備查，又於97年1
07 月10日由訴外人李永祥代表申請經臺北市政府以97年1月10
08 日府都建第00000000000號函復准予備查，但前者（即95年
09 之備查）申請文件由黃寶源以主任委員身分擔任召集人，於
10 95年10月14日召開之區權人會議（即95年度第二次會議）作
11 成之決議（包含修正規約、確認管理委員改選完成、修正社
12 區管理費收費規定等等），業經本院96年度訴字第36號、第
13 188號民事判決認定係屬無召集權人召集之會議而屬無效，
14 判決確認該次區權人會議決議不存在；後者（即97年之備
15 查）申請文件係由黃寶源擔任召集人於96年11月25日召開之
16 區權人會議（即96年度第一次會議）作成之決議，但亦經本
17 院97年度訴字第416號判決確認該次區權人會議決議不存
18 在，均確定在案，有上開各民事判決可憑，且為兩造所不爭
19 執。而上開確認區權人會議決議不存在之確定判決，具對世
20 效力，上訴人自無從再主張該等區權人會議決議內容具有效
21 力。準此，上開區權人會議所確認改選之管理委員、修正之
22 規約、收費標準等，均屬無效，上訴人更無從本於上開區權
23 人會議決議而成為合法成立之管理組織，自不待言。

24 (二)上訴人於99年1月9日所召開之98年度第2次區權人會議，召
25 集人曹金城暨該次選舉之管理委員並非合法，且99年第2次
26 區權人會議非係有召集權人所召集：

27 1. 按公寓大廈管理條例第25條第3項所定由區權人互推一人為
28 召集人，除規約另有規定者外，應有區權人二人以上書面推
29 選，經公告10日後生效，公寓大廈管理條例第25條第3項、
30 公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項定有明文。

31 2. 上訴人雖又主張縱經上開判決確認區權人會議決議不存在，

01 其亦經99、100年區權人會議決議修正規約及選舉管理委
02 員，並提出99年1月9日所召開之98年度第2次區權人會議紀
03 錄、100年2月19日所召開之99年度第二次區權人會議會議紀
04 錄為憑。然而，公寓大廈首次經區權人會議合法成立管理組
05 織（即管理委員會）、制定規約，與管理委員會合法成立
06 後，歷年依公寓大廈管理條例、社區規約規定，合法改選管
07 理委員，係屬二事，倘未先合法成立管理委員會、制定有效
08 之規約，不具效力之會議選任所謂之管理委員暨主任委員，
09 即無從合法取得管理委員或主任委員之身分，亦無法因此身
10 分而取得當年或次年度區權人會議之合法召集權，即等同於
11 無管理委員會，或無主任委員、管理委員之狀態，當依循公
12 寓大廈管理條例第25條第3項、第4項規定，由全體區權人互
13 推一人為召集人，抑或無法互推產生經主管機管指定臨時召
14 集人，始得取得區權人會議之合法召集權，進而召開有效之
15 會議。該項所稱由區權人互推一人為召集人，除規約另有規
16 定者外，應依照公寓大廈管理條例施行細則第7條之規定，
17 由區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。經核，上
18 訴人所提出99年1月9日所召開之98年第二次區權人會議記錄
19 中，僅泛稱：「確認會議召集人：曹金城先生為此次區分所
20 有權人會議之召集人，經出席會議所有權人均無異議並確認
21 為本次會議召集人」等語（見本院卷一第324頁），然該召
22 集人並未經全體區權人互推一人，及由區權人2人以上以書
23 面推選，經公告10日後等程序，且該次會議僅實到47戶，而
24 非全體區權人所互推之人，難認合於上開法定選任召集人之
25 程序；又100年2月19日所召開之99年第二次區權人會議記錄
26 中，直接載明主席為洪素枝主任委員，並無任何召集人之選
27 任程序（見原審卷第369頁），且上開會議內容僅係改選管
28 理委員、規約修訂或社區事務之討論，均非首次決議合法成
29 立管理組織及制定規約之區權人會議。上訴人復主張於101
30 年10月17日召開之管委會會議，所推舉陳國生委員為101年
31 度區權人之會議召集人。然細譯該次之會議紀錄（見本院卷

01 一第364頁)，僅係出席之主任委員、財務委員、監察委員
02 所自行推舉，亦不符上開法定推選召集人之要件；就嗣後上
03 訴人之管理委員之改選，亦僅係改選管理委員，及包含規約
04 修訂或社區事務之討論，非首次決議合法成立管理組織及制
05 定規約之區權人會議。另觀諸上訴人數年向臺北市政府都市
06 發展局報備之資料，均無法認定97年之後，系爭社區曾依循
07 前揭公寓大廈管理條例及施行細則之規定，由合法召集權人
08 召集有效之區權人會議，決議成立管理組織、制定規約，即
09 難以認定上訴人係已依公寓大廈管理條例合法成立之管理組
10 職，縱其歷次改選管理委員申請經臺北市政府予以備查，然
11 備查僅具報備性質，而非具有實質審查該等效力之機制，亦
12 無法治癒其並未依公寓大廈管理條例合法成立之根本瑕疵。
13 準此，上訴人當無從依公寓大廈管理條例第38條規定取得當
14 事人能力。惟上訴人既有一定之名稱，形式上有若干管理委
15 員，並有主任委員之代表人，且收取部分住戶繳納之管理費
16 以為管理運作之費用，有獨立之財產，應認合於民事訴訟法
17 第40條第3項規定之非法人團體，而具有訴訟法上之當事人
18 能力，附此敘明。

19 (三)上訴人推選區權人召集人所召集之各次區權會，未依照公寓
20 大廈管理條例施行細則第7條規定之方式，屬於無召集權人
21 召集而當然無效：

22 上訴人雖稱依照公寓大廈管理條例施行細則第7條之規定，
23 僅係程序事項之規定，且被上訴人均於會議中未當場表示異
24 議，其未依照上開規定選任召集人，至多僅為民法第56條所
25 定召集程序或決議方法違法而得否撤銷之範疇，且該施行細
26 則僅為行政命令等語。惟按中央法規標準法第3條規定，公
27 寓大廈管理條例施行細則之法律性質應定性為法規命令，且
28 非中央法規標準法第5條所列各款應以法律規定之事項，則
29 該法位階即屬法規命令無誤，而有拘束性。查公寓大廈管理
30 委員會之首次召集人產生之方式，應依同條例第25條第3項
31 之規定，互推一人為召集人，而該互推之方式，依照同條例

01 第62條之規定，授權公寓大廈管理條例施行細則第7條，規
02 定應由區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效，且該
03 條係規定「經公告十日後生效」之文字，顯係召集人取得合
04 法召集權之生效要件，故無召集權人召集之會議係屬無效，
05 而非單純違反召集程序之違法。又上訴人自承無法提出由區
06 權人2人以上以書面推選，經公告10日後生效之佐證（見本
07 院卷一第432頁、第529頁），自難認上訴人就首次召開區權
08 人會議之召集人曾取得合法召集權，則上訴人事後召開之區
09 權人及所制定之規約，非屬合法，而為無效。故上訴意旨主
10 張上情，自無理由。

11 (四)上訴人既然無法證明其曾依照上開規定選任首次之召集權
12 人，則就上開爭點(四)至(七)均涉及相同爭議，理由均同上所
13 述，自毋庸贅述，且無庸審酌上開管理費有無罹於時效之爭
14 點。

15 (五)綜上所述，依本院調查之證據資料，不足認定上訴人係依公
16 寓大廈管理條例合法成立之管理組織，且其主張之規約，無
17 從認定係有召集權人合法召開區權人會議決議制定及修正，
18 則其以不具效力之規約、區權人會議決議請求被上訴人各自
19 給付管理費，及共同給付律師費，暨遲延利息，即屬無據，
20 難以准許。

21 七、從而，上訴人依公寓大廈管理條例第18條、第21條、規約第
22 18條第2項、第19條第3項之規定，請求各被上訴人分別給付
23 管理費（金額如附表所示）及共同給付8萬元，暨遲延利
24 息，均無理由。原判決就此所為上訴人敗訴之判決，並無違
25 誤，上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無
26 理由，應予駁回。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
28 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論
29 駁。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

01 民事第三庭審判長法官 王沛雷
02 法官 陳世源
03 法官 林哲安

04 以上正本係照原本作成。

05 本件判決不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

07 書記官 洪忠改

08 附表：