

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第158號

上訴人 吳慧華

訴訟代理人 許芳智

許邇瀚

被上訴人 白雲山莊社區管理委員會

法定代理人 林琬玉

訴訟代理人 張亞君

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4月12日本院內湖簡易庭111年度湖簡字第1720號第一審判決提起上訴，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決不利於上訴人部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件被上訴人之法定代理人原為黃海，嗣於本院審理中迭經變更為林琬玉，此有新北市汐止區公所民國113年12月24日新北汐工字第1132699834號函在卷可考

01 (見本院卷第340頁)，並經林琬玉具狀聲明承受訴訟(見  
02 本院卷第360頁)，於法並無不合，應予准許。

03 二、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但  
04 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1  
05 項但書、第255條第1項第2款定有明文。依同法第436條之1  
06 第3項，上開規定於簡易訴訟程序之第二審準用之。查被上  
07 訴人於起訴時原以白雲山莊社區(下稱系爭社區)於108年1  
08 1月16日修訂之規約(下稱系爭108年規約)第17條第2款為  
09 先位請求、以系爭社區於89年12月16日第1屆第1次區分所有  
10 權人會議所訂定之規約(下稱系爭89年規約)附件十四管理  
11 經費收繳管理辦法第6條(四)之規定為備位請求，嗣於本院準  
12 備程序將先位請求權基礎變更為系爭社區於111年11月19日  
13 第22屆區分所有權人會議(下稱系爭111年會議)決議修訂  
14 之規約(下稱系爭111年規約)，後於本院言詞辯論期日捨  
15 棄前開先位請求權基礎，僅依系爭89年規約附件十四管理經  
16 費收繳管理辦法第6條(四)之規定為本件請求。經核上開請求  
17 權基礎之變更，係本於被上訴人向上訴人請求給付過去多年  
18 漏未將新北市○○區○○街000巷00弄00000號6樓房屋(下  
19 稱系爭房屋)之40坪露臺(下稱系爭露臺)面積計入管理費  
20 之同一基礎事實，應予准許。

## 21 貳、實體部分

22 一、被上訴人起訴主張：系爭社區於101年12月15日第13屆第3次  
23 區分所有權人會議(下稱系爭101年會議)決議修訂後之規  
24 約(下稱系爭101年規約)第17條第2款(一)為：「管理費之分  
25 擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車  
26 位總面積)計算以每坪65元每月定額分擔，…」，嗣於108  
27 年11月16日修訂之系爭108年規約第17條第2款內容亦與系爭  
28 101年規約內容相同。又被上訴人於111年3月重新核對所有  
29 區分所有權人之權狀坪數，始發現多年以來，上訴人所有之  
30 系爭房屋有多達40坪面積並未納入系爭社區管理費計費坪數  
31 內，被上訴人乃於111年3月15日寄發相關簽呈及管理費補繳

01 費用明細表、於同年月23日以存證信函催告上訴人於函到15  
02 日內給付自110年1月1日起至111年12月31日止短欠之管理費  
03 新臺幣（下同）5萬6,160元，惟上訴人均置之不理。為此，  
04 爰先位依系爭108年規約第17條第2款、備位依系爭89年規約  
05 附件十四管理經費收繳管理辦法第6條(四)之規定提起本訴，  
06 請求上訴人給付自106年1月1日起至110年12月31日止短繳之  
07 管理費15萬6,000元及111年度短繳之管理費2萬8,080元，並  
08 以本件起訴狀繕本之送達為催告之通知等語。並聲明：(一)上  
09 訴人應給付被上訴人18萬4,080元及自起訴狀繕本送達翌日  
10 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)請准宣告假執行  
11 等語。

12 二、上訴人則辯以：上訴人於83年6月間向東帝士股份有限公司  
13 訂定買賣契約書（下稱系爭契約書），購買系爭房屋及其坐  
14 落基地即新北市○○區○○段000地號土地之10萬分之926應  
15 有部分。又依系爭契約書第1條第1項第1款、第3款可知系爭  
16 露臺並未包含於系爭契約書之範圍內，且依系爭89年規約附  
17 件十四管理經費收繳管理辦法第6條(四)規定：「計算面積之  
18 認定以建物所有權狀記載，並加計公共設施所應持分部份之  
19 總面積為依據（即依買賣契約所記載之總坪數）」，故上訴  
20 人僅須繳納以系爭契約書所載之買賣總坪數72.53坪計算之  
21 管理費，而毋庸加計系爭露臺之面積132.88平方公尺即約40  
22 坪。雖系爭108年規約第17條第2項規定：「(一)管理費之分擔  
23 基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位  
24 面積）計算以每坪65元每月定額分擔....」，係將「（即依  
25 買賣契約所記載之總坪數）」（下稱系爭夾注號內容）部分  
26 予以刪除，且此部分修正內容係承繼系爭101年規約第17條  
27 第2款之修訂內容，然歷年區分所有權人會議之開會通知均  
28 未記載要討論修改收繳管理費標準一事，系爭101年會議決  
29 議後，上訴人亦未收到該次會議紀錄，難認前揭修正內容為  
30 合法。退步言，縱認曾經合法修正，然計收管理費之標準變  
31 更屬公寓大廈管理條例第33條第2款之其他類似之行為，須

01 先徵得上訴人之同意，但上訴人自始未出席系爭101年會議  
02 而無從表示同意，則系爭101年規約之修正內容明顯違法無  
03 效而無從拘束上訴人。再者，被上訴人收取系爭露臺面積計  
04 收之管理費獲利甚少，且系爭露臺遭被上訴人用作排風、排  
05 水設施之用，則被上訴人收取系爭露臺面積計收之管理費對  
06 上訴人顯非公平，被上訴人主張顯為權利濫用。又被上訴人  
07 自89年起至110年止共20餘年均係以未計入系爭露臺面積之  
08 方式計收管理費，如今忽然片面改變計算方式並溯及請求補  
09 繳部分，顯有違誠信原則而構成權利失效，其主張自無理  
10 由。退萬步言，縱認被上訴人請求有理，被上訴人於系爭露  
11 臺長期設置排水管（下稱系爭排水管）、排風管（下稱系爭  
12 排風管），不僅致上訴人無法使用遭系爭排水管所佔用之系  
13 爭露臺部分，甚而大量雨水會順著系爭排水管進入系爭房屋  
14 內，致系爭房屋室內地板發黑、生蟲，進而致系爭房屋樓下  
15 之5樓天花板滲水、油漆剝落，使5樓住戶向上訴人請求損害  
16 賠償等，上訴人因此支出3萬元修繕費用，是上訴人對被上  
17 訴人享有3萬元之侵權行為損害賠償債權，上訴人以之抵銷  
18 被上訴人對上訴人享有之給付短少管理費之債權等語。並聲  
19 明：(一)被上訴人之訴駁回；(二)如受不利判決，願以現金或等  
20 值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免為假  
21 執行。

22 三、原審就被上訴人前開主張，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴  
23 之判決，即上訴人應給付被上訴人18萬4,080元，及其中①1  
24 6萬5,360元自111年7月8日起、②1萬4,040元自111年11月26  
25 日起、③4,680元自112年8月18日起，均至清償日止，按週  
26 年利率5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴，並依職權就  
27 勝訴部分宣告假執行。被上訴人就其敗訴部分並未上訴，已  
28 告確定，故不在本院審理範圍。上訴人就其敗訴部分全部聲  
29 明不服，提起上訴，所陳與原審部分相同外，另補稱略以：  
30 系爭111年規約係以經原審認定不生效力之系爭101年規約內  
31 容為文字上補充，且系爭111年會議於決議時並未設立投票

01 表決單，僅以主席口頭宣達方式強橫予以通過，堪認系爭11  
02 1年規約無效，是兩造就管理費計收之標準應以系爭89年規  
03 約為準。系爭89年規約既已特別註記管理費之計算基準應以  
04 買賣契約所載面積為準，顯見兩造依系爭89年規約計收管理  
05 費時並未計入系爭露臺之面積，然原審卻認系爭89年規約所  
06 載系爭夾注號內容僅為補充性解釋，捨其明確之文義而為恣  
07 意解釋，亦未斟酌被上訴人過去21年均係以未計入系爭露臺  
08 面積之其他建物總面積向上訴人收取管理費，顯違反民法第  
09 98條規定。又系爭契約書記載坪數為72.53坪，上訴人歷年  
10 來卻繳納82.02坪之管理費，係因建設公司計算上之誤差，  
11 將室內權狀坪數多記載10.15坪，上訴人與建設公司爭執許  
12 久後，已補足上開差價，且認為多繳此部分管理費，尚屬可  
13 以接受之範圍，而未與被上訴人計較，不料竟遭被上訴人作  
14 為得寸進尺之理由。再者，上訴人當初並未購入系爭露臺，  
15 惟83年間地政機關對於露臺面積應如何登記之相關制度尚不  
16 完善，事後才發現系爭露臺於上訴人不知情之狀況下經登記  
17 於權狀內，但當時建設公司及地政機關均向上訴人表示此部  
18 分不會有管理費之問題，且系爭社區當時之區分所有權人均  
19 清楚瞭解露臺登記之複雜問題，才會於系爭89年規約明文規  
20 定系爭夾注號內容，藉此特定管理費之計算專以房屋買賣契  
21 約所記載之總坪數為準，而不管實際地政機關登記之面積為  
22 何，孰料事隔多年被上訴人竟向上訴人請求給付此部分管理  
23 費，上訴人願放棄系爭露臺。另被上訴人於系爭露臺設置系  
24 爭排水管、排風管，上訴人因此必須維護防水、負責水電及  
25 清理，但被上訴人從未負擔任何管理責任及費用，故系爭露  
26 臺顯然具有社區之公益性，不應由上訴人承擔與室內面積相  
27 同之管理費。況系爭露臺之全部面積均遭系爭排水管、系爭  
28 排風管之廢水、廢氣隨時隨地影響，並裝有公共逃生裝置，  
29 影響上訴人使用系爭露臺，則上訴人就所有權所受侵害及被  
30 上訴人利用系爭露臺而獲得不當得利之金額，均應得主張抵  
31 銷抗辯，惟原審不附理由拒絕上訴人聲請履勘系爭露臺遭系

01 爭排水管等占用之請求，自有應調查之證據未予調查之違法  
02 等語。並聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄；(二)前開  
03 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

04 四、被上訴人所陳與原審部分相同外，另補稱略以：系爭契約書  
05 所載之系爭房屋面積雖為72.53坪，然計收管理費之依據係  
06 以上訴人實際所受交屋面積之82.68坪為斷，如管理費計算  
07 之標準確實係依系爭契約書之括弧內之內容，上訴人為何20  
08 多年來甘於多繳10坪計收之管理費？顯見原審認系爭夾注號  
09 內容僅為補充性解釋之認定當為洽當。又被上訴人過去未計  
10 收系爭露臺面積部分之管理費，或為歷任管理委員疏忽或專  
11 業不足所致，然被上訴人就系爭社區其餘住戶亦均收取計入  
12 露臺面積之管理費，是被上訴人計收系爭露臺面積之管理費  
13 並非徇私濫權。再者，系爭排風管、系爭排水管係系爭房屋  
14 所屬建物於最初完工圖上已標註圖示之原始設計內容，其等  
15 大小及範圍對系爭露臺屬小範圍設施，並不影響系爭露臺之  
16 完整性，且系爭排水管於上訴人要求下已經被上訴人拆除等  
17 語。並聲明：上訴駁回。

18 五、本院之判斷：

19 (一)上訴人為系爭房屋之所有權人，為系爭社區之區分所有權  
20 人，系爭社區管理費計收標準為每坪65元，被上訴人於本件  
21 訴訟前，均係以82坪作為計費面積向上訴人收取管理費，而  
22 未納入系爭露臺面積等情，為兩造所不爭執（原審卷一第11  
23 頁、第120-121頁），並有建物登記第一類謄本、管理費繳  
24 費收據等存卷可參（原審卷一第201-202頁、本院卷第320-3  
25 24頁），是此部分事實，首堪認定。又系爭房屋之建物登記  
26 謄本登記之層次面積130.28平方公尺、陽台面積15.64平方  
27 公尺、露臺面積132.88平方公尺；共有部分之東勢段1029建  
28 號，面積1,162.24平方公尺，權利範圍10萬分之1,507、共  
29 有部分之東勢段1033建號，面積920.61平方公尺，權利範圍  
30 1萬分之1,170、共有部分之東勢段1034建號，面積1萬4,12  
31 5.4平方公尺，權利範圍320分之1（主要用途：地下一層防空

01 避難室兼停車空間、地下二層至地下五層停車空間)等情，  
02 亦有前開建物登記第一類謄本在卷可憑，故前開層次面積、  
03 陽台面積、除供防空避難室兼停車空間使用以外之共有部分  
04 面積合計為82.02坪（130.28+15.64+【1,162.24x1,507/10  
05 0,000】+【920.61x1,170/10,000】=271.14，271.14x0.302  
06 5=82.02，小數點以下第二位四捨五入），亦堪認定。

07 (二)系爭社區管理費之收費標準應依系爭89年規約附件十四管理  
08 經費收繳管理辦法第6條規定為斷：

09 1. 按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為  
10 其最高意思機關。區分所有權人會議之決議乃多數區分所有  
11 權人基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行  
12 為，如法律規定其決議必須有一定數額以上區分所有權人及  
13 其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出  
14 席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權  
15 人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題。  
16 （最高法院109年度台上字第502號判決意旨參照）。

17 2. 經查，系爭89年規約附件十四管理經費收繳管理辦法第6條  
18 管理經費分攤責任(四)已明文規定計算面積之認定標準，其後  
19 系爭社區雖於系爭101年會議決議依內政部頒訂之規約範本  
20 修正系爭社區住戶規約內容，惟觀諸該次會議紀錄所載「決  
21 議：經會議主席逐條宣讀內政部頒訂之規約範本條文，與會  
22 住戶多數同意規約範本各條文修正，社區規約新制定之版本  
23 完成後將呈報區公所核備」等文字(本院卷第314頁)，可知  
24 系爭101年規約之修正內容並未於系爭101年會議中經區分所  
25 有權人投票表決同意，而係被上訴人事後製作呈報區公所核  
26 備，且系爭101年會議區分所有權出席所占比例僅為區分所  
27 有權總坪數之46.1%（本院卷第312頁），明顯與系爭89年規  
28 約第19條規定：「六關於下列事項之決議，應有區分所有權  
29 人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出  
30 席，以出席人數四分之三以上及其所有權比例佔出席人數區  
31 分所有權四分之三以上同意行之：1、本規約之訂定及變

01 更」(原審卷一第210頁)，即系爭社區區分所有權人會議  
02 如欲變更系爭89年規約，至少應有系爭社區區分所有權人3  
03 分之2及其區分所有權比例合計3分之2以上之出席，以出席  
04 人數4分之3以上及其所有權比例佔出席人數區分所有權4分  
05 分之3以上同意方能變更規約內容等要件不符，則依前開說  
06 明，系爭101年會議上述決議自屬不成立而不生效力，從  
07 而，系爭社區事後依此決議修訂之系爭101年規約，亦乏所  
08 據而不生效力。至於系爭社區嗣於系爭111年會議將系爭101  
09 年規約第17條第2項「(一)管理費之分擔基準：各區分所有權  
10 人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪65  
11 元每月定額分擔....」之規定，補充內文為「(一)管理費之分  
12 擔基準：各區分所有權人應按其建物登記謄本標示之總面積  
13 及附屬建物(含陽台、露台、共有部分，不含停車位面積)  
14 計算，以每坪65元每月定額分擔....」，因同未踐行變更系  
15 爭89年規約之合法程序，僅係經主席於區分所有權人會議上  
16 作該條內文補充之說明及宣讀通過，無設立投票表決單，此  
17 有系爭111年會議之會議紀錄及附件在卷可稽(本院卷第138  
18 -161頁)，自亦不生變更系爭89年規約之效果，則本件管理  
19 費之計算，仍應以系爭89年規約附件十四管理經費收繳管理  
20 辦法第6條規定之內容為依據，應堪認定。

21 (三)系爭露臺不應納入系爭社區管理費之計費坪數：

- 22 1. 系爭89年規約附件十四管理經費收繳管理辦法第6條管理經  
23 費分攤責任(四)規定：「計算面積之認定以建物所有權狀記  
24 載，並加計公共設施所應持分部份之總面積為依據(即依房  
25 屋買賣契約所記載之總坪數)」(原審卷一第251頁)，已明示  
26 計算面積之認定應依房屋買賣契約所記載之總坪數。而系爭  
27 契約書規定「第一條買賣標的物如下：(一)房屋部份(1)乙方將  
28 其所有座落於台北縣○○鎮○○街○○段○○○○段○○○  
29 ○○○地號土地上興建之本社區2棟6樓壹戶房屋(以下簡稱本  
30 房屋)，面積計約柒貳點伍參坪(不含露臺)出售與甲  
31 方。....(3)本房屋面積包含主建物、附屬建物(露臺除外)及

01 其應分攤之公共設施面積在內，登記面積以本大廈建竣後地  
02 政機關登記面積為準」(原審卷一第135-136頁)，一再強調  
03 買賣標的及面積坪數之計算不含露臺，則上訴人主張當初購  
04 買標的並不包括系爭露臺，事後建設公司亦表示此部分不會  
05 納入收取管理費之範圍，並因當時地政機關是否將露臺面積  
06 納入登記範圍尚有諸多爭議，而經區分所有權人於訂立系爭  
07 89年規約時，特別加註系爭夾注號內容，以特定管理費之計  
08 算應以房屋買賣契約所記載之總坪數為準等語，即屬有據，  
09 堪予採信。

- 10 2. 被上訴人雖稱系爭夾注號內容之記載，在內政部公寓大廈管  
11 理條例之規約範本中並未曾見過，應係系爭社區第一次區權  
12 人大會有住戶或管委會委員要求加註，僅係補充規定，實  
13 則應以建物所有權狀之登記面積為準。然查，由被上訴人上  
14 開所陳內容，適足證系爭夾注號內容應係系爭社區之區分所  
15 有權人於第一次區權人大會時基於特殊考量而有意增列，並  
16 非無意之下援用之例稿或範本，自應予正視。又前述內容既  
17 係以「夾注號」連接於「計算面積之認定以建物所有權狀記  
18 載，並加計公共設施所應持分部份之總面積為依據」等文字  
19 之後，而此標點符號係用於夾注號前所載文詞的注釋或補充  
20 說明，益徵系爭夾注號內容顯係補充說明倘於計算面積之認  
21 定有所疑慮時，應依房屋買賣契約所記載之總坪數為準。反  
22 觀依被上訴人所述，縱令系爭89年規約附件十四管理經費收  
23 繳管理辦法第6條管理經費分攤責任(四)已明文記載系爭夾注  
24 號內容之「(即依房屋買賣契約所記載之總坪數)」等文字，  
25 仍可無視之，並逕以建物所有權狀之登記面積作為計算管理  
26 費之收費基礎，則無異架空前開補充說明，使之形同具文而  
27 無適用之餘地，顯有違系爭社區區分所有權人制定系爭89年  
28 規約此部分規定之初衷，亦將使上訴人依此規定毋庸支付系  
29 爭露臺坪數管理費之預期落空，而有違誠信原則。至於被上  
30 訴人復辯以買賣契約書之房屋買賣坪數與實際交屋後之房屋  
31 總面積差異很大，不宜以買賣契約之總面積作為計算住戶管

01 理費之依據、多年來上訴人均係以82坪之計費面積繳交管理  
02 費，亦溢於買賣契約書上所載72.53坪之面積，顯見本件不  
03 應以買賣契約書所載面積作為核算管理費之標準等情，或為  
04 被上訴人執行前述系爭89年規約附件十四管理經費收繳管理  
05 辦法第6條規定所將面臨之困境，或為被上訴人未貫徹系爭8  
06 9年規約，上訴人亦願配合之結果，但均非本件得違反系爭8  
07 9年規約附件十四管理經費收繳管理辦法第6條明文規定，而  
08 將系爭露臺納入計費面積之理由。

09 六、綜上所述，被上訴人依系爭89年規約附件十四管理經費收繳  
10 管理辦法第6條(四)之規定，請求上訴人給付被上訴人18萬4,0  
11 80元及其中①16萬5,360元自111年7月8日起、②1萬4,040元  
12 自111年11月26日起、③4,680元自112年8月18日起，均至清  
13 償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原  
14 審就此部分為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴意旨指摘  
15 原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准  
16 許，爰由本院將原判決廢棄，並改判如主文第2項所示。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，併此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，爰依法判決如主  
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
23 民事第二庭 審判長法官 謝佳純  
24 法官 劉逸成  
25 法官 蘇怡文

26 以上正本係照原本作成。

27 本件判決不得上訴。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
29 書記官 黃靖芸