

臺灣士林地方法院民事判決

115年度簡上字第3號

上訴人 富裕園公寓大廈管理委員會

法定代理人 林秀貞

訴訟代理人 陳明欽律師

鄭書暉律師

被上訴人 王志慶

徐美珍

兼 上一人

訴訟代理人 何阿杉

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國114年10月16日本院士林簡易庭114年度士簡字第808號第一審判決提起上訴，本院於115年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、上訴人主張：被上訴人王志慶（下稱王志慶）為臺北市○○區○○○路0段000號1樓區分所有權人，被上訴人何阿杉、徐美珍（下稱何阿杉、徐美珍，與王志慶合稱被上訴人）則為上址283號1樓區分所有權人，均為富裕園公寓大廈社區（下稱系爭社區）住戶。系爭社區約莫於民國97年間經區權人會議決議每戶每月收取新臺幣（下同）1,000元之管理費，頂樓加蓋部分亦以1戶計算，除被上訴人外，其餘住戶均依決議每月繳交1,000元管理費，惟王志慶迄今已積欠5年

01 管理費合計6萬元未繳，何阿杉、徐美珍則積欠10年管理費
02 合計12萬元未繳。為此乃依公寓大廈管理條例第21條、第54
03 條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明請求：(一)王志慶應給
04 付上訴人6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按週年利率5%計算之利息；(二)被上訴人何阿杉、徐美珍應給
06 付上訴人12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：起初管理費僅為每月300元，上訴人未經開
09 會決議就片面主張調漲管理費，被上訴人自無繳交義務等
10 語，資為抗辯，並聲明：駁回上訴人之訴。

11 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決：(一)王志
12 慶應給付上訴人1萬8,000元，及自114年5月7日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。(二)何阿杉應給付上訴人1萬
14 8,000元，及自114年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計
15 算之利息。(三)徐美珍應給付上訴人1萬8,000元，及自114年5
16 月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)上訴人
17 其餘之訴駁回。(五)本判決上訴人勝訴部分得假執行。上訴人
18 就其敗訴部分全部聲明不服，提起上訴，至於原審判命被上
19 訴人各給付上訴人1萬8,000元本息部分，未據聲明不服，已
20 經確定，非本院審理範圍。

21 四、上訴人之上訴意旨及補充陳述：

22 (一)上訴人雖未能提出系爭社區區權人會議紀錄，惟依實務見
23 解，就社區決議繳納管理費之標準，尚非不得另以社區絕大
24 多數住戶長期繳納之管理費金額加以認定。惟原審因此即逕
25 採被上訴人所辯以每月300元計算其等欠繳管理費，實有理
26 由不備及違背經驗法則等違法：

27 1. 系爭社區訂定管理費繳納標準之區權人會議紀錄，雖囿於時
28 間已久，保存不易，隨管委會多次改選、交接，已不知去
29 向，目前除本屆主委林秀貞在任期間之會議紀錄，最早之相
30 關資料，僅能查找出107年12月20日區權人會議之出席簽到
31 表，其他會議紀錄均查找無著，惟依實務見解，就社區決議

繳納管理費之標準，尚非不得另以社區絕大多數住戶長期繳納之管理費金額加以認定，蓋若無經區權人會議合法決議，社區住戶要無可能依不合法之金額繳納管理費，長期損害自身權益。

2. 被上訴人雖辯稱系爭社區未依法召開區權人會議，惟觀諸107年12月20日區權人會議之出席簽名，可見社區多數住戶過往皆積極參與會議，即便被上訴人住戶未參與，出席率仍超過8成，足徵系爭社區之區權人會議應皆係合法召開，被上訴人少數住戶自行以不出席之方式，杯葛系爭社區公共事務，並不代表系爭社區實際上未合法開會。再依系爭社區住戶並曾兼任主任委員之證人邱慶順、林德旺及張惠君之證述內容可知，系爭社區過往皆有公告，抑或於群組公布，通知系爭社區住戶召開區權人會議，討論主委選任、管理費及其他大樓住戶相關事項，並以過半數出席，出席者過半數同意之標準決議後，將會議紀錄公告周知，每年大部分有超過半數之住戶出席會議，故被上訴人縱未與會，應亦能知悉區權人會議之召開及決議事項。是依上開證人之證述互核系爭社區之社區規約(下稱系爭社區規約)，及系爭社區107年12月20日區權人會議出席住戶簽到表顯示之住戶出席率，可知系爭社區過往訂立規約及召開區權人會議之經過，均屬合法，亦無住戶就會議之召集、決議有所異議，是被上訴人辯稱系爭社區未合法開會云云，顯無可採。又由證人林德旺及其他住戶之聲明書、系爭社區114年公告及公告拍攝畫面，均足證明除被上訴人外，其他住戶皆以每月1,000元之標準繳納管理費已逾10年之久，則法院判斷管理費收費標準，自不應忽視上開客觀事證，否則難謂符合經驗及論理法則。詎料，原判決竟逕以未見上訴人提出相關區權人會議紀錄，即認應以被上訴人所稱之每月300元計算渠等積欠之管理費云云，實屬率斷。

(二)被上訴人未能證明系爭社區過去之區權人會議曾被撤銷，且系爭社區早有規約，住戶皆依此通知住戶開會，業經前開證

人證述明確，並有系爭社區規約可稽，自無任何召集程序或決議方法之瑕疵，被上訴人以區權人會議關於管理費之決議不生效力云云置辯，實有違誤：

1. 系爭社區規約早訂於95年4月10日，至於系爭社區114年1月2日區權人會議之會議紀錄記載斯時訂定規約等語，實乃系爭社區於更新主委時併決議通過新規約，並非斯時才訂定規約，此有證人林德旺之證詞可佐。又依系爭社區規約，區權人會議開會由區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，再有出席人數過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意即可通過，此亦為系爭社區住戶長期之共識，此觀證人邱慶順、林德旺、張惠君證詞即明，則被上訴人辯稱系爭社區於114年1月2日前並無規約，並以系爭社區群組於113年12月27日之對話紀錄，謂此前系爭社區無合法通知全體住戶召開區權人會議，且開會未依公寓大廈管理條例規定，經三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席決議，故此前所為有關管理費決議應不生效力云云，已明顯有誤。

2. 再者，即便系爭社區過去所召開區權人會議之召集程序或決議方法有瑕疵，僅屬得否撤銷決議之範疇，非區權人會議決議當然不成立或不生效力，被上訴人未著隻字片語說明過去有何住戶曾對區權人會議之決議有異議，抑或撤銷決議，亦不見相關證據可稽，難謂有任何區權人會議決議曾因此失效；是系爭社區之區權人會議假設有前開瑕疵，既未曾經撤銷，自非如被上訴人所謂為不生效力，其等上開所辯，殊屬無據。

(三)系爭社區住戶過往均以每戶每月1,000元為標準繳納管理費，原判決逕採被上訴人所辯以每月300元計算其等欠繳管理費，實有違誤：

1. 系爭社區約莫於97年間，即訂定每戶應按月繳納1,000元之管理費，嗣10餘年來均按此金額收費，迄今已約17年未調漲，此有證人林德旺證詞，及其與其他系爭社區住戶王舒

儀、雷重花、侯福在、吳明宗等人出具之聲明書可資為證。此外，系爭社區迄今均會將管理費收取之公告，佈告張貼於社區之電梯旁公共區域，以周知各住戶，由管理委員控管各戶繳交費用及收支餘額，並提醒尚未繳款者儘速繳納。依系爭社區105年至107年間及114年間之公告可知，每月份記載之公共費用為1,000元，並有各該年度輪值主委手寫記載各戶繳納之情形，明確可見系爭社區之管理費自過去至今每戶均係以每月1,000元為標準，並非被上訴人所辯之每月300元。

2. 被上訴人雖稱其95年時係繳納300元管理費云云，惟經上訴人向89年即搬入社區曾擔任主委之6樓住戶邱慶順查證，其稱社區從未向1樓收過300元管理費，被上訴人所說300元，應只是洗水塔之費用等語，由此可見社區95年時之管理費，當不可能如被上訴人所稱為300元。縱依證人邱慶順、林德旺及張惠君於115年3月18日庭訊之證述內容，系爭社區住戶間曾討論給被上訴人1樓住戶打折，於管理費優待為每月700元，並曾以700元為標準，於區權人會議決議向欠繳管理費之被上訴人追討，而非如其他樓層住戶為每月繳納1,000元之管理費。惟至少依此情形，已足認被上訴人辯稱其等管理費僅每月300元云云，絕非事實，此另佐以王志慶過往曾數度繳納每月逾300元之管理費亦明，則系爭社區就被上訴人1樓住戶應繳之管理費標準，至少亦為每月700元。

3. 況王志慶係於109年間開始完全不繳任何管理費，而在此之前，王志慶皆係憑己意隨意繳納，其時常2個月才繳一次管理費，故106年度負責登記之主委張惠君始會在部分月份以斜槓，記錄王志慶因2個月繳一次，故該月不用收取，有證人張惠君115年3月18日庭訊時之證詞可稽。王志慶亦曾擅以其住1樓未使用社區電梯為由，每月故意僅繳700元之費用，此有系爭社區所開100年至107年間收據之收執聯可佐。由上可觀，被上訴人辯稱系爭社區管理費僅每月300元而未調漲云云，顯與客觀事證不符，要難採信。至於王志慶向訴外人

崑同企業有限公司買受281號1樓之買賣契約暨標的物現況說明書，除與何阿杉、徐美珍2人之283號1樓無涉，無從為有利其等之證明，且該文件填載於95年2月17日，故無論所載管理費金額為何，自不足影響系爭社區嗣於95年4月10日訂定規約後合法召開區權人會議另行決議之管理費標準，附此敘明。

4. 綜上，系爭社區絕大部分住戶近10年來係依每月1,000元之標準繳納管理費，實乃公開、客觀之事實，果如被上訴人抗辯社區未依合法程序調漲管理費，絕大部分住戶自無可能長年依此標準繳納管理費而為自損權益之行為。尤其，系爭社區管理費之支出，涵蓋公用電費、環境清潔、水塔、外牆、公共管線之維護、消防檢查及滅火器、照明設備固定之更換及主委管理之補貼等事項，業經證人邱慶順、林德旺及張惠君證述明確。此等事項皆係攸關社區全體，不分樓層，所有住戶均能受惠，本應由社區住戶共同承擔，實不容被上訴人1樓住戶徒以未使用電梯為由，即能逕以顯不相當之每月300元費用，搭便車享受其他住戶之付出，此要難符事理之平。

- (四)被上訴人雖提出系爭社區LINE群組於113年12月27日之對話紀錄，稱其等有繳洗水塔費用，其他樓層不用額外繳納云云，然此不僅與本件管理費標準之訂定合法與否無關，且系爭社區基於日常管理維護，訂立管理費收費標準，係用於公用電費、環境清潔、水塔、外牆、公共管線之維護、消防檢查及滅火器、照明設備固定之更換及主委管理之補貼等眾多支出事項，則被上訴人僅稱有繳洗水塔費云云，顯亦非合理拒繳管理費之理由，而除被上訴人外之系爭社區住戶皆穩定繳納管理費，反而應是被上訴人多年積欠管理費，卻搭便車享受其他住戶之付出，始係對其他住戶顯失公平。

- (五)上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄；(二)第一項廢棄部分，被上訴人應各再給付上訴人4萬2,000元，以及王志慶、何阿杉均自114年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，徐美珍自114年5月20日起至清償日止，按週年

01 利率5%計算之利息。

02 五、被上訴人之補充答辯：

03 (一)王志慶於95年間購入系爭社區281號1樓，前房東於標的物現
04 況說明書填載「大樓管理費：新台幣300元正」（填載日期
05 為95年2月17日）。可見系爭社區281號1樓、283號1樓於95
06 年間之管理費為每月300元。

07 (二)上訴人主張約莫於97年間訂定每戶應按月繳納1,000元，及
08 據系爭社區公告、系爭社區開予王志慶之收據收執聯主張每
09 戶均應按月繳納1,000元。惟查，系爭社區於97年間並無作
10 成相關區權人會議決議，上訴人主張區權人會議曾為上開決
11 議，應負舉證之責。又證人林德旺、張惠君證稱王志慶每2
12 個月交1,400元管理費，且依上訴人提供王志慶繳納管理費
13 (106年間)之收據可知，王志慶繳納每月管理費數額確係7
14 00元，再經計算上訴人所提出之系爭社區公告內容，上訴人
15 是以每月700元計算何阿杉、徐美珍每月積欠之管理費，顯
16 與上訴人主張系爭社區於97年間即經區權人會議決議每戶均
17 應每月繳納1,000元管理費之情不符。況由證人邱慶順證詞
18 以觀，上訴人並未於97年間作成全體住戶每月均要繳納管理
19 費1,000元之決議，而系爭社區1樓與其他樓層繳納之管理費
20 金額不同，係因1樓並未使用電梯等設備所致，佐以僅有王
21 志慶繳納107年12月份清洗水塔費用200元，其他非1樓之系
22 爭社區住戶均未經收取此項費用，有系爭社區LINE群組之對
23 話紀錄可佐，足見上訴人主張於97年經區權人會議決議每戶
24 統一收取管理費1,000元並非真實。從而，上訴人片面要求
25 被上訴人繳付超過300元之管理費，不僅未合乎法令且不符
26 公平、誠信原則。縱使王志慶曾因此繳納700元，亦不能因
27 此認定上訴人有權向被上訴人收取每月700元之管理費。

28 (三)退而言之，縱認上訴人已舉證證明系爭社區約莫於97年間訂
29 定每戶應按月繳納1,000元，惟在114年1月2日前無訂立規
30 約，證人邱慶順證述在訂立規約前會議出席率不一定，大部
31 分是住戶一半以上出席，出席者一半同意即通過，則依公寓

大廈管理條例第31條規定，前開決議應屬違法而不生效力。

(四)答辯聲明：上訴駁回。

六、本院之判斷：

(一)王志慶為系爭社區281號1樓區分所有權人，何阿杉、徐美珍則為系爭社區283號1樓區分所有權人，且王志慶迄今已積欠5年管理費未繳，何阿杉、徐美珍則積欠10年管理費未繳乙情，為兩造所不爭執(本院卷第123頁)，是此部分事實，首堪認定。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。上訴人主張系爭社區約莫於97年間經區權人會議決議，每戶每月收取1,000元管理費，故被上訴人應依此標準給付迄今積欠之管理費，惟此為被上訴人所否認，自應由上訴人就前開事實負舉證之責。經查：

1. 觀諸上訴人提出之系爭社區規約可知(本院卷第252-259頁)，系爭社區係於95年4月10日訂立系爭社區規約，其中第10條第2項記載：「管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之」，足見斯時系爭社區尚未透過區權人會議決議管理費之金額，則被上訴人持王志慶購入系爭社區281號1樓前，經房地產仲介人員提供、由前房東於95年2月17日填載之標的物現況說明書為憑(原審卷第133頁)，辯稱當時系爭社區1樓之管理費金額為300元，故在區權人會議依法決議調整管理費之收取金額之前，其等僅需繳交每月300元之管理費，尚非無據，堪予採信。上訴人主張其後已透過區權人會議決議每戶每月均應繳交1,000元管理費，自應就此節提出證據以實其說。

2. 惟上訴人迄今除未能提供決議系爭社區每戶每月均應繳交1,000元管理費之區權人會議紀錄外，甚且無法確定係於何

01 時、何次區權人會議為上開決議，僅稱至少自97年度開始，
02 每月每戶之管理費即為1,000元(本院卷第155頁)。與後述證
03 人林德旺(系爭社區住戶兼107年主任委員)、張惠君(系
04 爭社區住戶兼106年主任委員)證稱歷屆主任委員交接時曾
05 口頭告知應向系爭社區1樓收取700元之管理費等語(詳如後
06 述)，亦互核不符，難信為真實。

- 07 3. 上訴人另提出系爭社區公告、系爭社區住戶聲明書，稱除被
08 上訴人以外之系爭社區住戶均按月繳交1,000元之管理費云
09 云。然住戶聲明書僅空泛陳稱「本社區近10年來，管理費用
10 均為每戶每月新臺幣壹仟元，此係經本社區區分所有權人決
11 議合法通過，並沒有針對特定住戶調漲」(原審卷第109-11
12 3、129-131頁)，未能指明係於何時決議。且衡諸被上訴人
13 居住之系爭社區1樓利用公共空間或資源之情況本與其他樓
14 層住戶有異，提出聲明書者均非1樓住戶，縱令系爭社區其
15 他樓層住戶10餘年來每月均繳交1,000元管理費之情為真
16 實，亦無法認定系爭社區業經區權人會議決議通過1樓住戶
17 即被上訴人同應繳交前開金額之管理費，難認上訴人已就前
18 開事實善盡舉證之責。

- 19 (三)上訴人另稱，縱令未能證明被上訴人應繳交1,000元之管理
20 費，依卷內事證，至少應命被上訴人繳交每月700元之管理
21 費云云。

- 22 1. 查證人林德旺雖證稱前任主任委員交接時告知因1樓住戶沒
23 有使用電梯，所以應向1樓住戶收取700元管理費(原審卷第1
24 21-122頁、本院卷第179頁)，並稱：「(問：擔任主委之後
25 迄今，曾否開會討論過1樓管理費如何收取？收取金額？)
26 就是收700元，此部份有開會討論也有會議紀錄，我做主委
27 那一年有就此做過決議而且有會議紀錄(庭呈107年第一次
28 住戶臨時會議影本附卷)」(本院卷第179頁)，但依前開於1
29 07年12月20日召開之會議紀錄所載(本院卷第200頁)，該次
30 會議係討論何阿杉、徐美珍之系爭社區283號1樓積欠管理費
31 未繳，應如何處理乙節，而非就管理費之金額進行決議，難

01 認系爭社區曾經區權人會議決議向被上訴人收取700元之管
02 理費。而證人張惠君亦證稱：前任主任委員侯福在交接時告
03 知系爭社區1樓之管理費金額為每月700元，但並未說明原
04 因，其後歷次區權人會議並未討論系爭社區1樓之管理費收
05 取金額，而係討論欠款如何協商、解決等語(本院卷第184
06 頁)，足見歷任主任委員均係於交接時經口頭轉述應向系爭
07 社區1樓收取700元之管理費，非謂本件曾經區權人會議決議
08 系爭社區1樓應繳交之管理費金額，上訴人請求被上訴人至
09 少每月繳交700元管理費，亦無所據。

- 10 2. 至於王志慶固坦認曾持續繳交700元之管理費迄發現情況有
11 異為止，惟其既辯稱係當時的主任委員告知成立管委會後全
12 部住戶的管理費都要漲價，其為誤信，事後才得知情況並非
13 如此等語，佐以證人林德旺、張惠君均係經前任主任委員口
14 頭交接系爭社區1樓管理費金額為700元，而無相關會議紀錄
15 或具體事證可資作為收費依據，業經本院認定如前，自無從
16 以王志慶先前的繳納行為，逕為有利於上訴人之認定，而認
17 上訴人得向被上訴人請求繳納每月700元之管理費。

18 七、綜上所述，上訴人未能舉證證明系爭社區曾經區權人會議決
19 議住戶每月均應繳納1,000元之管理費，亦未能證明其得向
20 被上訴人請求每月700元管理費，則上訴人依公寓大廈管理
21 條例之規定，請求被上訴人再各給付上訴人4萬2,000元及法
22 定遲延利息，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人
23 敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
24 棄改判，並無理由，應予駁回。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證
26 據，經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰
27 不一一論駁，併此敘明。

28 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
29 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日
31 民事第二庭 審判長法 官 謝佳純

01
02
03
04
05
06

法 官 劉逸成
法 官 蘇怡文
書記官 黃靖芸

以上正本係照原本作成。
本件判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 23 日