

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第498號

上訴人 全力國際工程有限公司

法定代理人 黃聿祥

訴訟代理人 龔驥群

被上訴人 京馥特區管理委員會

法定代理人 黃歆彤

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國112年9月22日本院臺中簡易庭112年度中簡字第1341號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人之法定代理人原為張若琪，嗣於本件訴訟進行中變更為黃歆彤，而黃歆彤業於113年1月4日聲明承受訴訟，並檢附臺中市南區區公所112年11月2日公所農建字第1120025425號函為憑，核無不合，應予准許之，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人起訴主張：上訴人為被上訴人所管理之「京馥特區公寓大廈」其中臺中市○區○○○○段0000○號建物（下稱系爭建物）之區分所有權人，其專有部分登記為系爭建物之應有部分60分之1共計24筆，即系爭建物地下室三樓（B3）

01 之24個停車位，面積共計161.774坪，依公寓大廈管理條例
02 第10條第2項及第21條規定，有繳納公基金、管理費及其他
03 應負擔費用之義務。又依京馥特區社區管理規約（下稱系爭
04 規約）第10條規定及第22屆區分所有權人會議決議，管理費
05 自民國109年1月起，由每坪新臺幣（下同）40元提高為每坪
06 50元，故上訴人每月應繳納之管理費由6,471元（計算式：
07 $161.774 \times 40 = 6,471$ ，元以下四捨五入）提高為8,089元（計
08 算式： $161.774 \times 50 = 8,089$ ，元以下四捨五入）。上訴人積欠
09 104年10月13日起至111年12月期間之管理費（含以年息10%
10 計算之利息），共計636,520元，前經被上訴人以存證信函
11 催繳仍未繳納。爰依公寓大廈管理條例及系爭規約之規定，
12 請求上訴人如數給付等語。業經原審以111年9月3日第25屆
13 區分所有權人會議決議（下稱系爭決議）新增之系爭規約第
14 10條第2項始有規定B3車位專有部分所有權人即上訴人以每
15 坪50元每月定額分擔管理費，判命上訴人給付自111年9月3
16 日起至同年12月31日期間之管理費計31,911元（計算式：年
17 繳 $97,064 \times 120 / 365 = 31,911$ ，元以下四捨五入），及自起訴狀
18 繕本送達翌日（即112年2月3日）起至清償日止，按年息10%
19 計算之利息；駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就其敗訴部
20 分，並未提起上訴，自非本院審理範圍）。並補稱：（一）
21 系爭決議並無違反規約或法令。（二）系爭決議修改規約當
22 日即生效力，即應向全體住戶收取管理費，然管理委員會卻
23 自行議決排除B3停車位所有權人可於112年1月1日開始繳交
24 管理費，已逾越管理委員會之職權，此管理委員會決議應屬
25 無效。況系爭決議只是將歷年來依區分所有權人會議決議之
26 管理費實際收取方式明訂於規約中，縱使未載明於規約前，
27 全體區分所有權人自始應依歷來區分所有權人決議負繳管理
28 費之義務。（三）系爭建物地下室二樓（B2）之停車位向來
29 規畫為出租車位，出租車位所得，向來都納入支付社區公共
30 區域經常性支出使用，不可分配於區分所有權人等語。答辯
31 聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：

02 (一) 依民法第56條第2項規定：「總會決議之內容違反法令或
03 章程者，無效」，而此規定依公寓大廈管理條例第1條第2
04 項規定，亦適用於區分所有權人會議決議。經查：

05 1. 系爭規約第2條第1項第1款已明確定義：「專有部分：
06 係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶」，而B3
07 停車位並非家戶，不符合上開專有部分之定義，且依系
08 爭規約第2條第3項第1款規定，停車空間應屬「約定專
09 有部分」，然系爭決議卻擅自於系爭規約中新增第2條
10 第3項第3款規定，將B3停車位定義為專有部分，再依新
11 增系爭規約第10條第2項規定收取管理費，顯見系爭決
12 議之內容違反系爭規約第2條第1項第1款及第2條第3項
13 第1款之規定，應屬無效。

14 2. B3停車位原為「按車位收取固定200元」之原則計收清
15 潔費、維護費，且被上訴人原應負擔就B3停車位停車設
16 備之修繕責任，惟系爭決議修改規約後，每一停車位之
17 收費調漲為337元，且被上訴人不再負擔B3停車位機械
18 設備等修繕責任，此顯係針對上訴人等少數B3停車位所
19 有權人，係以損害該少數區分所有權人為主要目的。且
20 上訴人使用其他共用設施（如電梯、大廳、其他社區公
21 共空間等）之範圍、頻率等，與一般住戶不同，故系爭
22 決議修改規約將B3停車位比照京馥特區公寓大廈其他
23 「家戶」按坪數收取管理費，形成「不等者卻等之」之
24 實際上違反公平原則現象，亦有失公平。況B3停車位之
25 過往收支，實際上並無入不敷出之情形，且應尚有餘裕
26 可支應後續數年之維修費用，並無調漲管理費之必要
27 性，故系爭決議非但欠缺正當性，亦顯然輕重失衡。系
28 爭決議既係以損害上訴人等少數人權益為目的，且違反
29 公平原則、欠缺正當性，故違反民法第148條規定，亦
30 屬無效。

31 (二) 縱認系爭決議修改上開規約，仍屬有效。然依系爭決議之

01 真意，新增之系爭規約第10條第2項規定，應自112年1月
02 方開始生效，且管理委員會亦於111年11月10日決議，上
03 開規定應自112年1月起施行，故原判決認定被上訴人得請
04 求自111年9月3日起按修改後規約計算之管理費，亦有違
05 誤。

06 (三) 縱認被上訴人得向上訴人請求給付管理費，上訴人亦得以
07 其就系爭建物B2停車位之租金使用收益債權主張抵銷，蓋
08 因B2停車位係全體區分所有權人共有，且B2停車位自106
09 年1月至111年12月間，因出租獲得之租金收益為
10 4,176,610元，扣除相關費用支出共684,820元後，尚有
11 3,491,790元。而按上訴人之應有部分比例計算，應可獲
12 分配148,750元，且此租金分配之債權皆已屆清償期，故
13 上訴人主張就上開租金分配之債權，抵銷其所需負擔之管
14 理費等語，資為抗辯。

15 (四) 上訴聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄；2. 上開廢棄
16 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執之事實：

18 (一) 上訴人為被上訴人所管理「京馥特區公寓大廈」其中系爭
19 建物之區分所有權人，其專有部分登記為系爭建物之應有
20 部分60分之1共計24筆，即系爭建物B3之24個停車位，面
21 積共計161.774坪。

22 (二) 系爭規約第10條第2項規定，係於系爭決議中所新增。嗣
23 經111年11月10日管理委員會決議，於112年1月起繳交更
24 正後之管理費金額。

25 (三) 系爭建物B2之停車位則為公共設施，向來規畫為出租車
26 位，出租車位所得，被上訴人向來都逕將其納入支付社區
27 公共區域經常性支出使用，未經正式決議。

28 (四) B3車位清潔費、維修費，與原判決命上訴人給付之管理費
29 係屬二事。

30 四、得心證之理由：

31 (一) 按公寓大廈區分所有權人會議，類似社團法人總會，固應

01 類推適用民法第56條第2項之規定，區分所有權人會議決
02 議之內容違反法令或規約者，無效。本件上訴人主張系爭
03 決議新增系爭規約第10條第2項之相關規定，因違反規約
04 及法令而無效，分別說明如下：

05 1. 上訴人主張系爭決議違反規約部分

06 經查，系爭規約第2條第1項第1款固規定：「專有部分：
07 係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並
08 登記為區分所有權人所有者」，而系爭規約第2條第3項
09 第1款亦規定：「停車空間應依與起造人或建築業者之
10 買賣契約書或分管契約書使用約定專有部分」（見原審
11 卷第33頁）。惟衡諸系爭建物B3停車位可登記為專有部
12 分，係因過往特殊規範准許而成，非屬一般常見情形，
13 應非訂立一般性社區規約時，所可設想，是應係就B3停
14 車位性質漏未規範。又該規約既有所疏漏，則系爭規約
15 第2條第3項第1款所稱「停車空間」，其範圍自不包括
16 B3停車位。且考量民法及公寓大廈管理條例，亦未限制
17 僅「家戶」可為專有部分，是於社區規約中將非「家
18 戶」使用之情形，規定為專有部分，亦無不可。基上，
19 足認系爭決議新增系爭規約第10條第2項之相關規定，
20 僅係因B3停車位非屬一般常見情形，而就原規約規範不
21 足之處，進行補充，並未有抵觸原規約規定之情形，是
22 上訴人此部分主張，尚難採信。

23 2. 上訴人主張違反法令部分

24 (1)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
25 管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
26 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
27 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事
28 由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若
29 區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公
30 寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

31 (2)經查，依「京復特區B3停車場費用及現況分析表」上

01 記載：「收入項目：車位清潔維護費」、「支出項
02 目：88/11~90/8車位保養費、90/9~97/12車位保養
03 費…」等語（見原審卷一第327頁），可知上訴人過
04 去所繳納之車位清潔費、維護費之用途係為支出B3停
05 車位之保養費及相關修繕費用等，而未見有就系爭建
06 物之共有部分之管理、維護費用進行支出。而揆諸前
07 揭規定，共用部分之管理維護費用，以區分所有權人
08 共有之應有部分比例分擔為原則，上訴人既為系爭建
09 物之區分所有權人，自亦應負擔共用部分之管理維護
10 費用，卻因系爭規約原有規定疏未就B3停車位之特殊
11 情形進行規範，致全體B3停車位之區分所有權人，長
12 年無庸按其專有部分比例繳納管理費之不合理情形，
13 是系爭決議修改系爭規約既係為補足規範，而糾正上
14 開不合理之情形，自不能認係以損害上訴人為主要目
15 的。

16 (3)又公寓大廈管理條例中，就共用部分之管理維護費
17 用，採按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原
18 則，而未採按受益程度分擔管理費原則，且公寓大廈
19 內之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本難期
20 一致，如以B3停車位及其他專有部分之「家戶」使用
21 情形，而定就共有部分管理、修繕、維護費用之分擔
22 比例，亦有其事實上之困難性，非屬易事，是對全體
23 區分所有權人一律以坪數計算徵收管理費，難認有何
24 違反公平原則之情形。且上訴人繳納之B3停車位清潔
25 費、維護費，僅係用以清潔及維護其之專有部分業如
26 前述，此與管理費係用於共有部分之修繕維護，本屬
27 二事，是自難以其所繳納之清潔費與管理費尚有剩
28 餘，而逕認無繳納管理費之必要性。基此，尚難認新
29 增之系爭規約第10條第2項規定，對全體區分所有權
30 人一律徵收管理費違反民法第148條規定，故上訴人
31 此部分之主張，亦無從採信。

01 3. 綜上，上訴人主張系爭決議新增系爭規約第10條第2項
02 之相關規定，因違反規約及法令而無效，並無理由。

03 (二) 被上訴人主張依新增之系爭規約第10條第2項規定，請求
04 被上訴人繳納自111年9月3日起至同年12月31日期間之管
05 理費，有無理由？

06 1. 按管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議
07 事項之執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明
08 文。次按管理委員會決議之內容不得違反本條例、規
09 約或區分所有權人會議決議，公寓大廈管理條例第37條
10 第1款亦定有明文。

11 2. 經查，觀諸系爭規約修訂紀錄之「修訂日期」欄位記
12 載：111.09.03區大表決通過等語（見原審卷一第45
13 頁、第47頁、第479頁），僅能知悉系爭規約第10條第2
14 項規定係於111年9月3日修改之，未見有施行日之記
15 載，足認系爭決議新增上開規定時，並未就施行日進行
16 規定。本件管理委員會既係為履行其執行系爭決議之職
17 務，故召開管理委員會例行會議，並決議自112年1月起
18 繳交更正後之管理費金額，揆諸前揭規定，可認上開管
19 理委員會之決議應屬其職權範圍。且衡酌該決議之內容
20 亦未違反公寓大廈管理條例、社區規約及系爭決議內
21 容，僅進行補充，是依上開規定，亦可認管理委員會之
22 決議應屬有效。從而，上開管理委員會之決議既為有
23 效，自亦可認定新增之系爭規約第10條第2項之施行日
24 期為112年1月1日。

25 3. 復考量被上訴人所開立之「111年9/10月管理費」、
26 「111年11、12月管理費、款項、繳清證明單」單據，
27 其上均記載繳費項目為「B3停車維護費、車位清潔費」
28 （見原審卷一第165頁、第167頁），及其所開立之
29 「112年1-2月份管理費」單據（見原審卷一第499
30 頁），其上記載繳費項目為「管理費」等情，可知被上
31 訴人針對B3停車位於111年9月至12月仍僅徵收維護費、

01 清潔費，直至112年1月方徵收管理費，足認此係依照
02 111年11月10日管理委員會之決議內容而進行收費，益
03 徵新增之系爭規約第10條第2項規定，確係自112年1月1
04 日始施行。

05 4. 從而，本件既已認定新增之系爭規約第10條第2項規
06 定，係自112年1月1日始施行，被上訴人主張依上開規
07 定，請求被上訴人給付111年9月3日起至同年12月31日
08 期間之管理費，應無理由。

09 (三) 被上訴人主張縱未修改系爭規約，全體區分所有權人自始
10 應依歷來區分所有權人決議負繳管理費之義務，故請求被
11 上訴人繳納自111年9月3日起至同年12月31日期間之管理
12 費，有無理由？

13 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如
15 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
16 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
17 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
18 應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判
19 決要旨參照）

20 2. 被上訴人上開主張，無非以京馥特區第22屆區分所有權
21 人會議記錄（見原審卷一第87頁）、88年度1-2月京馥
22 特區住戶管理費明細表（見本院卷二第43頁）等件，為
23 其論據。惟查，觀諸京馥特區第22屆區分所有權人會議
24 記錄，其上雖有記載：依目前所定之管理費一坪40元已
25 不敷使用，故應調漲管理費為一坪50元因應社區所需，
26 並於109年1月起實施等語（見原審卷一第87頁），然上
27 開記載中並無提及B3停車位之所有人，須繳納管理費，
28 故尚難以此認定上訴人自始即須負擔管理費。且細譯被
29 上訴人所提出之88年度管理費收支明細表（見本院卷二
30 第43頁），亦未見有向上訴人收取管理費之記載。是依
31 上開證據，均不足資為有利被上訴人認定之依據。復被

01 上訴人就其主張之事實，亦無法舉出其他證據，以實其
02 說。從而，被上訴人主張上訴人自系爭決議前即須負擔
03 繳納管理費之義務，即難採信。

04 3. 從而，被上訴人既就其上開主張，無法舉證以實其說，
05 則其請求被上訴人繳納自111年9月3日起至同年12月31
06 日期間之管理費，應無理由。

07 (四) 本件上訴人另主張縱認被上訴人得向上訴人請求給付管理
08 費，上訴人亦得以其就系爭建物B2停車位之租金使用收益
09 債權主張抵銷等語。惟本件既已認定上訴人無須負擔111
10 年9月至12月之管理費，是就其主張欲以B2停車位之租金
11 使用收益債權抵銷積欠之管理費部分，即無庸審究，附此
12 敘明。

13 五、綜上所述，被上訴人本於系爭規約第10條第2項之規定及其
14 所謂縱使未載明於規約前，全體區分所有權人自始應依歷來
15 區分所有權人決議負繳管理費之義務，請求上訴人給付111
16 年9月3日起至同年12月31日期間之管理費計31,911元，及自
17 起訴狀繕本送達翌日（即112年2月3日）起至清償日止，按
18 年息10%計算之利息部分，為無理由，不應准許，其假執行
19 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審未及審酌上訴人於第
20 二審始提出之管理委員會決議相關資料，判命上訴人如數給
21 付，並依職權宣告假執行，自有未洽。上訴意旨指摘原判決
22 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄
23 改判如主文第2項所示。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判
25 決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

28 民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

29 法官 李婉玉

30 法官 蔡嘉裕

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

03 書記官 童秉三