

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度簡上字第35號

上訴人 正得建設股份有限公司

法定代理人 黃鈴惠

被上訴人 鍾佳棋

洪浩峻

陸卓延

林新超

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於民國109年11月17日本院臺南簡易庭109年度南簡字第1173號民事判決提起上訴，本院於民國110年12月15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、上訴人方面

(一)聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人鍾佳棋應給付上訴人新臺幣（下同）68,000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。3.被上訴人鍾佳棋應將坐落臺南市○○區○○路00巷00號2樓1房屋外的鐵窗拆除並將冷氣主機移入女兒牆內側。4.被上訴人陸卓延應給付上訴人36,000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。5.被上訴人陸卓延應將坐落臺南市○○區○○路00巷00號4樓2房屋外的鐵窗及雨遮拆除。6.被上訴人洪浩峻應給付上訴人24,000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。7.被上訴人林新超應給付上訴人24,000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。

(二)除引用陳述與原判決記載相同者外，上訴人補稱：不論交屋單上所載費用名稱為何，均屬公寓大廈管理費性質，原審認

01 為兩造沒有合意每月交付1,000元，已違反證據法則而違背
02 法令；原審未函詢加裝鐵窗及遮雨棚與冷氣主機等是否符合
03 建築規則、是否需申請雜項工作物建造執照及使用執照，遽
04 認規約不得拘束被上訴人，亦屬違背法令；若非向臺南市政
05 府工務局申請核准，不得擅自加裝鐵窗及遮雨棚與冷氣主機
06 等，縱僅由3人組成的區分所有權人大會決議同意裝設，仍
07 因違反法令及規約而自始當然無效；爰依尊爵社區住戶管理
08 規約（下稱系爭規約）第4條及第10條規定，請求被告給付
09 管理費用並拆移鐵窗及冷氣主機等設施。

10 二、被上訴人方面

11 (一)聲明：上訴駁回。

12 (二)除引用陳述與原判決記載相同者外，被上訴人補稱：尊爵社
13 區管理委員會成立後，起造人即上訴人已非管理負責人，不
14 得依系爭規約行使權利；兩造未就管理費或使用雜費達成合
15 意，上訴人並應於管理委員會成立後移交已收取費用；系爭
16 規約第10條尚未向主管機關完成報備，對住戶無拘束力；尊
17 爵社區住戶大會也已同意住戶安裝鐵窗雨遮，上訴人自不得
18 要求被上訴人拆除；原審判決核無違誤，故請求駁回上訴。

19 三、兩造不爭執事實

20 (一)臺南市尊爵社區管理委員會已經合法成立。

21 (二)臺南市尊爵社區有效施行住戶管理規約內容如被上訴人陸卓
22 廷所提住戶管理規約影本所示。

23 四、兩造間爭執事項

24 (一)上訴人依系爭規約第4條及第10條規定，請求被上訴人給付
25 管理清潔費，有無理由？

26 (二)上訴人依系爭規約第4條及第10條規定，請求被上訴人拆除
27 鐵窗及雨遮並移入冷氣主機，有無理由？

28 五、本院得心證理由

29 (一)管理負責人係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住
30 戶1人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓
31 大廈事務者；起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人

01 會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管
02 理負責人；管理委員會之職務如下：……其他依本條例或規
03 約所定事項；第36條、第38條及第39條規定，於管理負責人
04 準用之；公寓大廈管理條例第3條第10款、第28條第3項、第
05 36條第13款、第40條分別定有明文。

06 (二)尊爵社區已經成立管理委員會，系爭規約第4條及第10條分
07 別規定：「自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日
08 止，由公司擔任或指定專人為本社區之管理人，於成立管理
09 委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之」、「為
10 維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定左列事項
11 各住戶應共同遵守之：一、本社區周圍上下及外牆面為共用
12 部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有
13 權人會議之決議不得安裝(誤載為按裝)鐵窗、懸掛或設置廣
14 告物，若必須裝設鐵窗或招牌，其型式與規格由區分所有權
15 人會議決議之，並由管理委員會統一製作。二、不得拒付或
16 拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告未繳
17 者名單並依法訴追。」等事實，為兩造所不爭執並有住戶管
18 理規約影本1份在卷可佐（見原審卷第81頁至第88頁），當
19 堪認定。

20 (三)系爭規約所定事項於尊爵社區未成立管理委員會前，固應由
21 管理負責人即上訴人負責管理，惟管理負責人於管理委員會
22 成立後即不再有管理公寓大廈事務之權責，系爭規約所定事
23 項自當由尊爵社區管理委員會執行之。上訴人猶以系爭規約
24 第4條規定主張自己為管理負責人，得依系爭規約第10條對
25 被上訴人提起訴訟，顯有誤會。其次，系爭規約第10條第2
26 款規定：「不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費
27 用，否則本會得公告未繳者名單並依法訴追」，應係規範管
28 理委員會於住戶拒付應繳費用時得採取何種措施，而非住戶
29 應繳納費用項目及金額之依據，上訴人據以向被上訴人請求
30 給付管理（清潔）費，亦有違誤。

31 (四)上訴人所稱兩造已就繳納管理費達成合意部分，依上訴人所

01 述仍屬公寓大廈管理費，不論兩造有無達成合意，皆應由管
02 理委員會執行職務，已非上訴人所得請求給付金額。被上訴
03 人安裝鐵窗雨遮及冷氣是否符合建築規則，亦屬行政規範而
04 應由主管機關依法行使職權，非上訴人得越位行使權利事
05 項。另不論尊爵社區區分所有權人大會決議是否合法，上訴
06 人皆不得依系爭規約第4條及第10條訴請被上訴人遵守，故
07 上訴人所為其餘主張亦均不可採，附此敘明。

08 六、綜上所述，上訴人依系爭規約第4條及第10條規定，請求被
09 上訴人給付管理清潔費、拆除鐵窗雨遮、移入冷氣主機，均
10 為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不
11 合。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
12 予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此敘
15 明。

16 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
17 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 1 月 5 日
19 民事第一庭審判長法官 劉秀君

20 法 官 施志遠

21 法 官 陳谷鴻

22 以上正本證明與原本無異。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 111 年 1 月 6 日
25 書記官 徐慧嵐