

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第1545號

原告 貴族大廈管理委員會

法定代理人 張淑雲

訴訟代理人 張文嘉律師

被告 家成資產管理股份有限公司

法定代理人 黃文財

訴訟代理人 蔡淑文律師

被告 陳葉迎

訴訟代理人 許雅芬律師

蔡宜君律師

王文廷律師

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院臺南簡易庭於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告家成資產管理有限公司（下稱家成公司）及陳葉迎兩人係坐落臺南市○區○○段0000○0000○號即門牌號碼臺南市○區○○街00號地下層之所有權人（權利範圍各1/2；系爭地下層建物位置詳如本院卷第44頁測量成果圖所示，目前由被告家成公司將部分空間出租他人停放車輛，被告陳葉迎未使用系爭地下層建物）；原告則係於98年11月22日依法成立並向主管機關報備之管理委員會，依公寓大廈管理條例規定，被告負有按月向原告繳納管理費之義務。詎被告從未向原告繳納管理費，經原告於民國111年6月1日以臺南東城郵

局第105號存證信函催告被告兩人繳納自106年6月1日起至111年5月31日止（合計共5年）所積欠之管理費各新臺幣（下同）207,406元（計算式詳如附表所示），然被告家成公司收受存證信函後竟拒不理會、被告陳葉迎收受存證信函後卻以永康郵局第261號存證信函回覆原告表示拒付管理費，爰依公寓大廈管理條例第18條規定及原證7之105年台南市○○街00號貴族大廈會議紀錄（含年度管理費繳費明細表及貴族大廈生活管理規約）提起本件訴訟請求被告各給付地下室管理費207,406元。

(二)原告請求被告給付地下室管理費，為合法有理由：

1.由98年10月31日貴族大廈98年第2次區分所有權人會議紀錄（原證10）討論事項第四案之記載及98年10月31日貴族大廈管理規約（原證11）第3條第1項、第2項之規定，足見原告於98年11月22日向主管機關申請報備前，區分所有權人會議及管理規約已有決議及規定各區分所有權人均應繳納管理費，而被告身為貴族大廈之區分所有權人，當有義務繳納管理費。

2.原告就系爭地下層雖從未向被告收取過管理費，然依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定，區分所有權人確有繳納管理費之義務；至各區分所有權人實際應繳納之管理費金額則由區分所有權人會議決議：

(1)貴族大廈管理費最初為每坪30元，3樓以上住戶加收電梯費用，嗣105年台南市○○街00號貴族大廈會議紀錄（原證7）決議每坪提高為35元，並將3樓改為2樓以上住戶加收電梯費用，且由原證7後附之年度管理費繳費明細表所載實際收費情形與生活管理規約記載：「管理費35元/坪+電梯費二樓40元為基數，電梯費逐層加收20元。」可證該生活管理規約與原證7會議紀錄、年度管理費繳費明細表實為一體，而原告雖從未向被告收取過系爭地下層管理費，然被告既為貴族大廈之住戶，即應與樓上住戶為相同之收費標準，故原告未向被告收取電

01 梯費，僅向被告收取地下層管理費，實屬合理。

02 (2)貴族大廈8樓屋頂平台兩間違建數10年從不繳納管理費
03 與電梯費用，管理委員會成立後僅能優先處理較重大之
04 屋頂違建，尚無餘力處理地下室管理費問題，被告雖幸
05 運得以免繳106年6月前之地下室管理費，然並非即可謂
06 被告不必繳納106年6月後之地下室管理費，故被告抗辯
07 以前沒繳地下室管理費，為何現在要繳云云，實不足
08 採。

09 (3)此外，縱原告於召開區分所有權人會議時漏未通知被
10 告，致被告未出席會議，然依公寓大廈管理條例第33條
11 規定，區分所有權人會議之決議仍屬有效，被告不得以
12 其未接獲開會通知抗辯不依會議決議繳納管理費。

13 (三)並聲明：

14 1.被告家成公司應給付原告207,406元，及自支付命令送達
15 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

16 2.被告陳葉迎應給付原告207,406元，及自支付命令送達翌
17 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 二、被告家成公司辯稱：

19 (一)98年10月31日貴族大廈98年第2次區分所有權人會議紀錄
20 (原證10)並未有達成地下層所有人需繳納管理費之決議，
21 是原告無從依公寓大廈管理條例第18條規定請求被告給付管
22 理費：

23 1.被告係於98年11月17日經拍賣程序取得系爭地下層所有權
24 1/2，並於98年12月8日完成登記，原告則係於98年11月18
25 日向主管機關申請組織報備。而依本院向臺南市政府函調
26 原告於98年間報備之資料所示，原告於98年10月31日進行
27 第2次區分所有權人會議，會議第四案記載「擬議：本大
28 廈目前管理費之計算方式。說明：1.目前管理費計算方式
29 係沿用啟造建商依買賣契約或分管契約擬定之，計算方式
30 如下：所有權利持分坪數×費用/坪+各樓層電梯使用
31 費。」稽上，管理費收取係「沿用啟造建商依買賣契約或

01 分管契約擬定之」，計算標準是坪數+電梯使用費，並非
02 每個區分所有人均一律收取，否則僅需表明按區分所有權
03 持分坪數計價即可。

04 2.再檢視「貴族大廈管理規約」第3條公共基金之設置：

05 「二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之
06 決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所
07 權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規
08 定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部份比
09 例分擔之。」足稽買賣契約或分管契約，係優先於按其共
10 有之應有部份比例分擔。

11 3.貴族大廈98年第2次區分所有權人會議既決議沿「買賣契
12 約或分管契約」，則原告應舉證依買賣契約或分管契約約
13 定，系爭地下層有繳納管理費之義務。

14 4.被告所有之地下層實際上另有出入口，與原告之大廈區
15 隔，不相干涉，因此原告長達13年不向被告收取管理費，
16 亦不通知被告參與區分所有權人會議（被告自始至終未曾
17 有接獲任何貴族大廈區分所有人會議之通知），是原告自
18 始即知悉被告非屬管理費收取之對象。此外，98年區分所
19 有權人會議簽到名冊中，FA之「區分所有權比」欄位係
20 「空白」，顯見原告自始未將系爭地下層權比列入計算，
21 益證被告非屬管理費收取之對象。

22 5.基上所述，98年10月31日貴族大廈98年第2次區分所有權
23 人會議既未有達成地下層所有人需繳納管理費之決議，則
24 被告自無依公寓大廈管理條例第18條規定給付管理費之義
25 務。

26 (二)105年台南市○○街00號貴族大廈會議（原證7）不成立，原
27 告不得作為向被告收取系爭地下室管理費之依據：

28 1.原告主張依105年台南市○○街00號貴族大廈會議（原證
29 7）所附之年度管理費繳費明細表及貴族大廈生活管理規
30 約，請求被告給付自106年6月1日起之地下室管理費，惟
31 該會議記錄形式上無開會日期，且既係105年之會議記

錄，為何會有「105年總餘額」、「106年1月19日9：30AM
法院進行現場履勘」、「2/9開庭」等文字，顯然該次會議召開時間係106年，是若原告未補正正確之會議時間，實難承認該會議記錄之真正。另由會議內容觀之，該會議僅於5.意見及提議記載「會議召開不易將修改大樓規約…」、「管理費調整，如附表」，並未記載「與會人數」及表決結果，則是否達成決議，難以確知，且何以「意見及提議」會直接變成「決議」？未見說明。基上，原告憑該次會議尚不生效力之貴族大廈生活管理規約及年度管理費繳費明細表，作為請求每坪35元管理費之依據，顯無理由。

- 2.更有甚者，原告檢附之年度管理費繳費明細表，其調整之內容樓號、姓名等並無地下層及被告名義，亦即原告收費及調整收費之對象均無「地下層」，顯然管理費未及於地下層與被告，益證原告無收取地下層管理費之依據，否則原告何以多年未催告被告繳納？

(三)並聲明：

- 1.原告之訴駁回。
- 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告陳葉迎則以：

- (一)原告並非依公寓大廈管理條例所合法成立之管理委員會，自無當事人能力，且貴族大廈98年區分所有權人會議為無效會議：

- 1.貴族大廈係於公寓大管理條例施行前已取得建照，故貴族大廈如欲成立管理委員會，須經區分所有權人2人以上書面推選出之具備區分所有權身分之人，經公告10日後生效，成為合法之召集人後，召開區分所有權人會議，其後才由區分所有權人決議是否成立管理委員會、選出管理員。
- 2.原告係依據貴族大廈98年區分所有權人會議記錄（下稱第1次會議）、貴族大廈98年第2次區分所有權人會議記錄

（下稱第2次會議），主張其為合法成立之管理委員會，惟前開2次會議召集人皆為林朝顯。而觀諸會議召集人之所以為林朝顯，係因貴族大廈在未召開區分所有權人會議之前，即有住戶籌措自發性團體進行貴族大廈事務處理，而該自發性團體對外宣稱為貴族大廈管理委員會，並自行設置主任委員一職，由林朝顯擔任。然上開自發性團體終非經區分所有權人會議決議成立或選任，其主任委員林朝顯，亦不知經何種方式產生，是以，由該自發性團體中之主任委員擔任召集人，因非經由區分所有權人2人以上書面推選，未經公告10日生效取得召集人之身分，自不具召集權人身分，顯非公寓大廈管理條例之合法召集人。從而，非合法召集權人所召集之區分所有權會議時，該會議當然無效，原告當非合法成立之管理委員會。

(二)貴族大廈98年第2次區分所有權人會議（即第2次會議）為不成立或無效：

1.第1次會議未經合法召開，第2次會議即無法視為成立：

(1)原告之第1次會議未由合法召集權人召集，已如前述，且第1次會議並未依公寓大廈管理條例第25條、第30條規定，於開會前10日以書面載明開會內容通知各區分所有權人，不合同條例第32條得以重行決議之前提要件，是第2次決議當不成立。

(2)再細看第2次決議內容係由林朝顯為召集人，其未經區分所有權人2人以上書面推選，未經公告10日後生效取得召集權限，當無合法召集權限，則林朝顯所召集之第2次決議即未經合法召集，第2次決議內容當屬無效或不成立。

(3)甚且，第2次決議並未依公寓大廈管理條例第34條第1項規定以書面送達全體區分所有權人並公告之，亦未告知「得於7日內以書面表示反對意見」，則第2次決議內容即不具合法成立要件，其決議當然無效或不成立。

2.第2次會議與第1次會議所決議之事項，並非同一議案：依

01 公寓大廈管理條例第32條第1項規定，重行決議必須針對
02 同一議案為重新召集，不得為任何增刪調整，然第2次會
03 議已與第1次會議內容之議案不同，該決議自始即無法成
04 立。更甚者，第1次會議並未針對管理規約內容逐條訂
05 立，第2次會議卻直接逐條議決第1次會議從未出現之各條
06 規約內容，自不符合得以公寓大廈管理條例第32條重行決
07 議之要件，第2次會議當然不成立，是原告所據以之規約
08 內容，當未經區分所有權人合法決議成立，無從作為管理
09 費之請求依據。

10 3.準此，原告98年10月31日貴族大廈98年第2次區分所有權
11 人會議紀錄（原證10）並未有達成地下層所有人需繳納管
12 理費若干元之決議，是原告主張依公寓大廈管理條例第18
13 條規定請求被告給付管理費，當無理由。

14 (三)105年台南市○○街00號貴族大廈會議紀錄（含年度管理費
15 繳費明細表及貴族大廈生活管理規約；原證7）不得作為本
16 案管理費請求之依據：

17 1.該會議記錄並未載明係由何人召開、係何種會議之會議紀
18 錄，亦未有出席人員、表決權數之記載，是被告爭執其形
19 式上之真正，並認為該會議記錄內容為無效之會議紀錄，
20 無從作為請求權依據。況該會議記錄並未有任何決議之經
21 過、結果，則原告如何以該不知名之無效會議內容作為本
22 案請求之主張？

23 2.原告雖主張「…105年臺南市○○街00號貴族大廈會議紀
24 錄（含附表及生活管理規約）即知大樓管理費於該次會議
25 調整為每坪35元，此外2樓以上住戶尚應繳納電梯費，金
26 額隨樓層數逐樓提高…」云云，然該會議內容實看不出有
27 何決議事由，且年度管理費繳費明細表內之收取住戶名
28 單，更未納入被告於內，縱本院認為該會議內容為有效，
29 則其會議內容根本未將被告納入應收管理費之名單內，亦
30 無從作為原告之請求依據。

31 3.貴族大廈生活管理規約並無效力：系爭生活管理規約因未

經區分所有權人會議決議，故被告否認其形式上之真正。
縱本院認定系爭生活管理規約為真正，然因該生活管理規約未經合法區分所有權人會議決議，故亦屬無效之規約。
是原告無從請求被告給付管理費。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)經查：被告家成公司及陳葉迎係坐落臺南市○區○○段0000○0000○號即門牌號碼臺南市○區○○街00號地下層之所有權人（權利範圍各1/2）乙節，為兩造所不爭執，堪認實。

(二)本件原告主張依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定（區分所有權人有繳納管理費之義務）及貴族大廈98年第2次區分所有權人會議紀錄（原證10）討論事項第四案之記載、98年10月31日貴族大廈管理規約（原證11）第3條第1項、第2項之規定及105年之會議紀錄（原證7），被告有繳納管理費之義務，惟被告以前開情詞置辯。經查：

1.本件縱原告有當事人能力，且貴族大廈98年第2次區分所有權人會議及105年台南市○○街00號貴族大廈會議之決議均為有效成立，然依下述2、3、4、5之理由，原告並未能舉證證明貴族大廈之區分所有權人會議曾決議收取系爭地下層之管理費數額，是前開爭點本院認與判決結果不生影響，無一一論述之必要，先予敘明。

2.公寓大廈管理條例第18條第1項第2款固規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：…二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。」然該規定並未明文規定各區分所有權人應繳納公共基金之數額為何，而是規定應依區分所有權人會議決議繳納，則各區分所有權人應繳納之公共基金（管理費）數額自應依區分所有權人會議之決議繳納之。

3.貴族大廈於98年10月31日召開第2次區分所有權人會議，會議第四案係記載「擬議：本大廈目前管理費之計算方式。說明：1.目前管理費計算方式係沿用起造建商依買賣

01 契約或分管契約擬定之，計算方式如下：所有權利持分坪
02 數×費用/坪+各樓層電梯使用費。…決議：表決一致同意
03 通過。」是以，該次會議就區分所有權人管理費之收取係
04 「沿用起造建商依買賣契約或分管契約擬定之」，計算標
05 準則是坪數×費用/坪+電梯使用費，然依原告所自陳，其
06 從未向被告收取過管理費，亦無任何收費標準可提供，則
07 原告既未能舉證證明依買賣契約或分管契約之約定，系爭
08 地下層應繳納管理費之數額，且該次會議之區分所有權人
09 名冊，地下一樓之區分所有權比並未為任何之記載，是原
10 告自難以前開會議之決議向被告收取管理費。

11 4. 況98年10月31日第2次區分所有權人會議中所決議之「貴
12 族大廈管理規約」第3條公共基金之設置係約定：「…
13 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決
14 議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所權
15 人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規
16 定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部份比
17 例分擔之。」足證買賣契約或分管契約，係優先於按其共
18 有之應有部份比例分擔。

19 5. 原告雖提出105年會議記錄為憑（原證7），並主張依該
20 會議紀錄及後附之年度管理費繳費明細表所載實際收費情
21 形與生活管理規約記載（管理費35元/坪+電梯費二樓40元
22 為基數，電梯費逐層加收20元。）被告有依決議、生活規
23 約繳納管理費之義務云云，然審酌該會議記錄係記載管理
24 費調整如附表，而原告所提出之附中並無地下層之記
25 載，且該會議記錄內容亦無該生活規約之決議，是原告主
26 張依前開會議記錄或生活規約被告有繳納管理費之義務云
27 云，亦難憑採。

28 五、綜上所述，原告既未能舉證證明貴族大廈之區分所有權人會
29 議曾決議收取系爭地下層之管理費數額，自難僅依公寓大廈
30 管理條例第18條第1項第2款規定向被告收取管理費，是原告
31 請求被告家成公司、陳葉迎應各給付原告207,406元，及自

01 支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
02 息，均為無理由，應予駁回。

03 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
04 第2項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日
06 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
07 法 官 洪碧雀

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本
10 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日
12 書記官 林政良

13 附表：原告請求被告給付管理費用之計算式

【（112.6963坪+84.8331坪）×35元×12月×5年】×1/2=207,406元
系爭公園段1958及1959建號建物之面積分別為372.55平方公尺及280.44平方公尺（約112.6963坪及84.8331坪），被告家成公司、陳葉迎二人權利範圍各1/2，每坪以35元計算。