臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第229號

上　訴　人　湯震穎

000000000000000000

訴訟代理人　黃健淋律師

被　上訴人　伴吾別墅公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林育正

訴訟代理人　張世益

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國110年3月24日本院臺北簡易庭110年度店簡字第63號第一審判決提起上訴，本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣陸萬伍仟貳佰元部分，及該部分之假執行宣告，暨訴訟費用均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用及第二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第447 條第1 項第6 款定有明文。此項規定，依同法第436 條之1 第3 項規定於簡易訴訟第二審程序準用之。經查，上訴人於本院審理中始提出時效抗辯（見本院卷第13頁至第17頁），核屬新攻擊或防禦方法，然本院審酌時效制度係為維持社會秩序與交易安全之安定而設，時效是否完成，攸關被上訴人請求有無理由，該防禦方法亦攸關上訴人之給付責任認定，影響本件訴訟結果甚鉅，本院復酌以上訴人於原審中未委任律師為訴訟代理人，原審亦僅經一次言詞辯論期日即為判決（見原審卷

第145 頁至第147 頁），如不准許上訴人提出此新防禦方法，難期公平，是依上開規定，自應准許上訴人於本院提出新攻擊防禦方法，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人起訴主張：上訴人為伴吾別墅公寓大廈之區分所有權人，依民國103 年前之伴吾別墅社區每坪管理費係以新臺幣（下同）15元計算，故上訴人每月應繳管理費為817 元，而上訴人自101 年8 月至102 年12月止，共積欠管理費1 萬5,923 元（計算式：4,484 元＋1 萬1,439元）。復依伴吾別墅公寓大廈第15屆第一次區分所有權人會議（下稱系爭會議）臨時動議之決議（下稱系爭決議），管理費調整為別墅區每坪管理費21元、公寓區每坪管理費35元、電梯大樓區每坪管理費42元，而上訴人所有建物既屬別墅區，則依照每坪管理費21元計算，故自103 年1 月起上訴人每月管理費應為1,144 元，則上訴人自103 年1 月至109 年7 月止，共積欠管理費9 萬0,376 元（計算式：1 萬3,728元 × 6 年＋8,008 元），依上開所述，上訴人積欠之管理費共計10萬6,299元，屢經催討迄未繳納，爰請求上訴人給付10萬6,299 元及法定遲延利息。又管理費非屬公寓大廈管理委員會之獨立財產，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，其乃按全體區分所有權人會議決議，所訂定之大廈管理規約議定之數額而收取之費用，其本質上應屬各住戶自身應支出之費用，僅為集合管理之便而共同收取並由管理委員會統籌運用，並非住戶對於管理委員會之定期給付，自無民法第126 條5 年短期時效之適用，上訴人稱管理費有5 年之追溯期，自無可採。此外，總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後3 個月內請求法院撤銷其決議，然伴吾別墅社區之區分所有權人均依調漲後金額繳納管理費，僅上訴人及另一戶不願繳納，可見系爭決議為區分所有權人知悉且同意，上訴人質疑系爭決議之「成立性」，委無可採。

二、上訴人則以：被上訴人當初申請組織成立要件為610 戶，應

取決於610 戶住戶所共同賦予，然現存實際住戶為581 戶，故不具有當事人能力。又伴吾別墅社區有610 戶，依法被上訴人應向全數住戶發送開會通知，且出席人數應達122 戶，然上訴人與其他區分所有權人並未收受系爭會議開會通知，該次出席人數亦未達122 人，則系爭會議即有未達法定出席人數之疑議，系爭決議是否成立非屬無疑。縱認系爭會議成立，惟系爭決議同意人數並未達出席人數181 人之半數即91人，依系爭會議會議紀錄，同意適用管理費新費率者僅41票，同意適用管理費舊費率者則為23票，被上訴人採新費率向伊計收管理費用，顯有不當，自應舊費率始為適當。此外，被上訴人係於109 年10月5 日始起訴向伊請求給付管理費，上訴人爰就逾5 年時效部分之管理費即104 年11月前之管理費提出時效抗辯，原審為上訴人一部勝訴一部敗訴之判決，判命上訴人應給付被上訴人管理費10萬4,664 元，及自109 年11月7 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，逾此部分，駁回被上訴人其餘1,635 元部分之請求，上訴人不服，爰依法提起上訴等語。

三、原審認定系爭會議之召集程序或決議方法縱有違法情事，然上訴人既未於系爭決議後3 個月內請求法院撤銷其決議，自仍有效力，被上訴人自得以系爭決議為計算標準，向上訴人收取管理費，上訴人所辯應採取系爭決議前之管理費用計算標準計收管理費，難以憑採，據為上訴人一部勝訴一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人管理費10萬4,664元，及自109 年11月7 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，逾此部分，即駁回被上訴人其餘1,635 元部分之請求，上訴人不服，就原審判決不利予其部分提起上訴，並聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件兩造雖不爭執伴吾別墅社區之管理費用係按建物坪數乘以每坪管理費用計算之，惟就系爭決議是否生立，即伴吾別

墅社區別墅區自103 年1 月起，每月管理費係依照每坪管理費21元亦或15元計算，則有所爭執，是而本件爭執點厥為，被上訴人自103 年1 月起按每坪21元向上訴人計收管理費，是否可採？茲論述如下：

㈠按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2 項定有明文。足見公寓大廈區分所有權人，為公寓大廈或社區全體住戶團體之成員，其管理、使用共用設施，自應尊重全體住戶之共同意見，公寓大廈區分所有權人就共用部分管理費用之負擔，依私法自治原則，經由區分所有權人會議依決議或規約決定之，並由管理委員會保管運用支付，符合現代群居生活之要求，而區分所有權人會議所做成之決議或規約，為社區全體住戶就公共事項所為之一致意思表示，屬共有人間契約約定內容，全體住戶即應受該決議或規約之拘束。

㈡次按，區分所有權人會議之決議，其出席及決議人數並不符合法定比例之效力如何，公寓大廈管理條例並未規定，依同條例第1 條第2 項之規定，應適用其他法令規定。公寓大廈區分所有權人會議乃類於社團法人之總會，為意思機關，其決議有瑕疵時，自應適用民法第56條有關規定。即其召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後3 個月內請求撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方法未當場表示異議者不在此限。故在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束力存在（最高法院93年度台上字第2347號、102年度台上字第239號、97年度台上字第1562號民事判決參照）。又表決同意數未達出席區分所有權人表決權過半數，並非當然無效，僅係決議方法之違法（最

高法院69年度台上字第2188號判決、72年5月2日司法院第三期司法業務研究會民事法律專題研究意見參照）。

㈢經查，觀諸被上訴人於原審所呈系爭會議會議記錄記載「如簽到名冊應到610 人及區權比例100 %，實到181人（含委託書70份）及區權比例28.48%…，出席人數已達法定出席人數五分之一（122 人）以上及其區分所有權比例五分之一（20%）以上，……臨時動議議題二：本社區新費率『別墅區每坪21元、公寓區每坪35元、電梯大樓區每坪42元』、舊費率『別墅區每坪15元、公寓區每坪25元、電梯大樓區每坪30元』進行表決。決議：同意使用新費率『別墅區每坪21元、公寓區每坪35元、電梯大樓區每坪42元』41票、延續舊費率『別墅區每坪15元、公寓區每坪25元、電梯大樓區每坪30元』23票；決議依『別墅區每坪21元、公寓區每坪35元、電梯大樓區每坪42元』為新費率。依公寓大廈管理條例第32條第2 款前項決議之會議紀錄依第34條第1 項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7 日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計過半數時，該決議視為成立」（見原審卷第111頁至第113 頁），而關於系爭會議實出席人數（含委託出席部分）為181 人乙節，另有被上訴人所提出伴吾別墅社區區分所有權人名冊（簽名簿）及伴吾別墅社區102 年第15屆區分所有權人會議會議出席委託書附卷為證（見本院卷第205頁至第421 頁），核屬相符，是依系爭會議之會議紀錄及簽名簿可知，系爭會議確經伴吾別墅社區之全體區分所有權人5 分之1 ，且占全體區分所有權比例5 分之1 以上出席，應可認定；是而，系爭會議之出席人數合於公寓大廈管理條例第32條第2 項前段規定之出席人數，以及伴吾別墅社區101年12月23日修正施行之伴吾別墅社區公寓大廈管理規約第4條第10款「區分所有權人會議決議，應有區分所有權人五分之一及其區分所有權比例合計五分之一出席」規定（見本院卷第143頁），應得於系爭會議中為議案之決議；又系爭決

議贊成使用新費率者41票雖多於反對者23票，但未達出席區分所有權人表決權過半數即91人，亦為兩造所不爭執（見本院卷第17頁），故系爭決議確有不合乎公寓大廈管理條例第32條第2 項前段規定及前述規約第4 條第10款「以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一出席以上之同意行之」之決議表決權數之情，惟依首揭法條及說明，系爭會議決議之表決同意數未達出席區分所有權人表決權過半數，僅係決議方法之違法，系爭會議決議於102 年11月23日作成，距今已逾7 年，未曾經上訴人或其他區分所有權人訴請法院撤銷，自仍屬有效，上訴人辯稱若出席及決議人數並不符合法定比例，決議應屬不成立云云，尚無可採。至上訴人雖另辯稱未曾收受系爭會議記錄，系爭決議調整管理費不合法定程序部分，惟被上訴人主張伴吾別墅社區歷年管理委員會之會議紀錄均公佈於伴吾別墅社區之公佈欄，並據提出照片為憑（見本院卷第45頁），上訴人此部所辯，已非無疑外，縱上訴人所述各節縱屬實情，亦僅屬召集程序或決議方法之瑕疵，系爭會議及決議既未經法院撤銷，自不得僅以此為由否認該決議之效力，併予敘明。從而，系爭決議既屬有效，被上訴人自103 年1 月起依新費率即按別墅區每月每坪21元為基礎計算管理費，自屬有據。此外，上訴人雖另抗辯稱伴吾別墅公寓大廈成立於88年間，當初申請成立核准戶數為610戶，如今現存實際戶數為581戶，被上訴人不具有當事人能力，亦有未執行規約之事項云云，惟按管理委員會有當事人能力，為公寓大廈管理條例第38條第1 項所明定，亦與同條例第21條規定請求給付應繳管理費之要件無關，係屬另一問題，所為上開抗辯，自不足資為有利之證明。

㈣再按，利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。消滅時效，因請求而中斷。時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。依督促程

序，聲請發支付命令，與起訴有同一效力。民法第126 條、第129 條第1 項第1 款、第2項第1款、第130條分別定有明文。又所謂一年或不及一年之定期給付債權，係指基於一定法律關係，因每次一年以下期間之經過順次發生之債權而言（最高法院28年上字第605 號、81年度台上字第3004號判決意旨參照）。另公寓大廈之住戶繳付管理費，係依據區分所有權人作成之決議或自治決議所訂定之管理規約，係基於區分所有權人合致之意思表示所成立之契約關係，亦即，每位住戶對於其他區分所有權人皆有要求繳付管理費之請求權，至公寓大廈管理委員會得向住戶收取管理費，則係來自全體區分所有權人之授權，代為收取，是若區分所有權人約定管理費為按月或按季繳納，自屬於不及於一年之定期給付請求權，而有民法第126 條規定之五年時效適用。又公寓大廈住戶就共同部分修繕、管理、維護等負有繳納管理費用之義務，並基於住戶之合意，相隔一定期間反覆繼續而為給付，依其性質，屬定期給付。是採年繳制、季繳制或月繳制之管理費請求權自屬民法第126 條所謂一年或不及一年之定期給付債權，而有前開五年時效期間之適用，應可認定（臺灣高等法院暨所屬法院98年11月11日98年法律座談會決議意旨可資參照）。

㈤經查，觀諸伴吾別墅社區公寓大廈管理規約歷年第10條第3項之規定，伴吾別墅社區管理費之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定（見本院卷第102 頁、第113 頁、第125 頁、第135 頁、第149 頁），復參以被上訴人於原審所呈伴吾別墅社區管理費繳費通知單係按月分通知區分所有權人繳納管理費（見原審卷第69頁至第73頁），可認被上訴人係按月向伴吾別墅社區之區分所有權人收取管理費，揆諸上開說明，即適用上開5 年短期時效期間之規定，被上訴人主張公寓大廈管理費並無民法第126 條5 年短期時效之適用，自無可採。依此，上訴人既提出時效抗辯，則自被上訴人提起本件訴訟之109 年10月5 日（見本院收狀章）回溯5 年前之請求

權，即104 年10月5 日前所積欠之管理費，顯已罹於5 年短期時效。被上訴人雖主張其於104 年6 月30日對上訴人聲請核發支付命令，復於105 年5 月11日及106 年5 月18日以存證信函催告上訴人給付管理費（見本院卷第429 頁至第432頁、第435 頁至第437 頁），然前述支付命令經上訴人異議視為起訴後，被上訴人未依法繳納裁判費而經本院以104 年度店小字第547 號民事裁定駁回，依前揭規定及說明，不生時效中斷之效力，被上訴人復未舉證上訴人有何承認本件管理費債務或其它事由而生時效中斷之效果，應認上訴人所為時效抗辯，係屬可採，依民法第144 條規定，上訴人自得拒絕給付自104 年9 月前之管理費。依前開所述，伴吾別墅社區別墅區自103 年1 月起每月每坪管理費為21元，上訴人自103 年1 月起每月應繳之管理費應為1,144 元，故被上訴人請求上訴人給付自104 年10月起至109 年7 月止即4 年又9個月之管理費，合計6 萬5,200 元【計算式：5 萬4,912 元（1 萬3,728 元×4 年）＋1 萬0,296 元（1,144 元×9 個月）】，應屬有據，逾此部分請求，則屬無據，應予駁回。

五、從而，被上訴人請求上訴人給付被上訴人6 萬5,200 元，及自起訴狀繕本送達翌日即109 年11月7 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即乏所據，自應駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第一項、第二項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

訟法436 條之1 第3 項、第463 條、第450 條、第449 條第1 項、第79條前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　陳乃翊

法　官　張詠惠

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　陳香伶