

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度小上字第83號

上訴人 愚人農場有限公司

法定代理人 黃慶國

被上訴人 大坪林雙子星大樓管理委員會

法定代理人 王仲志

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於民國113年3月20日臺灣臺北地方法院新店簡易庭111年度店小字第1677號第一審小額民事判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

一、按對於小額程序第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：(一)原判決所違背之法令及其具體內容；(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又依同法第436條之32第2項準用第468條、第469條第1款至第5款規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；判決有同法第469條規定所列第1款至第5款情形之一者，為當然違背法令。是當事人對於小額程序第一審判決提起上訴，如依民事訴訟法第468條規定，以小額程序第一審判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容，若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣，倘為司法院解釋或最高法院之判例，則應揭示該判解之字號或其內容（最高法院71年台上字第314號裁判意旨參照）。本件上訴人主張原判決有違反論理法則、舉證責任分配錯誤、認定事實不憑證據、重要證據漏未斟酌

之情形，核其形式上業已具體指摘原審判決有違背法令之情，依上開說明，上訴人提起本件上訴，合於民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25之規定，應屬合法，先予敘明。

二、本件上訴意旨略以：

(一)被上訴人為大坪林雙子星大樓社區（下稱系爭社區）依法設立之管理委員會，其則為系爭社區1樓店面戶之區分所有權人，而被上訴人前起訴向其請求給付民國111年1月起至112年10月欠繳之管理費新臺幣（下同）22,902元暨遲延利息，經原審判決命給付，然原審判決先肯認「等則等之、不等者不等之」、「享受社區資源多者計收較多管理費，反之則收取較少管理費」之判斷基準，並認定系爭社區於110年10月30日召開之區分所有權人會議（下稱系爭110年區權會）以臨時動議方式作成修改規約管理費之決議，具程序上瑕疵；且原審於調查證據後，亦認定上訴人進出系爭社區之情形與一般住戶有異、就系爭社區之健身房、閱覽室等部分公設使用量近乎0、店面戶使用電梯比例較低，則依通常之邏輯論證，應會得出被上訴人對上訴人應收取較少管理費之結論，但原審仍認系爭110年區權會調漲店面戶之管理費為每坪80元，與一般住戶之收費標準相同，並無違反公平原則，可見其論證與調查結果存在矛盾，自有違反論理法則之情。又原審判決既援引系爭社區前任主任委員李廣蓁於107年11月17日製作之財務試算報告（下稱系爭財務試算報告）為據，衡情即係認同該報告之正確性，惟原審判決卻未依該報告之內容及結論認定店家與住家應採計不同之計算標準，則原審判決所為論理顯然與客觀事證不相符合，亦有違反論理法則甚明。

(二)再者，系爭110年區權會所作成修改規約管理費之決議，是否違反誠實信用或公平原則，應由被上訴人負舉證責任，而被上訴人卻未曾提出店面戶須每坪調漲管理費30元之依據及計算過程，顯未盡其舉證責任，然原審未判決駁回被上訴人

01 之訴，反將此不利益歸於上訴人，有舉證責任分配錯誤之違
02 誤。又原審判決既指出系爭社區住戶、店面戶電梯使用比例
03 欠缺資料可佐，卻自行假設二者之比例並據以認定事實，是
04 其所憑顯非基於客觀證據，有認定事實不憑證據之違背法令
05 情形。另上訴人於原審提出系爭110年區權會之錄音光碟，
06 經原審當庭勘驗並記明譯文於筆錄，該譯文明顯可見該次區
07 權會有多數霸凌少數之情事，足以作為本案有無符合公平及
08 誠實信用原則之重要判斷基礎，惟原審判決猶未予審酌，亦
09 未於判決理由中論述，亦屬重要證據漏未斟酌之違誤。

10 (三)此外，原審判決認定店面戶與住戶間存在使用社區資源之差
11 異，雖經系爭110年區權會決議以相同標準計收管理費，而
12 造成包含上訴人在內之店面戶負擔之增加，然尚在合理範圍
13 之內，但原審判決卻未加以說明何謂合理範圍，亦未說明本
14 件管理費60%之漲幅（即從每坪每月50元調漲至每坪每月80
15 元）未逾合理範圍之理由，有判決不備理由之違法，爰依法
16 提起上訴等語。聲明：1.原判決不利於上訴人部分均廢棄；
17 2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

18 三、經查：

19 (一)按所謂論理法則，係指依立法意旨或法規之社會機能就法律
20 事實所為價值判斷之法則而言（最高法院91年度台上字第74
21 1號裁判意旨參照）。上訴人固主張原審判決以「等則等
22 之、不等者不等之」為認定基準，又引據採店面與住戶不同
23 收費標準之系爭財務試算報告，卻未作成使用較少社區資源
24 之上訴人應繳納較少管理費之結論，有悖於論理法則云云。
25 惟原審固於判決中說明關於管理費之計收，依公平原則，理
26 應以享受社區資源多者計收較多管理費，反之則收取較少管
27 理費，然原審判決亦闡述管理費需區分所有權人預先決議或
28 以規約約定，牽涉享受社區資源多寡之預測，且有調查成本
29 之考量，要難強求事事精密分攤，故縱有兩批不同群體之管
30 理費計收存在些微未達百分之百公平一致之情形，倘若差異
31 金額不高，難認有挾多數決優勢之恣意為逾越合理範圍之差

別對待時，法院亦不應介入住民自治等語。基此，原審判決乃就系爭社區之住戶、店面戶於社區內得享受之權利及應負擔之義務詳加說明，並依現場勘驗結果綜合比較2者使用社區資源之情形（包含出入系爭社區情形、系爭社區公設內容、使用系爭社區電梯門禁卡情形、系爭社區外公設），認定店面戶除使用系爭社區電梯之次數低於一般住戶外，就其餘公設之使用對於系爭社區資源之影響則較不明顯，再考量系爭社區之公共設施電費係由被上訴人以區分所有權人繳納之管理費支付，屬代收代付之性質，而住戶、店面戶存有電梯使用比例之差異，惟此差異難以估算，故以兩造均不爭執住戶、店面戶用以計算管理費之面積及戶數（即5626.41坪：340.77坪；142戶：9戶），計算店面戶面積占系爭社區總面積之比例為5.71%（計算式： $340.77/[340.77+5,626.41]=0.0571$ ），則店面戶人員使用電梯次數應低於住戶已如前述，乃假設其使用電梯比例不高於上開面積比例5.71%，並以近期之112年10月、11月平均電費28,541元，計算店面戶每坪負擔電梯相關電費為4.78元，再以有利於上訴人之假設店面戶使用電梯比例僅占總額1%，所算出其每坪負擔電梯相關電費為0.84元，每坪差異為4.18元（計算式： $5.02-0.84=4.18$ ），此差額占暫管理費總額僅5.225%（計算式： $4.18\div80=0.05225$ ），原審由此據以論斷店面戶之電梯使用次數雖然較少，但縱以較有利於其之方式估算，其所負擔之電梯電費金額亦相差甚小，故系爭110年區權會決議將店面戶及住戶每坪管理費標準修正為一致，固增加店面戶之負擔，然尚難認有挾多數決優勢之恣意而為逾越合理範圍差別對待之情事，因認系爭110年區權會之決議並無違反民法第72條以及民法第148條規定而為無效之情形，而認定被上訴人依上開區權會決議請求上訴人給付管理費用為有理由，以上均核無違背論理法則之違誤可言。是上訴人上訴意旨據以指稱原審判決有違背法令之情事，委無足取。

(二)又所謂證據法則，係指法院調查證據認定事實所遵守之法

則，如舉證責任分配錯誤、認定事實不憑證據等，始屬違背證據法則之違背法令。茲就上訴人指摘違反證據法則之情事，分論如下：

- 1.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條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現（最高法院102年度台上字第297號判決意旨參照）。查，本件被上訴人於原審主張上訴人自111年1月起至112年10月止，僅繳付部分管理費及車位清潔費，故起訴請求上訴人給付自111年1月起至112年10月止所積欠之管理費共22,902元暨遲延利息，並據其提出公寓大廈管理組織報備證明、110年區權會會議紀錄、新北市新店區公所110年11月18日新北店工字第1102394033號函、系爭社區管理規約、新店復興郵局000067號存證信函暨掛號郵件收件回執等件為證（見本院111年度司促字第10160號支付命令卷，下稱司促卷，第12至54頁）。上訴人則抗辯系爭110年區權會修改系爭社區規約關於管理費計收標準之決議，違反民法第72條、第148條規定而無效，故其僅須按先前之管理規約繳納管理費等語。是被上訴人已就其主張對上訴人之管理費債權有所舉證，上訴人否認其應按系爭110年區權會決議繳納調漲後之管理費而為拒絕給付之抗辯，揆諸前開說明，自應由上訴人就其抗辯事由負舉證責任。而原審判決就上訴人所辯事實，業依上訴人調查證據之聲請（見原審卷第303至304頁），於112年11月23日言詞辯論期日當庭勘驗上訴人提出之系爭110年區權會會議錄音，並於同年12月1日偕同兩造前往系爭社區現場勘驗，有卷附筆錄可佐（見原審卷第337至338、395至405頁），並據以認定系爭110年區權會討論時間是否充足，至多僅為決議是否違反公平

01 原則之佐證之一，要難憑以逕認所為決議即為無效，故仍應
02 以系爭社區之住戶、店面戶於社區內享受之資源及應負擔之
03 義務有無顯然不公之情形為判斷，而原審依據其現場勘驗之
04 結果，並綜合其他事證研判，得出系爭110年區權會將住
05 戶、店面戶之每坪收費標準修正為一致，雖致店面戶負擔提
06 高，然無恣意為逾越合理範圍之差別對待之結論，業如前
07 述。由上足知原審已斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，而
08 認系爭110年區權會無違反民法第72條、第148條規定而無效
09 之情形，是上訴人之舉證未能證明其所抗辯之拒絕給付事由
10 存在，即應就此承擔敗訴之不利益，核與民事訴訟法第277
11 條規定無違，亦與舉證責任分配之法理原則相符，上訴人執
12 此主張原審判決有舉證責任分配錯誤之情形，容有誤會，洵
13 無可採。

14 2.上訴人又指原審判決在欠缺店面戶使用電梯比例資料之情形
15 下，逕以假設系爭社區住戶、店面戶之電梯使用比例之方
16 式，推論店面戶就公共電費因管理費調漲所增加之負擔額差
17 異甚小，復未具體說明何謂合理範圍，顯屬認定事實不憑證
18 據之違背法令云云。然查，原審判決已敘明上訴人所提出之
19 電費帳單（見原審卷第471至481頁），固可推論店面戶使用
20 電梯比例較一般住戶為低，但關於比例為何，因上訴人法定
21 代理人除為系爭社區之店面戶區分所有權人外，亦為系爭社
22 區之住戶區分所有權人，則其門禁卡使用次數與實際使用次
23 數未必趨於一致，且於集合式住宅中，住戶、店面戶共乘電
24 梯之情事非不能想像，因認無法以門禁卡刷卡次數來估算，
25 原審衡酌前情後，以系爭社區之住戶、店面戶面積及戶數比
26 例作為其等使用電梯次數比例之推論標準，進而認定店面戶
27 於管理費調漲後所增加之電梯相關電費負擔額差異甚小，其
28 論述過程已詳前述，足徵本件雖未有明確之店面戶使用電梯
29 比例資料可參，但原審業已綜合系爭社區之現場勘驗結果、
30 照片、電費帳單，及兩造於言詞辯論期日所為陳述等各項事
31 證綜合作成判斷，並已於裁判中論明其心證之所由，核無認

01 定事實未依證據之情形，上訴人依此主張原判決違背法令，
02 難認有理。

03 (三)又按民事訴訟法第436條之32第2項規定，第469條第6款之判
04 決不備理由或理由矛盾之當然違背法令於小額事件之上訴程
05 序並不準用，是小額事件中所謂違背法令，並不包含認定事
06 實錯誤、取捨證據不當或就當事人提出之事實或證據疏於調
07 查或漏未斟酌之判決不備理由情形。查，上訴人再主張原審
08 漏未審酌上訴人提出之系爭110年區權會錄音光碟及譯文云
09 云，然上開錄音檔案業經原審當庭勘驗並作成勘驗筆錄（見
10 原審卷第337頁），且原審判決已載明依勘驗結果可知當日
11 討論議案時間固然較短，但該議題於系爭社區內，並非首見
12 於系爭110年區權會，而現場討論時間是否充足，僅係是否
13 違反公平原則之佐證之一，要非可據以一概認定決議無效等
14 語，況此亦屬原審取捨證據、認定事實之職權行使範疇，依
15 首揭說明，不生違背法令之問題。上訴人執以主張原判決違
16 背法令，猶屬無稽。

17 四、據上論結，原判決並無上訴人所指違背法令情事，上訴人提
18 起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，應無理由，爰依
19 民事訴訟法第436條之29第2款規定，不經言詞辯論駁回其上
20 訴。並依民事訴訟法第436條之32第1項準用同法第436之19
21 第1項規定，確定第二審訴訟費用1,500元由上訴人負擔。

22 五、依民事訴訟法第436條之32第1項、第2項、第444條第1項前
23 段、第449條第1項、第436條之29第2款、第436條之19第1
24 項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
26 民事第四庭 審判長法官 溫祖明
27 法官 林承歆
28 法官 劉娟呈

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日

