

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第494號

上訴人 陳美月

黃姿菁

黃怡綾

兼上三人

訴訟代理人 黃裕洺

被上訴人 中央如意園住戶管理委員會

法定代理人 廖襄陵

訴訟代理人 楊閔翔律師

複代理人 王嘉涓律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國113年5月22日本院新店簡易庭112年度店簡字第1389號民事簡易判決提起上訴，本院於民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人於本院特定其請求權基礎為：公寓大廈管理條例第21條規定、中央如意園社區（下稱被上訴人社區）民國91年間制定之規約（下稱91年規約）、111年12月14日修正之規約（下稱111年規約）及繼承法律關係（見簡上卷第244頁），核係更正法律上陳述，尚非訴之變更。
- 二、被上訴人起訴主張：門牌號碼新北市○○區○○街00號1

01 樓（下稱系爭房屋）乃被上訴人社區內之區分所有建物，原
02 為上訴人之被繼承人黃明松所有，黃明松110年3月26日亡故
03 後之同年5月4日分割繼承登記為上訴人黃裕洺所有，依被上
04 訴人社區91年規約、111年規約規定，區分所有權人應按季
05 繳納管理費，系爭房屋於91年6月起至99年12月每月管理費
06 新臺幣（下同）350元，100年至104年間每月管理費500元，
07 105年至109年每月管理費700元，110年至111年間每月管理
08 費1,100元，112年間每月管理費1,200元。然上訴人均未繳
09 納，於91年6月至110年5月3日間積欠管理費112,556元，應
10 由上訴人於繼承被繼承人黃明松遺產範圍內連帶給付；於11
11 0年5月4日至112年11月30日間積欠管理費35,094元，則應由
12 上訴人黃裕洺給付，且均應加給按週年利率10%計算之遲延
13 利息。爰依公寓大廈管理條例第21條規定、被上訴人社區91
14 年規約、111年規約及繼承法律關係，請求上訴人給付欠繳
15 之管理費等語。

16 三、上訴人答辯及上訴意旨略以：上訴人之被繼承人黃明松於89
17 年間依當時被上訴人主任委員李義燦要求繳納數期之每月70
18 0元管理費及管理基金150,000元後，發現乃李義燦個人決定
19 而收取，氣憤不平，自行出資接管自來水而與被上訴人不相
20 往來。被上訴人自91年6月報備成立後，主任委員李義燦任
21 期僅有1年，至92年5月31日即告屆滿，當然解任，其後已無
22 召集區分所有權人之權限。故李義燦於100年11月18日召開
23 之區分所有權人會議當然無效，其後選任主任委員之決議亦
24 自始無效，故被上訴人111年區分所有權人會議，是由未經
25 合法選任之主任委員周志強無權召集，且當次出席人員造
26 假，人員不足，其決議修訂111年規約，自屬違法而無效，
27 又被上訴人以111年規約追認歷屆規約所定之管理費，嚴重
28 違反法安定性、信賴保護原則等語。

29 四、原審為上訴人一部敗訴之判決，即判決命：(一)上訴人黃姿菁
30 應於繼承被繼承人黃明松遺產範圍內給付2,660元本息；(二)
31 上訴人黃怡綾應於繼承被繼承人黃明松遺產範圍內給付2,66

01 3元本息；(三)上訴人陳美月應於繼承被繼承人黃明松遺產範
02 圍內給付2,663元本息；(四)上訴人黃裕洺應於繼承被繼承人
03 黃明松遺產範圍內給付3,081元本息；(五)上訴人黃裕洺應給
04 付17,830元本息，並為假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘
05 之訴。上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決命上訴人給付部分
06 及其假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第
07 一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。至於被上訴人
08 就其敗訴部分，則未提起上訴，非本院審理範圍。

09 五、本院之判斷：

10 (一)查系爭房屋乃被上訴人管理之被上訴人社區內區分所有建
11 物，原為黃明松所有，黃明松於110年3月26日亡故，系爭房
12 屋因而為即黃明松之全體繼承人即上訴人所繼承，直至同年
13 5月4日始分割繼承登記為上訴人黃裕洺所有等情，為兩造所
14 不爭執（見簡上卷第204-205頁），可先認定。

15 (二)按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其
16 他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告
17 仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付
18 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
19 文。被上訴人社區於91年6月1日經區分所有權人會議決議制
20 定91年規約，且被上訴人已報備成立一情，為兩造所不爭執
21 （見簡上卷第204-205頁），可先認定。又查被上訴人社區9
22 1年規約第10條第2項規定：「管理費由各區分所有權人依照
23 區分所有權人之決議分擔之。…」、第3項規定：「各項費
24 用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。」（見店簡卷
25 二第44頁），並未具體規定管理費之金額。其後，被上訴人
26 社區於111年12月14日召開區分所有權人會議，修訂111年規
27 約，其中第17條第2項第4至7款規定：管理費收取以被上訴
28 人成立之91年6月起算，每戶1000元，1樓住戶以每戶500元
29 計算，105年1月起每戶加收200元（即1樓住戶700元），自110
30 年1月起每戶再加收400元（即1樓住戶1,100元）、自112年1
31 月起每戶再加收100元（即1樓住戶1,200元）等情，有該次

01 會議紀錄、出席人員名冊（簽到簿）、111年規約節本在卷
02 足憑（見店簡卷一第17-21、193-199頁）。兩造就111年規約
03 是否合法既有爭執，則被上訴人社區111年12月14日區分所
04 有權人會議決議是否有效？即待研求。

05 (三)按區分所有權人會議，由具區分所有權人身分之管理負責
06 人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，公寓大廈管
07 理條例第25條第3項前段定有明文。而公寓大廈管理委員會
08 為人的組織體，應以其區分所有權人會議為最高意思機關，
09 區分所有權人會議如係由無召集權人召集而召開，該會議既
10 非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，其所為之決議
11 即屬自始當然無效，本非法定應行撤銷之範疇，此有最高法
12 院92年度台上字第2517號、98年度台上第1692號、107年度
13 台上字第819號、107年度台上字第1687號、108年度台上字
14 第514號民事判決意旨可參。又按公寓大廈管理委員、主任
15 委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規
16 定，任期1至2年；管理委員、主任委員及管理負責人任期屆
17 滿未再選任者，自任期屆滿日起，視同解任，公寓大廈管理
18 條例第29條第3項、第4項定有明文。

19 (四)被上訴人社區歷次有紀錄可查之區分所有權人會議如下：

- 20 1.被上訴人於91年6月1日召開第一次區分所有權人會議，其中
21 決議選任李義燦為主任委員，任期1年，有當次會議紀錄在
22 卷足憑（見店簡卷二第36-39頁），故李義燦因任期於92年5
23 月31日屆滿，已當然解任，其後並無事證顯示李義燦曾再度
24 當選主任委員，應認李義燦已無召集區分所有權人之權限。
- 25 2.100年11月18日，李義燦以主任委員自居，召開區分所有權
26 人會議，被上訴人社區有30戶，當次會議中有20戶出席。當
27 次決議選任高正昌為主任委員，任期自101年1月1日起算3
28 年，不得連任，有當次會議紀錄在卷可佐（見店簡卷二第58
29 -59頁）。上述會議係由無召集權之李義燦所召集，其決議
30 自屬無效。
- 31 3.109年12月26日，劉仁中以主任委員自居，召集區分所有權

01 人會議。其中第三案雖記載：「第三案：選舉第22屆管理委
02 員。說明：本社區採用輪流擔任制擔任（須居住於本社區之
03 區分所有權人擔任）第22屆管理委員名單如下：主任委員：
04 （住址略）周志強（餘略）」，但其後並無任何決議結果之
05 記載，有會議紀錄在卷足憑（見店簡一卷第185-186頁）。
06 上述選任管理委員之議案，未有任何表決結果，亦無決議通
07 過之記載，則當次有無作成決議，已有未明。況且，劉仁中
08 何時、如何經合法選任為主任委員，亦無事證可查，當次會
09 議應認係無召集權人所召集，決議屬於無效。

10 4.111年12月14日，周志強以主任委員自居，召集區分所有權
11 人會議，決議修訂111年規約，有會議記錄在卷足憑（見店
12 簡卷一第17-23頁），然109年12月26日區分所有權人會議決
13 議既有上述不存在或無效之瑕疵，周志強獲選為主任委員之
14 決議自屬無效。周志強並無召集區分所有權人會議之權限，
15 其召集之此次區分所有權人會議，決議修訂被上訴人社區11
16 1年規約，亦屬無效。

17 (五)被上訴人91年規約第3條第1項雖規定：「區分所有權人會議
18 由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會
19 議之召開，依公寓大廈管理條例第25條之規定，召集人由區
20 分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分
21 所有權人名冊順序輪流擔任…」（見店簡卷一第25頁），然
22 而，依區分所有權人名冊顯示，被上訴人109年之主任委員
23 劉仁中序號為2，下一任主任委員周志強序號卻是22（見店
24 簡卷二第30-31、90-91頁），顯非「依區分所有權人名冊順
25 序」輪流擔任，與上述規約規定不符。被上訴人以此主張周
26 志強經合法選任，有權召集111年12月14日區分所有權人會
27 議（見簡上卷第96-98頁），亦不可採。

28 (六)是以，被上訴人社區91年規約並未具體規定管理費之金額，
29 而111年規約雖有規定管理費之金額，因被上訴人111年12月
30 14日區分所有權人會議是無召集權人所召集，其決議當然無
31 效，則當次決議修正之111年規約亦不得作為收取管理費之

01 根據。
02 六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定、91年
03 規約、111年規約及繼承法律關係，請求上訴人給付欠繳之
04 管理費，為無理由，不應准許。原審判令上訴人給付管理費
05 本息，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決
06 不當，請求廢棄改判，確有理由，應廢棄改判如主文所示。
07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
08 據，經審酌後均認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論
09 駁，併此敘明。
10 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第450條、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
13 民事第三庭 審判長法官 楊承翰
14 法官 陳俞元
15 法官 王沛元

16 以上正本係照原本作成。
17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
19 書記官 葉愷茹