

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第482號

上訴人 林宏宇

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

吳承軒律師

參加人 燦坤實業股份有限公司

法定代理人 林技典

訴訟代理人 李巧柔

被上訴人 雄霸雙星社區管理委員會

法定代理人 田健次

訴訟代理人 李永然律師

陳宜鴻律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國114年7月28日本院新店簡易庭113年度店簡字第1265號民事簡易判決提起上訴，本院於民國115年6月10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及其假執行之聲請均駁回。

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

壹、程序事項：

一、按雄霸雙星社區規約第7條第4款規定，主任管理委員任期自每年5月1日至次年4月30日止，為期1年（見簡上卷第140-14

01 1頁），被上訴人原主任委員郭廣運係於民國114年4月21日
02 當選，其任期為114年5月1日至115年4月30日止，現已屆
03 滿。新任主任委員田健次於115年5月21日承受訴訟（見簡上
04 卷第317-322頁），與法相符。

05 二、被上訴人於原審依公寓大廈管理條例第21條規定、雄霸雙星
06 社區規約第10條第2款第1目、第4款規定，請求給付管理費
07 本息，嗣於本院補充同社區100年8月28日區分所有權人會議
08 決議、同社區112年3月26日第二次區分所有權人會議決議，
09 作為請求權基礎（見簡上卷第114頁），此係補充法律上之
10 陳述，尚非訴之追加。

11 貳、實體事項：

12 一、被上訴人起訴及在本院答辯意旨略以：被上訴人為雄霸雙星
13 社區之管理委員會，上訴人為該社區中如附表一所示房屋
14 （下稱系爭房屋，其中編號2至5合稱系爭地下商場）之區分
15 所有權人。雄霸雙星社區自101年1月起，管理費即按每坪新
16 臺幣（下同）55元計算，嗣經112年3月26日第二次區分所有
17 權人會議決議，自112年6月起按每坪65元計算。惟上訴人於
18 109年6月至113年5月間，僅繳納如附表一所示之管理費，其
19 短繳管理費如附表二所示共799,392元。爰依公寓大廈管理
20 條例第21條、雄霸雙星社區規約第10條第2款第1目、第4款
21 規定、同社區100年8月28日區分所有權人會議決議、同社區
22 112年3月26日第二次區分所有權人會議決議，請求上訴人給
23 付管理費799,392元本息等語（未據上訴部分，不予記
24 載）。

25 二、上訴人答辯及上訴意旨略以：

26 （一）雄霸雙星社區87年之規約乃授權管理委員會決議公告管理費
27 之收費，而被上訴人於88年1月8日決議通過：「社區店鋪之
28 管理以租戶事先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條約為條
29 件下，同意自88年元月份起管理費扣除50%。」（下稱88年
30 管委會決議），故於88年1月至113年5月間，雄霸雙星社區
31 之店鋪商家僅需繳納50%之管理費。嗣雄霸雙星社區109年

01 修正之規約第10條乃載明：「本社區住戶管理費以現行收費
02 標準為之」等語，於88年1月至113年5月間，雄霸雙星社區
03 之店鋪商家均僅繳納50%管理費，此明顯即為當時之「現行
04 收費標準」。又被上訴人從未制定任何自律規約，88年管委
05 會決議所稱「租戶事先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條
06 約」之條件，顯然不可能成就。

07 (二)又縱認雄霸雙星社區規約所載之「現行收費標準」不包括店
08 鋪商家繳納50%管理費之情形，上訴人自95年間將系爭地下
09 商場出租予參加人後，被上訴人竟於上訴人不知情之情況
10 下，按一般住戶之收費標準，向參加人收取全額管理費多
11 年，經上訴人母親追問下，被上訴人才於110年2月間以疫情
12 為由，發布內容為：「調降燦坤地下室部分管理費一半數
13 額，並自110年2月開始執行」之公告，就系爭地下商場收取
14 半價管理費，之後於110年2月至112年5月間，被上訴人均是
15 以半價收取公告所載之金額計算上訴人應繳之管理費，參加
16 人亦是依該管理費繳納通知記載之金額繳費，是上訴人並無
17 短繳管理費之情形。

18 (三)被上訴人長久以來均知悉且認定包含系爭房屋在內之店鋪商
19 家管理費均係繳納50%，且亦係依此收費標準寄發繳費通知
20 單，則被上訴人本件主張上訴人短繳管理費，明顯有違反禁
21 反言原則而屬權利失效之情形。

22 (四)被上訴人於原審已自認：其多年來對包含系爭房屋在內之店
23 鋪商家均僅收取50%之管理費等情，原判決第6頁第12行以
24 下仍為相反之認定，認事用法顯有違誤。

25 三、參加人表示意見略以：

26 (一)被上訴人於原審已自認：其多年來對包含系爭房屋在內之店
27 鋪商家均僅收取50%之管理費等情，原判決第6頁第12行以
28 下仍為相反之認定，認事用法顯有違誤。

29 (二)被上訴人基於87年規約之授權，作成88年管委會決議，然自
30 88年1月起至113年4月20日區分所有權人會議為止長達26年
31 間，均就店面僅收取半價之管理費，其間區分所有權人會議

修正管理費之費率，均未涉及店面半價收費之問題。

(三)系爭88年管委會決議所稱「租戶事先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條約」之條件，業經被上訴人拋棄，被上訴人忽視該停止條件，未提出自律規約與店面租戶簽署，即半價收費，自己拋棄該停止條件之利益，依私法自治原則、民法第316條、第180條第2款之同一法理，且從民法第101條規定，舉重以明輕，不得事後翻異追繳。

(四)被上訴人長年來均僅半價收費，經多次改選，均未追繳，應適用權利失效之法理。

四、原審為上訴人一部敗訴之判決，命上訴人給付管理費799,392元本息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)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他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明文。

(二)查雄霸雙星社區管理費之相關規定，如下列所示，為兩造所不爭執（見簡上卷第115-116頁）：

1.雄霸雙星社區87年4月26日第一次區分所有權人會議通過之社區規約第10條第2項第1款規定：「本社區住戶管理費以坪為單位，每坪繳納數額、起繳日期，授權管理委員會決議後公告實施」，同項第4款規定：「其他各項費用之收、繳支付方法，授權管理委員會訂定後公告實施」（見店簡卷二第253頁）。

2.雄霸雙星社區88年1月8日管理委員會決議通過：「社區店舖之管理以租戶事先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條約為條件下，同意自88年元月份起管理費扣除50%」（即88年管

委會決議）（見店簡卷一第169頁）。

3.雄霸雙星社區100年8月28日區分所有權人會議決議，管理費每坪由50元調漲至每坪55元計算（見店簡卷一第45頁）。

4.雄霸雙星社區106年4月8日修正規約第10條第2項第1款規定：「本社區住戶管理費以現行收費標準為之，每坪繳納數額、起繳日期，授權管理委員會決議後，於區分所有權人會議決議後公告實施」（見店簡卷一第535頁）。

5.雄霸雙星社區109年4月修正規約第10條第2項第1款規定：「管理費以現行收費標準為之，每坪繳納數額、起繳日期，授權管理委員會討論後提案，於區權人會議決議公告後實施」（見店簡卷一第41頁）。

6.雄霸雙星社區112年3月26日第二次區分所有權人會議決議，管理費按每坪65元計算（見店簡卷一第51頁）。

(三)次查，上訴人為系爭房屋之區分所有權人，系爭房屋之坪數如附表一「坪數」欄位所示。被上訴人就系爭420號1、2樓房屋於93年5月至113年5月間均僅收取半價管理費，就系爭地下室於110年2月至113年5月間僅收取半價管理費，故上訴人在上述期間每月實際繳納之管理費，如附表一「上訴人每月實際繳納金額」所示。其後自113年6月起，被上訴人就系爭房屋均收取全額管理費等情，亦為兩造所不爭執（見簡上卷第115-116頁），可以認定。

(四)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。權利者在相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則，得因義務人之抗辯，使其權利歸於消滅，此即權利失效原則，有最高法院61年度台上字第2400號、72年度台上字第2673號民事判決意旨可參。公寓大廈之管理費，對於區分所有權人及依約須負擔管理費之承租人而言，是保有、租用專有部分之必要成本，區分所有權人、承租人在考量是否購

01 入、租用專有部分時，必須將管理費之多寡納入其成本效益
02 之衡量中，故管理委員會就其管理費之收費標準自應公開、
03 明確，以使區分所有權人、承租人有所依循。若管理委員會
04 長期以來均依同一標準收取管理費，有足使住戶正當信賴該
05 等管理費計收標準之客觀情事，嗣後卻改按相異之標準追繳
06 過去之管理費時，即有以權利失效原則檢驗之餘地。

07 (五)查被上訴人未曾制定「社區自律條約」供區分所有權人或租
08 戶簽署，亦無區分所有權人或租戶曾簽署「社區自律條約」
09 交予被上訴人，固為兩造所不爭執（見簡上卷第304-305
10 頁），則上訴人等社區店面之區分所有權人，於文義上均不
11 符合88年管委會決議所稱「事先向管理委員會簽訂遵守本社
12 區自律條約」之條件（見店簡卷一第167頁），然被上訴人
13 於88年1月至113年5月間卻就社區內之1樓店面減半收取管理
14 費（見簡上卷第127-128頁），為兩造所不爭執（見簡上卷
15 第304-305頁），且就地下商場部分，被上訴人曾於110年1
16 月表決，過半數通過決議，其管理費僅須繳納50%，時任總
17 幹事黃介石據以製作公告，業經證人黃介石於原審證述明白
18 （見店簡卷二第268-271頁），並有管理費調降公告在卷可
19 佐（見店簡卷一第179頁），其後被上訴人就系爭地下商場
20 亦於110年2月至113年5月間減半收取管理費（見簡上卷第12
21 7-128頁），為兩造所不爭執（見簡上卷第304-305頁），足
22 認被上訴人長期以來均未嚴格要求店面之區分所有權人或租
23 戶簽署社區自律規約，即從寬減半收取管理費。此外，雄霸
24 雙星社區110年3月20日區分所有權人會議中，有住戶於臨時
25 動議提案：因店面及436巷住戶長期以來管理費皆為半價，
26 希望會議上表決更改等語，然其處理結果為：因此案行之有
27 年，會議上一時片刻難以說明清楚，為加速會議進行，因此
28 主委梁傑英提議此案解決方式以交由下屆委員討論作表決，
29 同意者17票，未過半數，此案不予移交等語，有會議紀錄在
30 卷足憑（見店簡卷一第125頁），衡以當日開議時報到人數
31 為80人，最終報到出席之區分所有權人共120人，人數比例

01 占社區之52.86%，所有權比例占社區總數60.27%（見店簡
02 卷一第123頁），顯見當時大多數區分所有權人均明知其
03 事，仍未表示同意移交次屆管理委員會追繳管理費。綜合以
04 觀，被上訴人長期減半收費，且其間區分所有權人會議亦未
05 決議追償而擱置議案，不僅長期不行使權利，且其行為已足
06 以引起上訴人等區分所有權人之正當信任，認為被上訴人已
07 不欲行使其權利。故被上訴人提起本件訴訟，追繳113年5月
08 以前之管理費，依權利失效原則，不應准許。

09 (六)本院已獲致結論，兩造間其餘爭點已不必再予論述。又上訴
10 人、參加人均聲請傳訊證人梁傑英，證明上述110年3月20日
11 區分所有權人會議中，梁傑英及下屆主委蕭麗英均明知其事
12 等情（見簡上卷第305-306頁），因會議紀錄已記載明確，
13 亦無再行調查之必要。

14 六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第21條、雄霸雙星
15 社區規約第10條第2款第1目、第4款規定、同社區100年8月2
16 8日區分所有權人會議決議、同社區112年3月26日第二次區
17 分所有權人會議決議規定，請求上訴人給付管理費799,392
18 元本息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人給付管理費
19 本息，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴人指摘原判決不
20 當，請求廢棄改判，確有理由，應廢棄改判如主文所示。

21 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
22 據，經審酌後均認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論
23 駁，併此敘明。

24 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
25 3項、第450條、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
27 民事第三庭 審判長法官 楊承翰
28 法官 陳俞元
29 法官 王沛元

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

03 附表一
 04

編號	門牌號碼 (新北市新店區 中正路)	坪數	上訴人每月實際繳納金額		
			109年6月至 110年1月	110年2月至 112年5月	112年6月至 113年5月
1	420號1、2樓	43.75	1,203	1,203	1,422
2	418巷1號地下1樓	143.53	-----	3,947	4,665
3	418巷3號地下1樓	184.80	-----	5,082	6,006
4	418巷5號地下1樓	124.84	-----	3,433	4,057
5	434號地下1樓	183.93	-----	5,058	5,978

05 附表二
 06

編號	門牌號碼	坪數 (A)	期間	期數 (B)	計費標準 (C)	應繳金額 (D=A×C)	實繳金額 (E)	短繳金額 ((D-E) ×B)
1	420號 1、2樓	43.75	109年6月至 112年5月	36	55	2,406	1,203	43,308
			112年6月至 113年5月	12	65	2,844	1,422	17,064
2	418巷1號 地下1樓	143.53	110年2月至 112年5月	28	55	7,894	3,947	110,516
			112年6月至 113年5月	12	65	9,329	4,665	55,968
3	418巷3號 地下1樓	184.80	110年2月至 112年5月	28	55	10,164	5,082	142,296
			112年6月至 113年5月	12	65	12,012	6,006	72,072
4	418巷5號 地下1樓	124.84	110年2月至 112年5月	28	55	6,866	3,433	96,124
			112年6月至 113年5月	12	65	8,115	4,057	48,696
5	434號 地下1樓	183.93	110年2月至 112年5月	28	55	10,116	5,058	141,624
			112年6月至 113年5月	12	65	11,955	5,978	71,724
	合 計							799,392