

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第280號

上訴人 偉林開發股份有限公司

法定代理人 劉緒倫

訴訟代理人 劉力維律師

被上訴人 冠桃園社區管理委員會

法定代理人 張家榮

訴訟代理人 陳鼎正律師

複代理人 蔡和宏律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國112年7月21日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2140號第一審判決提起上訴，本院於113年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人為門牌○○市○○區○○路0段0000號地下0樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，係冠桃園社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，伊為系爭社區區分所有權人成立之管理委員會（下稱管委會）。依系爭社區之管理費收費辦法（下稱系爭管理費收費辦法）之規定，住戶應繳納之管理費為每坪新臺幣（下同）40元，按系爭建物面積2,293.93坪計算，上訴人每月應繳納管理費9萬1,760元，詎上訴人自民國111年2月起每月僅繳納3萬0,587元，尚積欠111年2月至同年10月之管理費差額55萬0,557元（ $(91,760 - 30,587) \times 9 = 550,557$ ），屢經催討，仍拒絕給付。爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區住戶規約第10條及系爭管理費收費辦法第3條第1項、第9條規定，求為命上訴人給付55萬

01 0,557元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
02 5%計付利息之判決。原審判決命上訴人給付55萬0,557元，
03 及自112年1月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息（上
04 訴人不服，提起上訴。被上訴人原起訴聲明超過原審判決命
05 上訴人給付部分，未繫屬，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁
06 回。

07 二、上訴人則以：依系爭管理費收費辦法第3條規定，被上訴人
08 有權視地下商場經營種類調整管理費，被上訴人前於105年1
09 1月13日召開系爭社區第18屆管理委員第3次臨時會時，已決
10 議伊應繳納之管理費以每坪20元計算，被上訴人應受拘束。
11 縱認調整管理費一事，須經由系爭社區區分所有權人大會
12 （下稱區權人大會）決議，惟被上訴人未將上開決議列入10
13 6年、107年區權人大會之議案中，顯係消極阻礙區權人大會
14 決議之條件成就，有民法第101條規定之適用，應以每坪20
15 元計算伊應繳納之管理費。系爭建物有獨立出入口，伊並未
16 使用系爭社區之公共設施、保全、電梯等，卻與其他住戶繳
17 納相同費率之管理費，顯失公平，應得依民法第227條之2規
18 定，請求減少給付管理費而以每坪20元計算，被上訴人所為
19 請求無理由云云，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命上
20 訴人給付部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之
21 訴及假執行之聲請均駁回。

22 三、兩造不爭執事項（見原審卷176-177頁）：

23 (一)上訴人為系爭建物之所有權人，係系爭社區之區分所有權
24 人；被上訴人為系爭社區區分所有權人成立之管委會。

25 (二)依系爭管理費收費辦法，住戶應繳納之管理費以每坪40元計
26 算，以此計算，上訴人每月應繳納之管理費為9萬1,760元。

27 (三)上訴人自111年2月起至同年10月每月僅繳納管理費3萬0,587
28 元。

29 (四)前開事實，有系爭建物登記謄本、系爭社區住戶規約及系爭
30 管理費收費辦法等為證（見原審卷11-26頁）。

31 四、本件被上訴人請求上訴人給付111年2月至同年10月積欠之系

01 爭社區管理費55萬0,557元，有無理由，論述如下：

02 (一)被上訴人主張依系爭管理費收費辦法第3條規定，住戶應繳
03 納之管理費為每坪40元，上訴人每月應繳納之管理費為9萬
04 1,760元，然上訴人自111年2月起至同年10月每月僅繳納管
05 理費3萬0,587元，乃向上訴人請求給付上開期間之管理費差
06 額55萬0,557元；上訴人則抗辯被上訴人於系爭社區第18屆
07 管理委員第3次臨時會時，已決議伊應繳納之管理費以每坪2
08 0元計算，被上訴人未將上開決議列入106年、107年區權人
09 大會之議案中，係消極阻礙區權人大會決議之條件成就，有
10 民法第101條規定之適用，應以每坪20元計算伊應繳納之管
11 理費云云。

12 (二)經查系爭社區住戶規約第10條第1、2項就「公共基金、管理
13 費之繳納」規定：區分所有權人應遵照管委會決議之規定，
14 向管委會繳交管理費；管理費用收取標準由管委會於廣納各
15 住戶意見後決定之，並授權管委會依實際收支現況酌以調
16 整，並公告實施（見原審卷20頁）；次查被上訴人依上開規
17 定公告之系爭管理費收費辦法第9條明定：管理費之收費標
18 準，得經管委會之決議提報區權人大會追認隨時增減之（見
19 原審卷26頁）。依此，如欲修正、變更管理費之收費標準，
20 於被上訴人決議後，應經區權人大會追認，並非被上訴人得
21 憑其所為決議增減之。上訴人辯稱被上訴人有權視商場經營
22 種類調整管理費云云，為不可採。

23 (三)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
24 件之成就者，視為條件已成就，民法101條第1項定有明文。
25 所謂阻其條件之成就，必須有阻其條件成就之故意行為，始
26 足當之；不作為亦包括在內（最高法院95年度台上字第906
27 號、86年度台上字第22號判決意旨參照），另尚須行為、不
28 作為係不正當，此觀上開規定甚明。又對於條件成就施以影
29 響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、
30 違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事
31 人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所

01 為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭
02 條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予
03 以認定之。倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方式為
04 之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前提
05 （最高法院103年度台上字第2068號判決意旨參照）。另須
06 其阻止行為，與條件不成就間具有因果關係始足當之。

07 (四)經查被上訴人於105年11月13日系爭社區第18屆管理委員第
08 3次臨時會就上訴人之「未來管理費」作成協議：「結論：
09 由於管理費並非管委會所能協議，需經由區大表決。但目
10 前管委會表決(僅供參考)管理費依5折計算(一坪20元)」
11 (下稱系爭協議)，有會議紀錄可參(見原審卷111、121
12 頁)；被上訴人自陳其並未於隔年之106年區權人大會中提
13 案將上訴人應繳納之管理費以5折計算(見原審卷176
14 頁)。然系爭協議作成之結論已表明該次管委會所為關於
15 上訴人應繳納之管理費以5折計算僅供參考，且所作成結論
16 並無記載被上訴人應於何時將此協議提案至區權人大會，
17 難認被上訴人有將上開協議提案至區權人大會之義務，則
18 縱被上訴人未於隔年之區權人大會提案上訴人應繳納之管
19 理費以5折計算，亦難認有何違反誠實信用原則之不正當行
20 為。

21 (五)再查依系爭社區住戶規約第3條第9項規定，區權人大會討論
22 事項，原則上應有區權人過半數及其區分所有權比例合計過
23 半數出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人
24 數之區分所有權合計過半數之同意行之(見原審卷17頁)。
25 依此，縱被上訴人將前述上訴人應繳納之管理費以5折計算
26 之協議結論提出於區權人大會，能否經區權人大會決議通過
27 該議案亦屬未知，難謂其間具有因果關係，此觀系爭社區於
28 111年8月14日召集之第24屆區權人大會，出席800名區權人
29 中有422票贊成維持上訴人應繳納之管理費金額(即不同意
30 調整。見原審卷188、190頁)亦明。據上，被上訴人未將有
31 關調整上訴人應繳納管理費之系爭協議列入106年、107年區

01 權人大會議案，難認係以不正當行為阻其條件之成就，上訴
02 人此部分所辯，為不足取。

03 (六)有關上訴人抗辯其應繳納之管理費有情事變更原則之適用部
04 分：

05 1.按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
06 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
07 他原有之效果。前項規定，於非因契約所發生之債，準用
08 之。」民法第227條之2第1項、第2項定有明文。惟公寓大廈
09 各區分所有權人實際使用社區公共設施之多寡程度本就不一
10 而難期同一，倘逐一就各區分所有權人使用各項公共設施之
11 多寡程度，據以個別制定各區分所有權人應繳納之管理費，
12 顯屬難事，並有害社區公共事務之推展。經查上訴人前曾請
13 求被上訴人維修系爭建物之公共管線，有系爭社區第18屆管
14 理委員第3次臨時會會議紀錄可參（見原審卷117頁），足見
15 上訴人就其所有系爭建物內之管線仍有請求被上訴人維護、
16 修繕之需求，則縱上訴人並未使用系爭社區之保全、清潔等
17 其他項目，然各區分所有權人實際使用社區公共設施之多寡
18 程度本就不一，業如前述，上訴人既非可完全不利用系爭社
19 區之管理維護，難認被上訴人依系爭管理費收費辦法向上訴
20 人收取管理費，有顯失公平之情形。

21 2.況民法第227條之2第1項、第2項所規定請求增、減給付或變
22 更原有效果者，應以契約成立或非因契約所發生之債發生
23 後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之
24 劇變，因而認為依原有效果履行債務或受領債權顯失公平，
25 始足當之。倘所發生之情事，綜合社會客觀狀況、一般社會
26 觀念及其他情事加以判斷，尚未超過依原有效果足以承受之
27 風險範圍，即難認有情事變更，而無上開規定之適用。經查
28 上訴人以系爭建物設有獨立出入口，其未使用系爭社區之公
29 共設施、保全、電梯等作為請求依民法第227條之2規定調整
30 管理費之理由（見本院卷203頁），然系爭建物有無獨立出
31 入口、是否會使用系爭社區之公共設施、保全、電梯等節，

01 乃系爭管理費收費辦法訂定有關係爭建物之管理費收費標準
02 時即得納入考量，上訴人並未舉證現行系爭管理費收費辦法
03 訂立當時之環境狀況嗣發生遽變，非其當時所得預料，超過
04 依原有效果足以承受風險範圍，其抗辯其應繳納之管理費有
05 民法第227條之2情事變更原則之適用，顯無可取。

06 五、綜上所述，被上訴人依系爭社區住戶規約及系爭管理費收費
07 辦法，請求上訴人給付自111年2月起至同年10月之管理費差
08 額55萬0,557元，及自起訴狀繕本送達（見原審卷65頁）翌
09 日即112年1月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
10 有理由，應予准許。原審就被上訴人上開請求，命上訴人給
11 付及為假執行之宣告，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部
12 分不當，求予廢棄改判，為無理由。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
14 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
15 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 3 日

19 民事第二十庭

20 審判長法官 周祖民

21 法官 馬傲霜

22 法官 鄭威莉

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 3 日

26 書記官 楊璧華