

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第350號

上訴人 張新盛

被上訴人 椰林尊邸公寓大廈管理委員會

法定代理人 于鑫龍

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國112年9月28日本院112年度壢簡字第1241號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月2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

壹、程序部分

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訟以前當然停止；民事訴訟法第168條至第172條、第175條所定之承受訴訟人，於得為承受時應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件被上訴人法定代理人變更為于鑫龍，並由其具狀聲明承受訴訟，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人起訴主張：被上訴人為椰林尊邸公寓大廈之管理委員會，每年1、4、7、10月之1日，代椰林尊邸公寓大廈向社區區分所有權人收取當季之管理費。上訴人則為椰林尊邸公寓大廈之區分所有權人，每季應依區分所有權人會議管理費之決議繳納足額管理費。詎上訴人自民國104年4月起至111年12月止，即未繳足管理費，共積欠新臺幣（下同）202,658元，為此請求上訴人應給付原告202,658元。爰依公寓大廈

01 管理條例之規定，求為命上訴人給付管理費等語，並聲明：
02 上訴人應給付被上訴人202,658元及自支付命令送達翌日起
03 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被上訴人則以：伊為店面住戶，椰林尊邸公寓大廈成立管委
05 會十餘年來，店面都無人當過委員，被上訴人社區調漲店面
06 之管理費為多數暴力之結果，違反民法第148條之規定，並
07 不合理。又收費標準應符合公平正義，不能有悖於公共秩序
08 或善良風俗。故依使用者付費，社區公共設施都是其他住戶
09 在使用，店面很少使用，公共電費及水塔費用都由店面自己
10 負擔，伊僅需繳納百分之50之管理費等語，資為抗辯。

11 三、原審判決命上訴人應給付被上訴人自107年3月15日起至111
12 年12月31日止之管理費116,667元，其餘之請求則罹於時效
13 (被上訴人未提起上訴)，及自112年5月6日起(支付命令送
14 達翌日)至清償日止按週年利率百分之5計算之法定利息，並
15 駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起本件上訴，除援
16 用上開於原審主張外，並補陳以：第八屆、第十四屆區分所
17 有權人會議決議調漲管理費之程序違法，因第八屆宣布被委
18 託的人表決時可以舉兩隻手；第十四屆只有8位出席，其他1
19 3位都代簽等語。並聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。
20 (二)前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴回。

21 四、兩造不爭執事實

22 (一)上訴人係椰林尊邸公寓大廈內門牌號碼新竹縣○○市○○路
23 ○段000號建物所有權人，係椰林尊邸公寓大廈之區分所有
24 權人。

25 (二)椰林尊邸公寓大廈於104年、111年經區分所有權人決議調整
26 管理費之金額，調整之金額於104年間，大樓每坪65元、店
27 面每坪48.75元；111年間，大樓每坪70元、店面每坪52.5
28 元。

29 (三)依調整後之管理費，上訴人截至111年12月31日止所積欠之
30 管理費(扣除原審認定已罹於時效部分)為116,667元(日
31 期自107年3月14日起至111年12月31日止)。

01 五、本院之判斷：

02 (一)椰林尊邸公寓大廈第八屆、第十四屆區分所有權人會議決議
03 調漲管理費，是否發生拘束力？

04 1.按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
05 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
06 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
07 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
08 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
09 約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項
10 定有明文。次按公寓大廈區分所有權人會議乃類於社團法人
11 之總會，為意思機關，其決議有瑕疵時，自應適用民法第56
12 條有關規定。即其召集程序或決議方法違反法令或章程時，
13 社員得於決議後3個月內請求撤銷其決議，但出席社員，對
14 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
15 院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束
16 力存在（最高法院102年度台上字第239號判決意旨參照）。
17 又總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得
18 於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，民法第56條第1項
19 前段定有明文。而出席之社員不足法令或章程所定之額數，
20 為決議方法之違反。又總會之決議方法違反法令或章程時，
21 在社員請求法院撤銷其決議前，該決議應仍有效存在（最
22 高法院96年度台上字第235號判決意旨參照）。

23 2.查，椰林尊邸公寓大廈於104年6月27日第八屆區分所有權人
24 會議、113年3月19日第十四屆區分所有人會議決議通過管理
25 費用之調漲方案，有各該次會議出席名冊、會議紀錄、簽到
26 名冊及會議報告等件在卷可參，復為兩造所不爭執（不爭執
27 事項(二)），可見關於調漲管理費議案，確經被上訴人召開區
28 分所有權人會議決議而通過，合於上開規定。至上訴人雖主
29 張有第八屆有決議方法違法、第十四屆只有8位出席，其他1
30 3位都代簽云云，縱若屬實，均屬決議方法之瑕疵，應由上
31 訴人於決議後三個月內提起撤銷各該次區分所有權人會議之

01 訴，以為救濟。而上訴人並未對此提起任何訴訟，亦據上訴
02 人所自陳，故第八屆、十四屆區分所有權人決議自屬合法有
03 效，對各住戶自有拘束力，故上訴人上開主張即屬無據，無
04 以憑採。

05 (二)椰林尊邸公寓大廈區分所有權人會議決議104、111年調漲店
06 面住戶之管理費，是否有權利濫用及違反公序良俗？

07 1.按區分所有權人會議決議是否係以損害該少數區分所有權人
08 為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大
09 廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數
10 區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
11 量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極
12 少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，
13 非不得視為以損害他人為主要目的，不能單憑該決議對少數
14 區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決
15 方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認
16 以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗。
17 (最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照)。

18 2.經查，參以104年第八屆所有權人會議決議調漲原因，緣於
19 最初店面僅需繳納50%管理費(即大樓住戶管理費50%的折
20 扣)係因吸引店面進駐；惟後續因店鋪進駐後時空環境已有
21 不同，飲食餐飲店面造成空染、汽機車違停，已對大樓住戶
22 產生影響，是該次區分所有權人會議分兩案討論：一案完全
23 不給予店面折扣，而按照大樓住戶一樣繳納(即每坪65
24 元)；另一案仍給予店面折扣，僅折扣為大樓住戶管理費之
25 50%或調整為75%？經表決後認為自104年7月1日開始以住
26 戶管理費之75%比例繳納(即店面每坪48.75元)。是自討
27 論議案之緣由以觀，有其正當事由，且仍給予店面住戶管理
28 費上之折扣，非將折扣完全予以取消，係為店面進駐後現狀
29 變更後之折衷方案，難認係以損害店面區所有權人為目的。

30 3.再觀諸111年第14屆所有權人會議決議調漲原因：乃因物價
31 調漲，椰林尊邸公寓大廈公共基金預估於2年後破產，方於

01 該次決議調漲管理費5元（即大樓住戶管理費每坪70元）、
02 店面司所有權人管理費仍按大樓住戶之75%計算（為每坪5
03 2.5元），本合於情理，且店面、大樓住戶分擔比例均依前
04 次104年第八屆區所所有權人決議之比例未變動，仍給予店
05 面區所有權人管理費75%折扣，僅因面臨物價攀高所為之調
06 整，故該次決議結果亦無何權利濫用或違反誠信原則之情。
07 是揆諸上開說明，椰林尊邸公寓大廈區分所有權人會議決議
08 104、111年調漲店面住戶之管理費，核其目的均屬正當，縱
09 對少數區分所有權人擁有之權益有所減損，亦無權利濫用及
10 違反公序良俗之情事。是上訴人猶執前詞，主張調漲店面住
11 戶管理費有權利濫用及違反公序良俗云云，難認可採。

12 六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例之規定請求上訴人
13 給付管理費，原審判決被上訴人於166,667元金額範圍內勝
14 訴，其餘部分則無理由，駁回其訴，核屬適當；上訴人上訴
15 請求廢棄不利部分，予以改判，為無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
17 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
18 敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
20 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

22 民事第二庭 審判長法官 黃漢權

23 法官 陳炫谷

24 法官 劉哲嘉

25 正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

28 書記官 李毓茹