

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第183號

上訴人 盧佩祺
被上訴人 鼎豐山莊管理委員會
法定代理人 高桂卿

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國109年2月20日本院臺中簡易庭108年度中簡字第2733號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國109年8月7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、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。上揭規定依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條規定，於簡易訴訟第二審程序準用之。被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造爭執要旨：

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人為鼎豐山莊（下稱系爭社區）之管理委員會，於民國104年5月29日向臺中市北屯區公所申請報備成立，並於104年6月11日經臺中市北屯區公所公所農建字第0000000000號准予備查，同時發給公寓大廈管理組織報備證明合法成立在案。依照社區住戶規約第16條規定及104年5月27日第一屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）決議，社區住戶管理費自104年5月1日起每戶每月繳交新臺幣（下同）4,000元，嗣上訴人於104年6月4日買受坐落臺中市○○區○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）而成為系爭社區之區分

所有權人，應依系爭社區之規約及系爭會議決議繳納管理費。惟上訴人自104年6月4日起至106年12月31日止，合計30個月又27天，共積欠管理費123,600元【計算式： $(4000 \text{ 元} \times 30 \text{ 個月}) + (4000 \text{ 元} \times 27 \text{ 日} \div 30 \text{ 日}) = 123,600 \text{ 元}$ 】未繳，被上訴人以存證信函為催繳之通知，請求上訴人如數給付。

(二)系爭社區於104年5月27日舉行系爭會議，依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計39人，區分所有權總計3319.34坪，而依公寓大廈管理條例第27條規定，因訴外人品科國際資產管理股份有限公司（下稱品科公司）持有系爭社區中22戶之所有權，其他所有權人則為17人，故品科公司應有出席人數與表決權之計算應以7人計算（計算式： $39 \times 1/5 = 7.8$ ，以7人計算），依上開規定系爭會議應出席法定人數為24人，區分所有權應為2083.68坪，而系爭會議當天出席人數為品科公司及其他區分所有權人5人，但依上開公寓大廈管理條例第27條規定，品科公司出席人數應以7人計算，加計其他區分所有權人5人，合計出席人數為12人，區分所有權合計為1080.38坪，佔全體區分所有權51.8%，合於公寓大廈管理條例第32條第1項後段規定之法定出席人數及比例，並依照公寓大廈管理條例施行細則第2條第2項前段規定，品科公司依此計算累計比例為56.41%（計算式： $22 \div 39 = 56.41\%$ ），惟據同條項後段但書規定，品科公司計算之比例應減為29.17%（計算式： $7 \div 24 = 29.17\%$ ），其他區分所有權人比例則為20.83%（計算式： $5 \div 24 = 20.83\%$ ），合計出席比例為50%，亦符合公寓大廈管理條例第27條第2項及該條例施行細則第2條之限制規定，而合法成立管理委員會在案後，依公寓大廈管理條例第34條第1項規定，將系爭會議記錄連同規約15日內送達各區分所有權人，經逾7日並無任何區分所有權人以書面表示反對意見，故無須製作重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表，若此為管理委員會成立之必備文件，主管機關即臺中市

01 北屯區公所自會要求被上訴人補正，且系爭會議決議業已逾
02 3個月，系爭社區住戶未有疑義或向法院請求撤銷決議，是
03 管理委員會合法成立等語。

04 二、上訴人則以：

05 (一)被上訴人雖於104年6月10日完成報備，然依內政部90年2
06 月12日台90內營字第9082444號函中明示，有關區分所有權
07 人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序
08 召集或訂定始具法律效力，並不以向縣市政府報備為要件。
09 被上訴人並未依公寓大廈管理報備事項處理原則第8條之規
10 定，將再次召開區分所有權人會議紀錄寄交所有區分所有權
11 人，因此並未統計區分所有權人反對意見，於被上訴人成立
12 報備文件中，並無「重新召開區分所有權人會議決議反對意
13 見統計表」，並未完成應有之法定程序。被上訴人所提出本
14 院108年度中簡字第2466號判決明確指出系爭會議決議之「
15 決議方法」有誤。

16 (二)原告成立當時，系爭社區39戶中僅有3戶現住戶，訴外人品
17 科公司擁有22戶，惟自104年5月27日迄今，訴外人品科公
18 司持有戶數從22戶降為3戶，而系爭會議於訂立社區規約時
19 ，規定區分所有權人會議決議為二分之一出席，二分之一通
20 過為決議門檻，並設立管理委員5人，管理委員之選舉每戶
21 3票，惟當時由訴外人品科公司掌控大部分戶數，顯為少數
22 強迫多數，並於系爭會議中非法通過由訴外人精緻保全股份
23 有限公司（下稱精緻公司）承攬系爭社區管理業務，被上訴
24 人收取管理費實用以支付訴外人品科公司銷售房屋之費用。
25 且系爭會議當日出席除了品科公司有效出席人數7人，另有
26 4人5戶出席，系爭社區共有39人，實際出席人數比例應為
27 30.8%（計算式： $12 \div 39 = 30.8\%$ ），品科公司占有29.2%
28 （計算式： $7 \div 24 = 29.2\%$ ）之表決權，明顯違反公寓大廈
29 管理條例第27條及公寓大廈管理條例施行細則第2條之規定
30 ，被上訴人計算顯然有誤。

31 (三)被上訴人主張實務見解認為區分所有權人會議之召集程序或

決議方法，有違反法令章程者，其決議之效力如何，公寓大廈管理條例雖無明文規定，然按其性質，應準用民法第56條第1項規定，由區分所有權人於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，故在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束力存在等語，惟此為引用過時與錯誤之判例，依照最高法院103年第11次民事庭第2項決議：「股東會之決議，乃多數股東基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定數額以上股份之股東出席，此一定數額以上股份之股東出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，股東會決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題」，依此103年後對於決議方法有違反法令規章已由「得撤銷說」改為「不成立說」，亦即，違反法令之決議，不具法律效力，而非撤銷前仍屬合法有效，另系爭會議決議存有「出席人數未達法定標準之決議方法之違法情形，而應予撤銷」，依照民法第71條規定，區分所有權人會議決議應符合公寓大廈管理條例第31、32條規定，此為法律之強制要件，未依法令規定之決議，實不具法律效力，而非未訴請法院撤銷決議前仍屬合法。

(四)原審判決認為依公寓大廈管理條例所為之報備不影響被上訴人成立之效力，但此非本件爭執點所在，上訴人主張系爭決議有前揭違法之原因應屬無效，故被上訴人並未合法成立，亦無收取管理費之合法決議，故被上訴人不得請求繳納管理費。

貳、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服依法提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人未於本院審理中到場，亦未以書狀為聲明。

參、得心證之理由：

一、被上訴人主張其於104年5月27日召開系爭會議，依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計39人，區分所有權總計3319.34坪，而依公寓大廈管理條例第27條規定，品科公司應有出席人數與表決權之計算應以7人計算，而系爭

會議當天出席人數除品科公司以外，其他區分所有權人為5人，共計12人，嗣被上訴人於104年5月29日向臺中市北屯區公所申請報備成立，並於104年6月11日經臺中市北屯區公所農建字第1040019987號准予備查，同時發給公寓大廈管理組織報備證明，依照社區住戶規約第16條規定及系爭會議決議，社區住戶管理費自104年5月1日起每戶每月繳交4,000元，嗣上訴人於104年6月4日買受系爭房屋，上訴人自104年6月4日起至106年12月31日止共積欠管理費123,600元未繳等事實，業據其提出公寓大廈管理組織報備證明、臺中市北屯區公所107年9月20日公所農建字第1070031202號函、鼎豐山莊社區住戶規約、建物登記謄本、郵局存證信函及回執、鼎豐山莊第一屆第二次區分所有權人大會會議紀錄、鼎豐山莊104年度第一屆第二次區分所有權大會出席簽到冊、第一屆第二次區權會出席坪數統計、鼎豐山莊寄發名冊為證（見臺灣新竹地方法院108年度司促字第1672號卷第9-33、41-43頁、原審卷第107-113、235-238頁），且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

二、上訴人雖以：系爭決議當時系爭社區大部分建物為品科公司所有，系爭會議表決權計算有誤。且被上訴人並未依公寓大廈管理報備事項處理原則第8條之規定，將再次召開區分所有權人會議紀錄寄交所有區分所有權人，且並未等待7日即向區公所申請報備，並未統計區分所有權人反對意見，故於被上訴人成立報備文件中，並無「重新召開區分所有權人會議決議反對意見統計表」，並未完成應有之法定程序，故系爭會議決議不成立，並非單純決議方法違法而已，無待撤銷即不成立等語置辯。惟查：

(一)按區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區

分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。公寓大廈管理條例第32條定有明文。

(二)經查，被上訴人於104年5月29日重新召集區分所有權人會議，如附表所示系爭會議出席人數12戶，全部區分所權人39戶，出席應有部分1083.038坪，全部區分所有權為3319.34坪，出席人數及應有部分已達公寓大廈管理條例第32條第1項所規定「應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上」之出席門檻；又系爭會議決議係經出席區分所有權人全體同意，有會議紀錄在卷可稽（見原審卷第107-108頁），符合公寓大廈管理條例第32條第1項「出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意」，故系爭決議就表決權部分確實已經符合公寓大廈管理條例之規定，雖系爭會議之會議紀錄上將出席戶數誤載為佔全體區分所有權人50%（實際約為30%），惟此不影響系爭會議出席人數及應有部分已達公寓大廈管理條例第32條第1項所規定門檻之事實，系爭決議仍屬有效。上訴人主張系爭決議表決權計算有誤等語，並不影響系爭決議之效力。

(三)上訴人又主張被上訴人並未將系爭會議紀錄依公寓大廈管理條例第34條第1項規定送達各區分所有權人，亦無統計反對意見，於法不符云云。然被上訴人有將系爭會議紀錄寄送各住戶，有寄發名冊附卷可稽（見原審卷第113頁），上訴人主張被上訴人並未寄送系爭會議紀錄，已難採信。另上訴人主張被上訴人未統計反對意見部分，無非係以被上訴人於系爭會議後2日即向區公所報備成立，並未等待送達會議紀錄後7日，且未附「重新召集區分所有權人會議決議反對意見

統計表」，為其論據。被上訴人則主張並未有人以書面反對，故並未填列前揭統計表等語（見原審卷第102頁）。惟公寓大廈管理條例係規定將決議送達各區人所有權人後「各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立」，換言之，只需7日後書面反對意見並未超過法定比例，系爭決議即視為成立。而「書面反對意見並未超過法定比例」為消極事實，難以直接證明，應由反對此事實之上訴人舉證證明之。但上訴人並未舉出任何證據證明有住戶提出書面反對意見，遑論超過法定比例。經本院詢問上訴人，上訴人亦陳稱其並未住在社區，不認識住戶，就此部分並無證據請求調查等語（見本院卷第40頁）。是本件既無證據證明確有區分所有權人提出書面反對意見且超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，依前揭法條規定系爭決議即視為成立。

(四)至被上訴人雖未製作「重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表」，惟按公寓大廈管理報備事項處理原則第8條規定「報備事項係依本條例第32條規定重新召集區分所有人會議所得決議者，除檢具第五點至第七點規定之文件外，應依出席未定額或未獲決議之情形，再檢具其他文件，格式如附件六之一及六之二（重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表）」。而人民向行政機關陳報之事項，如僅供行政機關事後監督之用，不以之為該事項之效力要件者，為「備查」，並未對受監督事項之效力產生影響，其性質應非行政處分。公寓大廈管理委員會之成立，係依公寓大廈管理條例第28條第1項（或第26條第1項、第53條、第55條第1項）規定，經由召集區分所有權人會議，並依同條例第31條所定人數及區分所有權比例之出席、同意而決議為之，屬於私權行為，其依公寓大廈管理條例施行細則第8條及公寓大廈管理組織申請報備處理原則第3點、第4點規定程序申請報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採

行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成立無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，對該管理委員會之成立，未賦予任何法律效果（最高行政法院103年9月第1次庭長法官聯席會議決議可資參照）。如前所述，系爭會議決議依公寓大廈管理條例第32條規定，已視為成立，被上訴人有無依公寓大廈管理報備事項處理原則第8條規定具備「反對意見統計表」資料向行政機關報備，依上開說明，對系爭會議決議成立與否，均不生任何法律效果。上訴人以被上訴人未檢送「反對意見統計表」向行政機關報備為由，抗辯系爭會議決議不成立乙節，亦無可採。

三、綜上所述，被上訴人依據公寓大廈管理條例、社區規約及區分所有權人會議決議等法律關係，訴請上訴人給付管理費123,600元，及自支付命令狀送達翌日即108年3月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 黃 綵 君
法 官 張 意 鈞
法 官 王 奕 勛

上正本照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
書 記 官 顏 督 訓

附表：

所有權人	持有總戶數	持有區分所有權利	依照公寓大廈管理條例第27條第2項計算出席人數及表決權數	依照公寓大廈管理條例第27條第2項計算出席區分所有權利
品科公司	22	1906.87	7 (計算式： $39 \times \frac{1}{5} = 7.8$ ，超過部分不予計算)	663.868 (計算式： $3319.34 \times \frac{1}{5} = 663.868$ ，超過部分不予計算)

編號	所有權人	出席人數	出席區分所有權利比例
1	品科公司	7	663.868/3319.34
2	高桂卿	2	160.65/3319.34
3	黃麗華	1	86.23/3319.34
4	吳玉梅	1	72.94/3319.34
5	許夢蘭	1	89.35/3319.34
合計		12	1073.038/3319.34

備註：依照公寓大廈管理條例第32條規定，系爭會議出席門檻應達到8人（計算式： $39 \times \frac{1}{5} = 7.8$ ）以上及其區分所有權達663.868坪（計算式： $3319.34 \times \frac{1}{5} = 663.868$ ）以上