

107年度訴字第1372號

原 告 成 功 大 廈 管 理 委 員 會

法定代理人 鍾鼎

訴訟代理人 吳炳豫

林志雄律師

林怡伶律師

被告 首相大旅店股份有限公司

法定代理人 蔡宗憲

訴訟代理人 劉芝光律師

李 合 法 律 師

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國108年6月18日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾捌萬伍仟陸佰壹拾貳元，及自民國一百零七年十月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟陸佰肆拾伍元由被告負擔，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為坐落臺南市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○號土地上同段543建號即門牌號碼為臺南市○區○○路
○○○號之成功大廈全體區分所有權人合法成立之管理委員會，被告係成功大廈所屬建物即坐落臺南市○區○○段○○○○
號（包含共有部分543建號，應有部分156/10000）、541建
號（包含共有部分543建號，應有部分1093/10000）、707建
號（包含共有部分543建號，應有部分300/10000），門牌號
碼分別為臺南市○區○○路○○○號1樓（含騎樓、門廳、走廊等）、8樓、地下1樓房屋（上開建物下稱系爭房屋）之區分
所有權人，依成功大廈規約（下稱系爭規約）第10條第1項約定，被告負有繳納管理費之義務。

01 (二)成功大廈管理費原為每坪24元，但依成功大廈104年區分所
02 有權人會議紀錄決議：「五，提案討論。1、大樓調漲管理
03 費提大會討論，決議：大會決議，從明年度開始（日期另行
04 公布），一樓店家調整為每坪50元整，二樓以上住戶每坪35
05 元整。」，又依成功大廈107年10月6日區分所有權人大會會
06 議紀錄：一、住戶提案項下說明記載：「自105年1月起（10
07 4年區權會決議通過），全體住戶均依據政府核發之建物騰
08 本坪數為收取每坪35元管理費之計算基準，以示公平。」，
09 故被告1樓部分亦以每坪35元計算管理費。另同次會議紀錄
10 二、是就1樓店家之管理費從35元調漲至50元及如不調漲，
11 是否加收清潔費為表決，表決結果是不調漲至50元，亦不加
12 收清潔費。是以，依上開決議意旨計算標準，被告所使用之
13 1樓部分每月應繳管理費新臺幣（下同）4,059元【計算式：
14 $115.98\text{坪} \times 35\text{元/坪} = 4059\text{元}$ （元以下4捨5入）】；8樓部分
15 每月應繳管理費36,294元【計算式： $1036.98\text{坪} \times 35\text{元/坪} =$
16 $36,294\text{元}$ （元以下4捨5入）】；地下1樓每月應繳管理費
17 9,360元【計算式： $267.44\text{坪} \times 35\text{元/坪} = 9,360\text{元}$ （元以下4
18 捨5入）】，停車場部分每月應繳納8,000元（計算式：4停
19 車位 $\times 2,000\text{元/位} = 8,000\text{元}$ ）。

20 (三)依成功大廈規約第2條第4項規定：共同持分之停車空間為約
21 定專用部分供區分所有權人使用，其使用契約、使用費之收
22 支及管理方法授權管理委員會訂定。管理委員會依此授權於
23 106年3月3日開會決議停車費前排停車為每月2,000元（會議
24 記錄八、討論提案：6、決議），被告之停車位屬前排，故
25 調整後為每位每月2,000元，調整前為每位每月1,500元。

26 (四)被告自106年1月起至107年8月止欠繳管理費共計為860,632
27 元，詳目如下：

28 1.被告於106年度就(1)8樓部分之欠費：8樓（含走廊等）每月
29 應繳管理費36,294元，被告每月實際僅繳納9,550元，每月
30 尚欠繳26,744元；(2)地下1樓部分：每月應繳管理費9,360元
31 ，被告每月實際僅繳納4,860元，每月尚欠繳4,500元。(3)地

下停車場部分：4個車位共應繳停車位費用8,000元，被告每月實際僅繳納6,000元，每月尚欠繳2,000元。是以，被告於106年度共欠繳管理費398,928元【計算式：（26,744元＋4,500元＋2,000元）× 12個月＝398,928元】。

2. 又就107年度部分，被告自107年度1月至8月止，均未繳納管理費，共積欠管理費461,704元【計算式：（4,059元＋36,294元＋9,360元＋8,000元）× 8個月＝461,704元】。

3. 綜上，被告迄今所積欠之管理費總計為860,632元【計算式：398,928元（106年度部分）＋461,704元（107年1月至8月部分）＝860,632元】，屢經催討，被告均拒不給付。

(五) 被告所主張消防水管之事件，其陳述與事實不符，並非因消防安全檢查所引起。該事件起因於106年11月間，因公共水管老舊破裂，2樓有住戶反映該水管破裂造成其室內漏水，原告找水電人員會勘後，認須先將頂樓破裂水管改道修理，才能完整處理。惟頂樓破裂水管改道修理須進入被告所有8樓建物內連接管路，但被告拒絕水電人員進入，水電人員不得已，只能在頂樓直接將水管截斷，改以其他方式處理，就此，被告拒絕水電人員進入修理，對於損害之發生應與有過失。

(六) 臺南市政府消防局是在106年12月間實施安全檢查，發現缺失後，被告向原告反映，原告即僱工修繕，此消防安檢與水管截斷完全無關。而被告就公共設施反應須修繕，原告即會視情況僱工修繕，關於水管截斷致被告消防水管無水可用之情況，被告並未向原告反應，即自行僱工修繕。被告所提出估價單修繕項目，並非全屬必要項目，其中編號1室內消防水帶箱，依大樓之結構只需1組即可，因被告經營飯店，才須3組，此因被告個人營業所需而支出，不得要求原告支付，其他編號2至編號8之配件及施工等費用，因室內消防水帶箱增至3組，從而亦連帶增加，此增加之費用亦不得請求原告支付。

(七) 另成功大廈即公園路128號7樓之5、7樓之6亦為被告所有建

01 物，該建物106年之管理費，被告均已依調漲後之每坪35元
02 繳納（7樓之5、7樓之6均為27.43坪，每坪35元，每月應繳
03 960元，如採年繳，優惠只收11個月），故被告主張未收到
04 會議紀錄，顯與事實不符。

05 (八)並聲明：被告應給付原告860,632元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 二、被告則以：

08 (一)原告固依成功大廈104年區分所有權人會議紀錄計算被告欠
09 繳之管理費金額，惟按「區分所有權人會議，應由召集人於
10 開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但
11 有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得
12 少於二日。」「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定
13 外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合
14 計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所
15 有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」
16 公寓大廈管理條例第30條第1項、第31條定有明文。又按「
17 區分所有權人會議討論事項，除本條例（按：即公大廈管理
18 條例）第30條及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及
19 其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及
20 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
21 行之。」。前揭成功大廈104年區分所有權人會議恐有違法
22 而無效之瑕疵，且該次會議後，成功大廈管理委員會於10 5
23 年度亦非依該會議決議向被告計收管理費，則原告以上開區
24 分所有權人會議決議為依據向被告請求給付管理費於法是否
25 無瑕，非屬無疑。

26 (二)就原告提出成功大廈103至107年區分所有權人會議資料，謹
27 表示意見如下：

28 1.按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。」公寓大廈管
29 理條例第27條第1項前段定有明文。惟由原告所提區分所有
30 權人名冊，其中僅有103年度（即103年2月22日區分所有權
31 人名冊）曾將被告所專有之1樓部分列入區分所有權範圍（

就被告所專有之8樓部分因無獨立門牌號碼，歷年來均未列入區分所有權範圍），且被告於107年以前，均未曾收受區分所有權人會議之開會通知及會議紀錄，從而使被告徒具高比例之專有部分，而無從反映其意見。

2.另由107年區分所有權人大會會議紀錄住戶提案討論第二點議題（1），成功大廈已取消104年區分所有權人大會就1樓店家管理費為每坪50元之決議。

(三)按查，原告於104年12月14日區分所有權人會議決議調整管理費為35元後，曾於105年1月25日函請被告調整管理費作業之處理事宜，經兩造協商，約於105年5、6月間，被告與原告達成協議，被告雖未於該協議書上用印，惟由105年9、10、11月繳費收據，及106年度原告開立予被告之繳費通知單均係依該協議書標準計算管理費，可證兩造確有就管理費達成合意，雙方同意此後被告僅需依該協議標準給付管理費用，亦即與本案相關部分分別如下：

1.1樓部分：被告所有383.38平方公尺，每平方公尺管理費11元，即每月4,220元。106年之繳費金額計算為全年繳優惠以11個月計算，亦即為 $4,220 \times 11 = 46,420$ 元。

2.地下室部分：被告所有883平方公尺，每平方公尺管理費11月，再予5折之折扣，即每月4,860元。106年之繳費金額計算為全年繳優惠以11個月計算，亦即為 $4,860 \times 11 = 53,460$ 元。

3.承租車位4個：共6,000元。106年之繳費金額計算為全年繳優惠以11個月計算，亦即為 $6,000 \times 11 = 66,000$ 元。

4.8樓部分：被告所有3472.38平方公尺，每平方公尺管理費11月，再予2.5折之折扣，即每月9,550元。106年之繳費金額計算為全年繳優惠以11個月計算，亦即為 $9,550 \times 11 = 105,050$ 元。

5.為此，原告於107年反於上開協議約定，改依每坪35元計算管理費並要求被告補繳106年、107年1至8月管理費差額等，於法應屬無據。

01 (四)按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
02 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」民法第334條
03 第1項前段定有明文。又按「依公寓大廈管理條例第三條第
04 九款規定，公寓大廈管理委員會（下稱管委會）係由區分所
05 有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其權責在
06 於執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作
07 。即管委會僅係區分所有權人會議之執行機構，並無實體法
08 上之權利能力。故倘管委會因執行區分所有權人會議決議事
09 項或為管理維護工作時，致他人受有損害，因其無法為侵權
10 行為責任權義歸屬之主體，自應由區分所有權人全體負賠償
11 責任。原審認被上訴人向各住戶收取之管理費，屬代收代付
12 性質，債權人應為區分所有權人全體。果爾，上訴人主張被
13 上訴人因怠於修繕水池，致其受有八十八萬八千九百三十三
14 元之損害等語，倘非虛妄，是項損害賠償債務應由區分所有
15 權人全體負擔。則似此情形，能否謂上訴人不得以該損害賠
16 償債權與所負管理費之債務抵銷，即非無疑。」最高法院10
17 2年度台上字第1195號判決意旨足供參照。經查：

18 1. 106年12月間，臺南市政府消防局對被告首相大旅店股份有
19 限公司為消防安全檢查時，發現公設消防安全設備有所缺失
20 ，其中違反事實欄第1點明確記載「室內消防栓設備：泵浦
21 切停（公設）」等文字。經被告向原告反應，原告竟逕截斷
22 被告使用之消防水管，使被告之消防水管無水可用。為維護
23 消防安全，被告於告知原告後，即刻先行僱工自公設水管另
24 行接管施作消防水管，因此支出96,000元之工程費用，依民
25 法第184條第1項前段規定，應屬管理委員會於執行管理維護
26 工作時，致被告所受損害。

27 2. 而大樓住戶反映公共水管老舊破裂問題，106年11月原告代
28 表許女士與水電人員會同被告人員勘查，研判需進入被告所
29 有8樓建物內維修公共消防管線，惟原告代表表示開挖維修
30 及復原費用應由被告全額負擔，被告提出異議而未拒絕協調
31 ，詎料原告即罔顧大樓住戶之消防安全，逕僱工自頂樓將連

01 接被告8樓之消防水管截斷並改管新接，因此導致106年12月
02 間消防檢查第一點缺失。被告先前關於此節由來說明固應予
03 更正，惟原告主張被告因拒絕水電人員進入修理而應就水管
04 遭截斷負過失之責等語，亦非可採。

05 3.就原告主張消防檢查缺失與其截斷水管完全無關乙節，按被
06 告並未就原告所指消防檢查缺失第二點於訴訟中對原告有所
07 主張或請求，原告陳述顯有誤導之嫌。而被告經消防檢查得
08 知消防水管遭截斷後，曾向原告反應無果，為維護消防安全
09 並於消防檢查記載改善期限內完成改善，即自行僱工施作修
10 復。而估價單所記載之各項支出，均為被告原有之法定消防
11 設備系統因原告貿然截斷管線失效後產生之必要修復費用。
12 原告陳稱此係「被告個人營業所需而支出，不得要求原告支
13 付」云云，似就損害賠償回復原狀之法律效果有所誤解，自
14 非可採。

15 4.是若鈞院認被告應補繳原告請求之管理費，則依前揭最高法
16 院判決意旨，該等損害賠償應由區分所有權人全體負擔，又
17 管理費債權之債權人為區分所有權人全體，則如認被告應給
18 付管理費差額，被告於本件亦得依民法第334條規定主張以
19 上開對區分所有權人全體之損害賠償債權96,000元與管理費
20 差額為抵銷等語置辯。

21 (五)並聲明：原告之訴駁回。

22 三、本件原告主張其為成功大廈全體區分所有權人合法成立之管
23 理委員會，被告係成功大廈所屬建物即坐落臺南市○區○○
24 段○○○○號（包含共有部分543建號，應有部分）156/10000
25 、541建號（包含共有部分543建號，應有部分1093/10000）
26 、707建號（包含共有部分543建號，應有部分300/10000）
27 ，門牌號碼分別為臺南市○區○○路○○○號1樓（含騎樓、門
28 廳、走廊等）、8樓、地下1樓房屋（上開建物即系爭房屋）
29 之區分所有權人，依成功大廈規約（即系爭規約）第10條第
30 1項規定，被告負有繳納管理費之義務。而成功大廈管理費
31 原為每坪24元，而成功大廈104年區分所有權人會議曾決議

：「五，提案討論。1、大樓調漲管理費提大會討論，決議：大會決議，從明年度開始（日期另行公布），一樓店家調整為每坪50元整，二樓以上住戶每坪35元整。」；又該大廈107年10月6日區分所有權人大會會議曾決議：一、住戶提案項下說明記載：「自105年1月起（104年區權會決議通過），全體住戶均依據政府核發之建物謄本坪數為收取每坪35元管理費之計算基準，以示公平。」、二、是就1樓店家之管理費從35元調漲至50元，及如不調漲，是否加收清潔費為表決，表決結果是不調漲至50元，亦不加收清潔費。另依成功大廈規約第2條第4項規定：共同持分之停車空間為約定專用部分供區分所有權人使用，其使用契約、使用費之收支及管理方法授權管理委員會訂定。而原告依此授權於106年3月3日開會決議前排停車位之停車費為每月2,000元（會議記錄八、討論提案：6、決議），被告所使用約定專用部分之停車位屬前排車位，故調整後為每位每月2,000元，調整前為每位每月1,500元等情，業據原告提出臺南市○區○○段○○○號建物登記第二類謄本、系爭規約、成功大廈104年區分所有權人會議紀錄、公寓大廈管理組織報備證明、臺南市政府106年4月18日府工使一字第106411911號函、原告系爭房屋之建物登記第一類謄本、被告股份有限公司變更登記表、成功大廈103年至107年歷次區分所有權人會議全部開會資料、成功大廈106年度管理委員會第4次會議紀錄為證（見本院補字卷第25頁至第69頁、本院卷(一)第35頁至第51頁、第55頁至第68頁、第107頁至第700頁、本院卷(二)第233頁至第237頁），並經本院依原告聲請向臺南市政府工務局調閱原告於103年迄今歷次區分所有權人會議紀錄、出席人員名冊（簽到簿）及開會通知單（見本院卷(二)第33頁至第214頁）後查證屬實，且為被告所不爭執，應堪信為真正。

四、而原告主張被告積欠自106年1月起至107年8月止成功大廈1樓、8樓、地下1樓專有部分之管理費，及約定專用成功大廈停車位4位之停車費合計共860,632元部分，業為被告所否認

，並以前詞置辯。經查：

(一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支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約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，是就公寓大廈共用部分及約定共用部分之管理費用分攤，原則上應先依區分所有權人會議或規約之約定行之，若無區分所有權人會議或規約之約定，則由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。又公寓大廈區分所有權人會議為其最高意思機關，區分所有權人如就相關權利義務關係曾為規範性之決議，且實際上亦經多數區分所有權人遵循多年，即足以認為係區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為，不論依習慣或法理，均應認為該決議事項有拘束全體區分所有權人或住戶之效力。查本件被告為成功大廈之區分所有權人，且該大廈於93年10月30日所訂定之系爭規約第2條第4項及第10條第1項、第2項前段已分別約明：「共同持分之停車空間為約定專用部分供區分所有權人使用，其使用契約、使用費之收支及管理方法授權管理委員會訂定。」、「為充裕共用部分在管理上之必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費。管理費內含公共基金。」、「管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。」一情，已如前述。則揆諸前揭法條之規定，被告身為成功大廈之區分所有權人之一，自應依系爭規約之約定，依據區分所有權人會議決議分擔管理費，且依管理委員會所訂定之金額及辦法給付使用約定專用部分即停車位之使用費用。

(二)而本件成功大樓管理費用之收取，於105年以前係以區分所有權人各專有部分面積每坪24元計收；後經該大廈於104年12月19日所召開之104年區分所有權人會議決議改自105年度

開始，1樓店家調漲為每坪50元、2樓以上住戶每坪35元；復經該大廈於107年10月6日所召開107年區分所有權人大會決議取消前揭104年區分所有權人會議決議1樓店家管理費調漲為每坪50元之決議，並列入規約，且自108年1月起開始施行，授權委由管委會即原告全權辦理等情，前已敘明。則原告主張被告應自105年起，就其所有系爭房屋1樓部分以每坪24元、8樓部分以每坪35元、地下1樓部分以每坪24元給付管理費，自屬有據。

(三)原告雖陳稱：依據前揭104年12月19日及107年10月6日所召開之成功大廈區分所有權人會議，可認被告所有成功大廈1樓及地下1樓專有部分應繳之管理費用，亦應以每坪35元計算云云。經查：

- 1.經觀諸104年12月19日之成功大廈104年區分所有權人會議紀錄五、提案討論1.大樓調漲管理費提大會討論之決議：「大會決議，從明年度開始（日期另行公佈），一樓店家調漲為每坪50元整，二樓以上住戶每坪35元整。」等語，以該決議刻意以「1樓店家」及「2樓以上住戶」表明調漲管理費之對象，可知當次區分所有權人會議決議並未曾對被告地下1樓之管理費為調漲之決議。
- 2.又細觀107年10月6日之成功大廈107年區分所有權人大會會議紀錄八、住戶提案討論二、104年區全會決議通過調漲管理費「1樓店家調漲為每坪50元，2樓以上住戶每坪35元整」之問題，請研議！之辦法：「1.一樓店家管理費：(1)取消調漲管理費為每坪50元之決議。(2)酌收清潔費每坪0元或5元或10元？！」2.決議結果，列入規約，並自108年1月起開始施行，授權委由管委會全權辦理。」等語，足見該次區分所有權人會議僅將104年12月19日區分所有權人會議決議將1樓店家管理費調漲為每坪50元之決議取消，並未曾就該1樓店家及其地下1樓之管理費是否調漲為35元一事另為決議。則104年12月19日區分所有權人會議決議將1樓店家管理費調漲為每坪50元之決議取消之結果，被告1樓店家之專有部分之管

01 理費，即應回復到原未經調漲前之每坪24元，應屬自然。

- 02 3. 而107年10月6日之成功大廈區分所有權人大會會議紀錄八、
03 住戶提案討論一、酌減管理費及管理費收取標準問題，請研
04 議！之說明中雖記載：「自105年1月起（104年區全會決議
05 通過），全體住戶均依據政府核發之建物謄本坪數為收取每
06 坪35元管理費之計算基準，以示公平。」等語，及住戶提案
07 討論二、104年區全會決議通過調漲管理費「1樓店家調漲為
08 每坪50元，2樓以上住戶每坪35元整」之問題，請研議！之
09 說明記載：「1. 本屆106年委員會上任後，發現這項決議之
10 管理費有差別待遇，窒礙難行，且查自105年1月起全部住戶
11 均依建物謄本坪數收取管理費每坪35元，顯與決議內容不符
12 ，有重新研討之必要。2. 有關本向104年區全會通過之決議
13 應否調整或變更，俾便全體遵守與執行。」等語，但前揭2
14 則說明中所述全體住戶自105年1月起均依據建物謄本坪數收
15 取管理費每坪35元一情，已為被告所否認，原告亦未曾提出
16 區分所有權人會議已另就1樓店家及地下1樓專有部分之區分
17 所有權人應以每坪35元繳交管理費之證明，是自不足以原告
18 自行在開會通知或會議紀錄之提案說明中所記載提案經過之
19 意見，即認成功大廈1樓店家及地下1樓之管理費業經區分所
20 有權人會議決議自105年1月起改以每坪35元計費。
- 21 4. 從而，原告主張被告於106年1月起至107年8月止應繳成功大
22 廈1樓及地下1樓專有部分之管理費，應以每坪35元計算，並
23 不可採。

24 (四) 被告雖辯稱：104年12月19日之成功大廈104年區分所有權人
25 會議，在開會前並未通知被告，而未予表示意見之機會，且
26 當時所選出之主委有瑕疵，非召集權人，是該會議所做成之
27 調漲管理費之決議並不合法云云。然查：

- 28 1. 被告所辯原告於107年以前召開成功大廈區分所有權人會議
29 時，均未曾通知被告一情，已為原告所否認。又本院經依原
30 告聲請傳訊曾於105年8月起至106年6月間在成功大廈擔任管
31 理員之證人陳榮築之結果，依陳榮築所證：成功大樓召開區

分所有權人會議時均會先公告開會時間、地點及資格，並由管理員在每戶住戶門口貼通知書且拍照存證，不會故意漏掉被告，且開會公告會貼在公共公告欄及公共電梯中，被告員工及主管每日進進出出，不可能不知道有開會之事等情，亦與被告所辯不符，而證人陳榮築既已於106年7月起未再擔任該大廈管理員之職，且已改從事公共藝術施工及估價之工作，當無甘冒偽證罪責，就前揭事項為虛偽陳述之必要，是其所證，當屬可採，則被告辯稱原告於107年之前所召開之區分所有權人會議，均未曾通知原告參加云云，並不可採。

2. 且成功大廈於103年12月27日所召開之區分所有權人會議，係當時原告之主任委員即訴外人張世國任召集人，於103年12月11日發送開會通知，經足額之區分所有權人出席並決議後，選出新一任原告管理委員會之委員等情，有卷附成功大廈管理委員會第二次區分所有權記住戶大會會議紀錄、成功大廈區分所有權人會議開會通知單、成功大廈管理委員會第二次區分所有權人出席名冊可按（見本院卷(一)第173頁至第195頁）。而由103年12月27日所召開區分所有權人會議選出之原告委員於選出原告訴訟代理人吳炳豫擔任主任委員後，由吳炳豫擔任召集人所召開104年12月19日之區分所有權人會議，即係屬有召集權人所為，則被告辯稱104年12月19日之區分所有權人會議係無召集權人所召開，是該次會議所為調漲管理費之決議有瑕疵云云，即屬無據。

3. 況按公寓大廈條例第1條第2項規定，本條例未規定者，適用其他法令之規定。公寓大廈係由區分所有權人所組成之人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，得類推適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議，有最高法院91年度台上字第1848號判決參照。又按民法第56條第1項規定，總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議，但出席社員，對召

01 集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。依此，
02 是縱如被告所辯，成功大廈104年12月19日所召開之區分所
03 有權人會議係由無召集權人所召開，或有未依系爭規約或公
04 寓大廈管理條例之規定於相當期限前通知被告所召開之情形
05 ，因均屬會議召集程序違反法令或規約，應由區分所有權人
06 於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。而本件被告既自承
07 原告於104年12月19日調漲管理費決議做成後，已於105年1
08 月25日以成功字第1050125號函通知被告調整管理費事宜，
09 且提出該函文為證（見本院卷(二)第259頁），卻未於決議後3
10 個月內請求法院撤銷該決議，則該決議自屬有效，被告自應
11 遵守，被告辯稱前揭調漲管理費之決議因有瑕疵而不合法，
12 其並無給付調漲後管理費之義務云云，即不足採。

13 (五)至被告雖又辯稱：兩造曾於105年5、6月間達成協議，原告
14 已同意被告系爭房屋之1樓、地下1樓、8樓部分各以專有部分
15 每平方公尺11元、11元打5折、11元打2.5折之方式計算管
16 理費，且其已於106年1月25日依約繳付管理費，是無須以系
17 爭房屋專有部分每坪24元或35元繳納管理費云云，並提出協
18 議聲明書、成功大廈106年1月25日之1樓、8樓、9樓、B1之
19 管理費/車管費通知單為憑。惟查：

20 1.被告所辯兩造已於105年5、6月間就管理費給付金額達成上
21 述之協議一節，已為原告所否認。又觀諸被告所提出之協議
22 聲明書，其後原告簽名欄雖已蓋有原告大章及當時原告之主
23 任委員即訴外人林美玉之小章，但以被告簽名欄及簽約時間
24 均為空白以觀，足見被告就該協議聲明書之內容並未表示同
25 意，是並不足以證明兩造已就該協議書內所載被告管理費之
26 計費方式達成意思合致。

27 2.且本院經將被告所提出系爭房屋1樓、8樓、9樓及B1部分在
28 106年1月25日所給付106年1至12月管理費/車管費通知單於
29 言詞辯論期日當庭提示予證人陳榮築閱覽之結果，證人陳榮
30 築雖不否認前揭通知單上之文字均為其所為，右下角陳榮築
31 之簽名亦為其所簽，但依其所證：「（關於管理費、停車費

用的收取，收取方式為何？）由總幹事他統一有一個住戶名單，並且會在公告欄公告開始繳管理費及停車費的日期，每個人繳費的金額不是由管理員計算，我們只受理繳費且開立收據，計算不歸我們的職務。」、「（依你所述，住戶要來繳費時，他們是自己來跟你說他們是幾樓幾號要來繳納和月份的管理費多少錢？）是。我們收錢之後就開立收據。」、「（管理室桌上有無各住戶該月應繳納管理費或停車費的費用標準依據或表格？）有一本名冊有住戶名稱，住戶單位號碼，以及每月應繳納的金額紀錄，是在管理室的總幹事辦公室內。」、「（所以跟住戶收取管理費時需要核對嗎？）我們是住戶拿來多少錢我們如數清點，開收據後交給總幹事核對。」、「（提示本院卷二第265-271頁，其內管理費/車管費通知單是否均為你所寫並收費？）裡面所有的字都是我所寫的。」、「（為何被告說他們繳費前都有收到繳費金額的通知？）我不清楚，我不是高層，我們只是基層，被告來繳費時手上並無另一張繳費通知。」、「（剛剛提示的通知單上面有管委會的章，那是管委會收了錢才蓋的還是預先蓋好的？）我們必須錢收了，交給總幹事用印，才把收據給客戶。」、「（所以原告並未發通知單給住戶，則住戶是如何得知要繳納多少錢？）我們會在公告欄以及電梯公告欄內公告應繳納管理費的時間及截止日期，至於繳納金額是由總幹事掌握，所以他並沒有公布要繳多少錢，我們在收錢的單位也沒有辦法知道他優惠什麼的情況，只是住戶拿多少錢來我們就如數的開收據給他，然後我們再送給總幹事那邊用印、核對把錢轉交給主任。」等語，可知該單據上所記載之繳納款項之項目、期間、金額及優惠等內容，均係證人陳榮築依據當時繳納款項之被告告知後所載，亦不足以證明該金額係與原告達成合意後所支付。

3. 況被告自74年9月30日起，即因買賣而取得系爭房屋之所有權，而為成功大廈之區分所有權人，其對於區分所有權人應繳納管理費之金額，應經由區分所有權人會議決議定之一情

，當無不知之理。縱如被告所述，其於105年5、6月間確與訴外人林美玉就系爭房屋管理費繳納金額達成如協議書聲明書所載金額之合意，但因其明知原告及林美玉均無自行決定金額之權限，且該協議顯未經區分所有權人會議所承認，對於全體區分所有權人自不生效力，則原告依據區分所有權人會議決議之事項，及公寓大廈管理條例第36條第1款之規定，請求被告給付其系爭房屋專有部分每坪24元或35元計算之管理費，自屬有據。是被告辯稱應依協議聲明書所載之金額繳納管理費，並不足採。

(六)另原告主張其已於106年3月3日召開會議，會中決議就成功大廈約定專用部分即停車位中前排部分之收費，由每位1,500元改為2,000元，而被告既有使用成功大廈4個前排停車位，即應自106年1月起至107年8月止，每月繳交8000元之停車位費用等情，雖有原告所提出成功大廈106年度管理委員會第4次會議紀錄附卷可稽（見本院卷(二)第233頁至第237頁）。但依據該會議紀錄八、討論提案6.汽車停車場車位分配與收費問題之決議中已提及：「為符合消防與建築法規，地下室停車場重新劃位，所以住戶必須抽籤決定現有車輛停放位置，因此此次抽籤只限為欠繳房屋及停車管理費之現有承租戶。若有用戶要新租，必須等現有租戶確定後停車位後才可開放承租。抽籤日期訂為3月12日（星期日）晚上7：30於9F多功能會議室。遙控器押金500元，前排每月2,000元，後排、角落及鐵棚前區每月1,500元，鐵棚後區每月1,000元。新價格自四月1日起算，已繳費用多退少補。住戶親友臨時停車每12小時50元，需至管理室借遙控器，押金1,000元。」等語，可知該決議應自106年4月1日開始起算，是原告主張自106年4月1日起至107年8月止應以每月8,000元之金額向被告收取停車位費用部分，應屬有據，逾此部分之請求，並不足採。至被告辯稱停車位部分，其已於105年5、6月間與原告達成協議以每個車位1,500元計算，故僅每用僅應繳納6,000元之停車費一情並不可採，其理由已詳述如前，本院不再

另為論述，併此敘明。

(七)綜上，原告主張被告系爭房屋中1樓及地下1樓應以每坪24元，8樓應以每坪35元計算管理費，即1樓及地下1樓每月應繳管理費金額為2,784元【計算式：1樓面積115.98坪×24元/坪=2,784元（元以下4捨5入）】及6,419元【計算式：地下1樓面積267.44坪×24元/坪=6,419元（元以下4捨5入）】，8樓部分每月應繳管理費金額為36,294元【計算式：8樓面積1036.98坪×35元/坪=36,294元（元以下4捨5入）】計算，被告所使用成功大廈前排4停車位應自106年4月起以每位2000元，即4停車位以8,000元停車費計算；而應給付106年積欠之系爭房屋管理費及停車費共357,636元【計算式：8樓部分12月×（每月應繳36,294元－每月已繳9,550元）√＋地下1樓部分12月×（每月應繳6,419元－每月已繳4,860元）√＋停車位4位9月×（每月應繳8,000元－每月已繳6,000元）√＝320,928元＋18,708元＋18,000元＝357,636元。】，及107年1月起至同年8月止所積欠系爭房屋管理費及停車費共427,976元【計算式：1樓部分8月×（每月應繳2,784元－每月已繳0元）√＋8樓部分8月×（每月應繳36,294元－每月已繳0元）√＋地下1樓部分8月×（每月應繳6,419元－每月已繳0元）√＋停車位4位8月×（每月應繳8,000元－每月已繳0元）√＝22,272元＋290,352元＋51,352元＋64,000元＝427,976元。】，合計共785,612元（計算式：357,636元＋427,976元＝785,612元），應屬有據；逾此部分之請求，即屬無據。

五、至被告辯稱：臺南市政府消防局於106年12月間對被告為消防安全檢查時，發現公設消防安全設備有所缺失，其中違反事實欄第1點明確記載「室內消防栓設備：泵浦切停（公設）」等文字，經被告向原告反應，原告竟逕截斷被告使用之消防水管，使被告之消防水管無水可用，為維護消防安全，被告於告知原告後，即刻先行僱工自公設水管另行接管施作消防水管，因此支出96,000元之工程費用，依民法第184條

第1項前段規定，該費用應屬原告於執行管理維護工作時，致被告所受損害，得依民法第334條之規定，與其管理費等債務相抵償等情，雖據被告提出臺南市政府消防局消防安全檢查限期改善通知單、水管照片、台新消防工程有限公司估價單及統一發票為證。然被告所辯所受支出工程費用96,000元之損害，係因原告截斷被告使用之消防水管一節，已為原告所否認。又觀諸被告所提出估價單內所載「1.室內消防水帶箱3組、2.21/2"SGP鍍鋅鋼管59米、3.SGP管配管另料及吊支架1式、4.21/2"彎頭、接頭1式、5.21/2"閘閥1組、6.管路鑽孔及修補1式、7.試水壓及系統測試1式、8.工程安裝施工費用1式」等施工項目，亦無法確認其係被告欲施作3組室內消防水帶箱或係為接回消防水管所為。此外，被告亦未舉證證明前項估價單之費用確係因被告截斷消防水管所致，則其主張以前揭費用與所積欠原告之管理費等費用相抵銷，洵屬無據。

六、綜上所述，原告依據系爭規約第2條第4項、第10條第1項、第2項之約定，請求被告應給付其自106年4月起至107年8月止之停車位費用，及系爭房屋所積欠106年1月起至107年8月止之管理費共785,612元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即107年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第79條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 8 日
民 事 第 二 庭 法 官 劉 秀 君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審 裁 判 費 。

02 中 華 民 國 108 年 7 月 8 日

03 書 記 官 方 婉 寧