臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度簡上字第19號

上　訴　人　張秀禎
　　喬裕建設股份有限公司
法定代理人　莊錫雄
共　　同
訴訟代理人　黃敬唐律師
被上訴人　　富爵大樓管理委員會
法定代理人　郭靜怡
訴訟代理人　季佩芃律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國109 年3 月27日本院苗栗簡易庭108 年度苗簡字第470 號第一審判決提起上訴，本院於民國109 年9 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（關於命上訴人負擔訴訟費用部分）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447 條第1 項第6 款定有明文，此亦為民事簡易程序第二審上訴程序所準用，同法第436 條之1 第3 項規定甚明。本件上訴人雖於第二審程序時始提出民國106 年3 月9 日所召開之區分所有權人會議提案二「依權狀坪數，以每月每坪25元之計價標準收取管理費」之決議（下稱系爭提案決議）無效抗辯，固屬新攻擊防禦方法之提出，惟違反法律之決議應為無效，應屬自始當然無效，如不許提出，將導致違法決議持續存在，法院仍命其給付而有顯失公平之情，且系爭決議業經原審辯論，自無礙兩造攻擊防禦，如不許其提出顯失公平，業經上訴人釋

明在卷，參考上開規定，自應准許其提出。

乙、實體方面

壹、被上訴人起訴主張：

一、上訴人張秀禎為富爵大樓地下一樓（即門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里○ 鄰○○街○○號地下一樓，下稱系爭富爵大樓地下室）、1 樓及2 樓等建物之所有人，上訴人喬裕建設股份有限公司（下稱喬裕公司）則為同棟大樓7 樓之所有權人。富爵大樓之區分所有權人106 年3 月9 日所召開之區分所有權人會議決議富爵大樓之管理費為按月繳納，每月每坪25元計算。

二、張秀禎所有之地下一樓與1 樓（建物登記面積地下一樓230 坪、1 樓175 坪）每月應給付管理費新臺幣（下同）10,125 元，其積欠106 年4 月至108 年1 月22個月的管理費共222,750 元，2 樓（163 坪）每月應給付管理費4,075 元，其積欠106 年7 月至108 年1 月管理費共77,425元，合計300,175 元。

三、另喬裕公司所有之7 樓（建物登記面積121 坪）每月應給付管理費3,025 元，其積欠106 年7 月至108 年1 月管理費共57,475元。

四、上訴人認其應繳管理費暴增八倍是實情，但現在管理費收取方式，全部住戶都用以每坪25元計收，是之前收取上訴人8,000 元，對其他共有人不公平。在本院106 年度訴字第551 號審理提到，上訴人如認只能依照實際使用空間去計算管理費的計算坪數的話，依現在的計算方式，上訴人也不吃虧，因上訴人迄今仍佔用非常大面積的法定公共空間。被上訴人從原審就扣除了36,200元，上訴人合計應繳納106 年1 月至108 年1 月393,850 元，但起訴只請求357,650 元，差36,200元，就是扣除已繳部分。依上訴人稱106 年1 月之後，張秀禎繳了24,000元，喬裕公司繳111,000 元，張秀禎的部份只剩下2,575 元未扣，喬裕公司就算是106 年1 月到108 年1 月沒有11萬多，但縱然依上訴人主張針對喬裕公司

所繳的111,000 元，已扣14,775元了，應剩下96,225元還沒扣，上訴人多繳這11萬多元的部份，扣除14,775、96,225元，如有剩餘，依上訴人的期待，希喬裕公司分配111,000 元的話，被上訴人會從108 年2 月往後扣除，因此上訴人辯稱繳付的管理費都沒有扣除，與事實不符。本院106 年度訴字第551 號判決要求上訴人拆除所霸佔的樓梯間、走道、儲藏空間、鐵捲門、一樓牆壁隔間、公共廁所等地。上訴人長年佔用部分公共設施沒有返還，如加上訴人所佔用的屬於全體住戶的面積，根本不會比公共設施所佔用的空間少。被上訴人也未為上訴人佔用的公共空間，而把列入管理費計算中，另外上訴人提及105 年的會議，當時確實有一些住戶提議討論讓上訴人能少繳管理費，讓地下一樓跟1 樓合計收3 千元，但是反對的就是上訴人，是當時決議每坪25元標準計收。上訴人如年繳8,000 元，每個月的管理費只要600 多元，比任何一個產權面積最小的區分所有權人一個月要繳的管理費還少，顯不公平，因上訴人1 樓、地下一樓是供商業使用，人員往來進出都會使用到公設，最簡單的是照明設備，難道不是公設所要處理的嗎？

五、被上訴人以存證信函及張貼公告催繳，上訴人仍置之不理，爰依公寓大廈管理條例第21條、富爵大樓區分所有權人會議決議，請求上訴人給付未繳之管理費等語。並聲明：

上訴人張秀禎應給付被上訴人300,175 元，及自108 年5 月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

上訴人喬裕公司應給付被上訴人57,475元，及自108 年5 月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

願供擔保，請准宣告假執行。

貳、上訴人則以下列情詞，資為抗辯：

一、富爵大樓於106 年3 月9 日所召開之區分所有權人會議第一次臨時會其中提案二「依權狀坪數，以每月每坪25元之計價標準收取管理費」之決議應屬無效，是被上訴人依上開計價標準請求給付管理費即屬無據，則原審所為判決當非適法允

當，自難以維持：因上訴人張秀禎持有地下一樓專有部分有部分面積約30-50坪供公共設施使106年3月9日所召開之區分所有權人會議用，因此第2次臨時會固然決議以每月每坪25元收取管理費（下稱系爭管理費決議），其計算方式看似公平合理，但上述決議之計算方式係以各區分所有權人權狀所載之坪數面作為計算基準，然其中登記為專有部分而應由共有人（區分所有權人）按其「共有」之應有部分比例分攤之，卻由上訴人張秀禎個人負擔，此就系爭建物共有之應有部分比例所示，其中上訴人張秀禎所有之一樓（即系爭606建號）及喬裕公司所有之7樓（即系爭624建號）之持分比例均為「7分之1」，至於上訴人張秀禎所有之地下一樓部分之持分比例為「0」，此有上開建物謄本可稽，堪予認定。是就該棟公寓大樓之設施、設備所生管理費用之負擔，當應以共有之應有部分比例分擔之，卻決議逕以各區分所有權人之「專有部分」做為計算基準，亦未說明何以採擇專有部分作為管理費收取之合理性及必要性，顯然與上開「按應有部分比例分擔」之原則不相符。更遑論，上訴人張秀禎所有之地下一樓及1樓設有台電配電室、電梯緩降坑、陰井、消防池、公共樓梯等公共設施，而上述公共設施並非僅供上訴人張秀禎使用，而係供全體大樓住戶使用，其設施、設備之維護管理費用負擔當應由全體大樓住戶共同負擔，然依系爭管理費決議之結果，上述公共設施因設置於上訴人張秀禎所有之一樓及地下一樓，被上訴人不僅未將上述公共設施所在面積予以扣除，反而甚將上述公共設施所占用面積均計入上訴人張秀禎應給付管理費之範圍，無疑係變相強令上訴人張秀禎需加倍負擔上述公共設施所屬共用部分之管理費，顯與前揭公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共有部分之管理、使用、維護費用，應由公共基金抑或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔原則相違背，亦違反平等原則、誠信原則，是認系爭管理費決議應屬無效，此彰彰甚明。若然，系爭管理費決議既屬無效，則被上訴人依該決議請求上

訴人張秀禎給付管理費云云即屬無稽，亦無理由，礙難採認甚明。

二、大樓雖然有地上1樓至7樓再加地下一樓有八個樓層，其中地下室、1樓、2樓、3樓、7樓單獨一人持有，4、5、6樓這三個樓層各五戶15個人，也就是每次開會的時候，我們縱然於這個大樓大面積持份的人有四個樓層，但是被上訴人等有15票，上訴人僅4票，被上訴人以多數決之決議顯然不公平。又地下一樓的產權是登記上訴人張秀禎單獨所有，現在是公共設施無權佔用B1的部份區域，但是被上訴人卻反過來說上訴人無權佔用公設，剛好跟事實相反，因B1的產權全部是上訴人張秀禎私人產權。

三、又上訴人雖認上述關於管理費計算方式之決議係屬無效，惟上訴人仍有以原先管理費計算方式即地下一樓及1樓之管理費為1年度8,000元，繳付106年度至108年度之管理費共計24,000元，另2樓及7樓部分亦已繳付106年7月至108年12月份之管理費共計111,000元（按106年7月至12月份之2樓及7樓管理費合計以每月4,300元計算；107年1月至108年12月份之管理費則以3,550元計算，併此敘明），是被上訴人上開積欠管理費之主張未將上訴人已繳付之管理費予以扣除，則被上訴人前揭主張即與事實不符，亦無彰甚明。原審判決漏未審酌於此，當應予以撤銷改判，此彰甚明。

四、綜上所述，系爭管理費決議所為之管理費計算方式，就公共設施部分由上訴人張秀禎負擔，已與公寓大廈管理條例第10條第2項所定「按應有部分比例分擔」之原則性規定不符，是認系爭管理費決議應屬無效，業如前述。原審判決漏未審酌於此，自難以維持！是被上訴人本件主張於法無據，亦無理由，當應予以駁回。

參、原審判命上訴人張秀禎、喬裕公司分別給付被上訴人300,175元、57,475元本息，並依職權及上訴人之聲明酌定擔保金，為准、免假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，聲明：

原判決不利於上訴人部分廢棄。　上開廢棄部分，駁回被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請。被上訴人則答辯聲明：駁回上訴。

肆、本院之判斷：

一、上訴人張秀禎是富爵大樓地下一樓、1樓及2樓等建物之所有人，其中地下一樓主要用途登記為「餐飲防空避難室」，而富爵大樓地下一樓內設有台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池等公共設施，前經本院106年度訴字第551號判處「被告（即本上訴人張秀禎）應容許原告（即本件被上訴人）及原告委任之修繕工人進入門牌號碼苗栗縣○○鎮○○街○○號富爵大樓地下一樓，維護修繕該地下一樓內之台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池等公共設施，不得禁止。」等情，有605號建物謄本、106年度訴字第551號判決可憑，且為被上訴人屢次所引用，堪認為真實。又按建物謄本知悉，富爵大樓地下一樓係81年5月4日建築完成登記時，部分面積即供富爵大樓設置「台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池」等公共設施。而上訴人張秀禎係於96年3月26日以買賣名義登記為所有權人、權利範圍1分之1、面積759.11平方公尺（230坪），其中建物部分面積仍維持上開「台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池等」公共設施之使用，未曾變更，合先敘明。

二、按公寓大廈管理條例第3條第1款至第6款分別規定「　公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。　區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。　專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。ŋ共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。ē約定專用部分：公寓大廈共用部分

經約定供特定區分所有權人使用者。　約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」可知上訴人張秀禎雖登記為權利範圍1分之1所有權人，然建物部分面積係供該棟大樓作為「台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池等」（公共設施占用面積尚待測量）公共設施之使用（下稱系爭約定公共設施使用地），屬81年5月4日建築完成登記時即作為上開公共設施之用，亦即供該棟大樓共有人共同使用，應屬公寓大廈管理條例第3條第6款規定「約定共用部分」，既屬該條第6款規定「約定共用部分」，就非該條例第3條第3款規定「專有部分」，因此被上訴人如按建物謄本上之建物登記面積計算管理費之標準，明顯未排除上開約定共用部分之面積明確。

三、又按區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，無效，此係依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項之規定。又按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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1項、第2項定有明文。又按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院得加以審查，此有最高法院97年度台上字第2347號判決意旨足資參照。是公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由全體區分所有權人共同使用之部分（公寓大廈營理列第3條第4款、第6款規定參照

），依公寓大廈管理條例第10條第2 項之規定，就該部分之修繕、管理、維護費用，以由公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則，否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用，依民法第148 條第1 項之規定，尚非法之所許，亦有台灣高等法院96年度上易字第424 號判決意旨可資參照）。經查：

106 年3 月9 日第2 次臨時會固然決議以每月每坪25元收取管理費（下稱系爭管理費決議），其計算方式係以各區分所有權人權狀（即建物謄本）所載之坪數面作為計算基準，形式上係以「專有部分」及「登記共有部分」作為該棟大樓管理費之計算標準，然依該決議紀錄並沒有對上開約定共用部分由上訴人張秀禎單獨負擔一項，予以說明何以上訴人張秀禎地下一樓、一樓要從每年合計繳納8,000元管理費變更為按建物面積每坪25元計算（每月應繳納10,125元），因此區分所有權人會議應係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，而沒有充分理由，悖離約定共用部分「按應有部分比例分擔」之原則，先行說明。再就形式觀之，以建物謄本登載之面積計算每月管理費，似符合法規之規定，承上所述，上訴人張秀禎所有該棟大樓地下一樓的其中建物部分面積係供該棟大樓作為「台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池等」公共設施之使用，係81年5月4 日建築完成登記時即作為上開公共設施供該棟大樓共有人共同使用，係屬公寓大廈管理條例第3 條第6 款所規定「約定共有部分」，雖登記上訴人張秀禎專有，實際上係建築完成既供大樓住戶共用，參考上開法條規定，既然上開「系爭約定公共設施使用地」係供共有人使用，即應

由共有人（區分所有權人）按其「共有」之應有部分比例分攤之，觀諸各區分所有權人就系爭建物共有之應有部分比例所示，因此就上訴人張秀禎就該棟大地一樓之設施、設備所生管理費用之負擔，當應扣除此部分「系爭約定公共設施使用地」之共用面積，方符合共有人本共有之應有部分比例分擔之。然系爭管理費決議卻逕以各區分所有權人之「權狀坪數」計算，而對上訴人張秀禎登記專有而供公共設施使用之「系爭約定公共設施使用地」未改由共有人之共有之應有部分比例分擔管理費，顯與上開共有部分應依「按應有部分比例分擔」之原則不相符，亦即該棟大樓約定共用部分之修繕、管理、維護，本應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攤之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，為公寓大廈管理條例第10條第1 項、第2 項所規定，系爭決議會議卻決議由上訴人張秀禎負擔，復未記載何以地下一樓約定共有使用部分應決議改為上訴人張秀禎單獨負擔，而非依循上訴人張秀禎歷來所繳納之1 年8,000 元之管理費。

綜上所述，上訴人張秀禎所有之地下一樓及1 樓設有台電配電室、電梯緩降坑、陰井、消防池、公共樓梯等公共設施，而上述公共設施並非僅供上訴人張秀禎單獨使用，而係供全體大樓住戶使用，其設施、設備之維護管理費用負擔當應由全體大樓住戶共同負擔，然依系爭管理費決議之結果，上述公共設施因設置於上訴人張秀禎所有之一樓及地下一樓，被上訴人不僅未將上述「系爭約定公共設施使用地」面積予以扣除，反而上述公共設施所占用面積均計入上訴人張秀禎地下一樓應給付管理費之範圍，導致上訴人張秀禎從每年8,000 元改依照權狀面積負擔上述公共設施所屬共用部分之管理費而被收取每坪25元之每月10,125元（即每年121,500 元），會議決議記載又未見有充分說明理由，而有區分所有權人會議經由多數決作成之決議，

與少數區分所有權人之權益發生衝突時，應係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，而沒有充分理由，有約定共用部分悖離「按應有部分比例分擔」之原則，顯與上開公寓大廈管理條例第10條第2項規定，約定共有部分之管理、使用、維護費用，應由公共基金抑或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔原則相違背，是本院認系爭管理費決議應屬無效。是被上訴於106年3月9日召開區分所有權人第一次臨時會議所為「依權狀坪數，以每月每坪25元之計算標準收取管理費」之決議，未排除約定共用部分，顯與上開共有人應按「按應有部分比例分擔」之原則不相符。從而，被上訴人於106年3月9日召開區分所有權人第一次臨時會議所為「依權狀坪數，以每月每坪25元之計算標準收取管理費」之決議，應為當然自始無效，為無效決議之效力。被上訴人主張上訴人占用公共設施未返還之面積多於公共設施設置之面積，按照每坪25元計算，上訴人不吃虧等節，而不可採，上訴人主張稱被上訴人於106年3月9日召開區分所有權人第一次臨時會議所為「依權狀坪數，以每月每坪25元之計算標準收取管理費」之決議無效，為有理由。

四、被上訴人請求上訴人張秀禎所有之地下一樓與1樓（地下一樓230坪、1樓175坪）每月應給付管理費10,125元，其積欠106年4月至108年1月管理費共222,750元；喬裕公司所有2樓（163坪）每月應給付管理費4,075元，其積欠106年7月至108年1月管理費共77,425元，合計300,175元。因本院認定被上訴人於106年3月9日召開區分所有權人第一次臨時會議所為「依權狀坪數，以每月每坪25元之計算標準收取管理費」之決議無效，既屬無效，依該區分所有權人會議決議所為住戶以每月每坪25元之計算標準收取管理費亦應為無效，則上訴人應繳納之管理費應依維持修正前所繳納之費用，上訴人應給付張秀禎所有之地下一樓與1樓（地下室230坪、1樓175坪）每月應給付管理費為1年度8,00

0元，繳付106年度至108年度之管理費共計24,000元，另上訴人喬裕公司所有2樓及7樓部分亦已繳付106年7月至108年12月份之管理費共計111,000元（按106年7月至12月份之2樓及7樓管理費合計以每月4,300元計算；107年1月至108年12月份之管理費則以3,550元計算），均經上訴人繳納完畢，是被上訴人請求上訴人給付上開積欠之管理費，失所依據。

五、綜上所述，上訴人張秀禎雖登記為地下一樓權利範圍1分之1所有權人，然建物部分面積係供該棟大樓作為系爭約定公共設施使用地，屬81年5月4日建築完成登記時即作為「台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池等」等公共設施之用，作為供該棟大樓供有人共同使用，應屬公寓大廈管理條例第3條第6款規定「約定共用部分」，既然屬該條第6款規定「約定共用部分」，就非該條例第3條第3款規定「專有部分」。被上訴人請求上訴人給付上訴人張秀禎所有之地下一樓與1樓每月應給付管理費10, 125元，其積欠106年4月至108年1月管理費共222,750元；喬裕公司所有2樓每月應給付管理費4,075元，其積欠106年7月至108年1月管理費共77,425元，合計300,175元，為無理由，因被上訴人於於106年3月9日召開區分所有權人第一次臨時會議所為「依權狀坪數，以每月每坪25元之計算標準收取管理費」之決議，就約定共用部分未充分說明理由，何以自每年8,000元改依權狀面積每坪25元計費，顯已悖離「按應有部分比例分擔」之原則，而有公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項之適用，應認該決議無效，該決議既屬無效，被上訴人依該區分所有權人會議決議所為住戶以每月每坪25元之計算標準收取管理費亦應為無效，則上訴人應繳納之管理費應依維持修正前所繳納之費用，上訴人均已繳納完畢。原審判命上訴人為給付，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及經援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日

民事第一庭　審判長法　官　宋國鎮

法　官　黃思惠

法　官　張珈禎

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　廖仲一