

臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度壠小字第603號

原告 璟都Vpark社區管理委員會

法定代理人 劉珮如

訴訟代理人 黃沛婕

被告 余彩華

兼訴訟代理

人 余彩雲

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應共同給付原告新臺幣4萬4,401元，及自民國115年2月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息由被告共同負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣4萬4,401元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張：被告共有門牌號碼桃園市○○區○○路00號建物（下稱本件建物），依社區規約應按月繳納新臺幣（下同）4,067元，詎自民國110年11月起至114年11月間，共積欠管理費4萬4,401元，爰依本件社區規約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明如主文第1項之所示。

二、被告則以：原告於110年間，以第2次區分所有權人決議調高管理費，然該次會議未通知彼到場，且調整標準未明，彼不服該次決議，因此，原告不得收取高出原管理費之金額，彼始就該金額不予繳納等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)經查，被告就原告主張之積欠費用金額及按期通知繳費之事
03 實，已為自認（見本院卷第76頁背面），按諸民事訴訟法第
04 279條第1項之規定，前開事實，應堪認定。是原告依其社區
05 規約第10條第2項之約定，請求被告給付如主文第1項所示金
06 額，於法有據。另本件支付命令狀繕本於115年2月14日送達
07 於被告（見支付命令卷第70頁、第72頁），則本件利息起算
08 日應自同年月15日起算。

09 (二)被告雖以前詞置辯。惟按公寓大廈管理委員會為人的組織
10 體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人
11 會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大
12 廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤
13 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
14 權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨
15 參照）。是區分所有權人會議決議訂定或修改規約，本於私
16 法自治原則，除其內容有違反強制或禁止規定，或背於公共
17 秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為無效（最高法院112
18 年台上字第1578號判決意旨參照）。本件被告指摘之決議，
19 未經撤銷，為被告所自承（見本院卷第77頁），則該決議為
20 有效，其決議成果即本件收費依據之規約，亦屬有效，被告
21 所辯，自難採憑。

22 四、綜上所述，原告依本件社區規約之法律關係，請求如主文第
23 1項之所示，為有理由，應予准許。

24 五、本院所為被告之敗訴判決，依民事訴訟法第436條之20之規
25 定，職權宣告假執行，併依同條第436條之23準用第436條第
26 2項、第392條第2項之規定，職權宣告被告如預供所酌定之
27 相當擔保金額後，得免為假執行。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項、
31 第436條之19、第91條第3項。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

02 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

03 以上為正本係照原本作成。

04 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
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

09 書記官 陳家安

10 附錄：

11 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

12 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
13 理由，不得為之。

14 二、民事訴訟法第436條之25：

15 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

16 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

17 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

18 三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項
19 規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理
20 由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二
21 審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定
22 駁回之。