

臺灣臺中地方法院小額民事判決

113年度豐小字第43號

原告 大倫敦城社區管理委員會

法定代理人 盧品辰

訴訟代理人 林怡婷

被告 朱柏冠

訴訟代理人 李任庸

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為大倫敦城社區（下稱系爭社區）依公寓大廈管理條例合法成立之管理委員會，被告為系爭社區之住戶，應依社區規約繳納管理費，詎被告自民國112年3月起即未繳納管理費，至112年8月為止，已積欠新臺幣（下同）6,000元未繳納，且經原告催繳後仍拒絕繳納，爰依系爭社區規約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告6,000元及按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭社區分為A、B、C、D、E、F等6個獨立區域，其中B、C、E、F區（下稱原四區，共計244戶）係於93年間，由照鴻福建設有限公司興建銷售，並成立倫敦城社區管理委員會，A、D區（下稱系爭二區，A、D區分別有19、12戶）則係於100年至103年間由甲翌建設有限公司興建銷售，系爭二區除有獨立地號之建築基地、使用執照外，建物於物理位置上，與原四區可明顯區隔，且均有獨立出入之通道，非屬具有不可分性之集居社區。而系爭二區住戶從未作成決議與原四區之倫敦城社區管理委員會合併，原四區住戶竟未經系爭二區住戶之同意，由時任倫敦城社區管理委員會主任

01 委員張文滋逕於112年1月7日召開系爭社區之第一次區分所  
02 有權人會議，並作成決議解散倫敦城社區管理委員會，成立  
03 系爭社區管理委員會即原告，將系爭二區納入原告管理範  
04 圍，並決議A區門牌號碼210巷62號至88號共11戶，管理費每  
05 月500元，其餘系爭二區住戶之管理費則為每月1,000元。因  
06 該次區分所有權人會議之召集程序違法，所為之決議均應屬  
07 無效，且原告對被告收取之管理費用過高，有權利濫用及違  
08 反公序良俗之情形，亦應屬無效，被告為系爭二區住戶並無  
09 繳納管理費之義務；原告所提出之電費繳費憑證並未包含系  
10 爭二區前方道路，且系爭二區之污水處理係經由市府同意後  
11 進行排放；系爭二區有意願自行成立管理組織，而非強制被  
12 原告併入等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如  
13 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 14 三、兩造不爭執事項：

- 15 (一)原四區係在93年間由照鴻福建設有限公司興建銷售。
- 16 (二)系爭二區係由甲翌建設有限公司於100年至103年間興建。
- 17 (三)原四區成立管理委員會時，系爭二區尚未興建。
- 18 (四)原四區與系爭二區坐落之基地不同。
- 19 (五)原四區與系爭二區有各自獨立之出入口。
- 20 (六)系爭二區未成立管理委員會；亦未召開A、D區區分所有權人  
21 會議決議與原四區合併成立管理委員會。
- 22 (七)兩造提出之各件函文，形式及實質均真正。
- 23 (八)原四區與系爭二區均位於「豐原市大愛新社區重建開發計  
24 畫」範圍內。
- 25 (九)原四區與系爭二區之污水管線均連接至共同之污水處理機房  
26 。

### 27 四、得心證之理由：

- 28 (一)按公寓大廈管委會之成立，係依公寓大廈管理條例第28條第  
29 1項（或第26條第1項、第53條、第55條第1項）規定，經由  
30 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  
31 所有權比例之出席、同意而決議為之，屬於私權行為，其依

01 同條例施行細則第8條及報備處理原則第3點、第4點規定程  
02 序申請報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必  
03 要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管委會是否  
04 合法成立有別。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發  
05 給同意報備證明，僅係對管委會檢送之成立資料作形式審查  
06 後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，對該  
07 管委會之成立，未賦予任何法律效果；同理，主管機關所為  
08 不予報備之通知，對於該管委會是否合法成立，亦不生任何  
09 影響（最高行政法院103年9月份第1次聯席會議決議統一之  
10 法律見解參照）。是以本件臺中市豐原區公所雖就系爭社區  
11 管理委員會申請報備准予備查，惟並不生任何法律效果，與  
12 系爭社區之管理組織是否確實符合依公寓大廈管理條例第53  
13 條規定而合法成立無涉，難認普通民事法院應受其拘束，是  
14 主管機關即臺中市豐原區公所備查與否，尚與原告成立之管  
15 理委員會是否合法成立無涉，尚難單以臺中市豐原區公所公  
16 寓大廈管理組織報備證明即謂系爭社區係屬集居地區，本院  
17 自得就系爭社區之區分所有權人大會決議及管理委員會之成  
18 立是否合法予以審認。

19 (二)按公寓大廈管理條例所謂之「公寓大廈」，指構造上或使用  
20 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  
21 建築物及其基地；該條例所謂「區分所有」，指數人區分一  
22 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  
23 所有權；多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設  
24 施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及  
25 組織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第3條第1款、第  
26 2款、第53條分別定有明文。另按「本條例第53條所定其共  
27 同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列  
28 情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、  
29 依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施  
30 行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。  
31 三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使

用與管理具有整體不可分割之地區」，公寓大廈管理條例施行細則第12條亦定有明文。是依上揭規定，適用公寓大廈管理條例規定之客體範圍，原則上係以由數人區分所有之單一獨立建築物為適用範圍，其次多數獨立使用之建築物，於其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居性質者，亦得準用。查：

- 1.系爭二區之建物為連棟式透天住宅，有臺中市政府都市發展局使用執照存根影本在卷可佐（本院卷第266至275頁），則系爭二區之建物非屬區分所有建物，並無共同使用部分，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈管理條例所謂之「公寓大廈」至為灼明。
- 2.原四區與系爭二區之污水管線雖均連接至共同之污水處理機房（兩造不爭執事項九），然審酌污水處理機房應於原四區於93年間興建時即已設置，而原四區原成立之管理委員會（即皇家倫敦城社區管理委員會）於103年間曾向臺中市政府都市發展局反應甲翌建設之新建工程之污水排放至原四區社區所有之排水溝一事，經該局派員與甲翌建設、皇家倫敦城社區管理委員會、臺中市政府水利局、臺中市豐原區公所至現場會勘，會勘結論略為：本案豐原區鑣村段589-1、590-1…等47筆土地為臺中市政府建設局所管應供公眾通行之道路，道路側溝如水質經檢測合格均可搭排等語，有被告提出之臺中市政府建設局103年3月13日中市建養字第1030027791號函在卷可參（本院卷第359至360頁），原四區至112年間始合併系爭二區成立管理委員會（本院卷第33至36頁）等情，且原四區係在93年間由照鴻福建設有限公司興建銷售；系爭二區係由甲翌建設有限公司於100年至103年間興建；原四區成立管理委員會時，系爭二區尚未興建；原四區與系爭二區坐落之基地不同；原四區與系爭二區有各自獨立之出入口等情，亦為兩造所不爭執（不爭執事項一、二、三、四、五），自難僅以原四區與系爭二區之污水管線均連接至共同之污水處理機房即遽謂原四區與系爭二區屬共同設施之使用

與管理具有整體不可分性之集居地區，而得依公寓大廈管理條例第53條之規定，就其管理及組織準用公寓大廈管理條例之相關規定。

(三)況依內政部96年10月23日內授營建管字第0000000000號函謂：「按有關已報備成立之二個管理委員會，如其為二個比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，得依公寓大廈管理條例第25條至第37條（修法後為第25條至第40條）規定成立合併之管理組織及執行管理維護事務，為本部88年12月7日台88內營字第8878187號函所明釋。故各公寓大廈相互比鄰合併成立一個管理組織時，雖未個別報備成立管理組織，仍須經個別區分所有權人會議，作成決議同意合併後，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理組織」。經查，依兩造不爭執事項(六)所示，系爭二區從未自行召開區分所有權人會議，作成決議同意合併，原告僅係單方面通知系爭二區住戶，召開區分所有權人會議，而難認系爭二區住戶已同意合併同屬原告管理，則原告並無執行管理維護系爭二區之權限，亦無請求系爭二區之住戶繳納管理費之權利。是原告請求被告給付社區管理費，即無理由。

五、從而，原告依系爭社區規約之法律關係，請求被告給付6,000元及遲延利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之19第1項、第78條。

中 華 民 國 113 年 6 月 18 日

豐原簡易庭法官 曹宗鼎

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提

01 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 以上正本與原本相符。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日

04 書記官 許家豪