

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2446號

原告 楓林社區管理委員會

法定代理人 游逸弦

訴訟代理人 胡宗典律師

被告 張正和

訴訟代理人 張明華

被告 張金火

上二人共同

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 林育生律師

王雅慧律師

被告 張美雪

張素霞

上二人共同

訴訟代理人 張惠妮

被告 張茂程

上三人共同

訴訟代理人 張勝翔

被告 張昌義

訴訟代理人 張忻凱

張惠妮

被告 張淑娟

訴訟代理人 李吉禎

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國113年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張美雪、張正和、張昌義、張金火、張茂程、張淑娟、張素霞應給付原告新臺幣壹佰壹拾叁萬陸仟肆佰捌拾柒元，及自民國一一二年九月一日起至清償日止，按年息百分之八計算之利息。

01 訴訟費用由被告張美雪、張正和、張昌義、張金火、張茂程、張  
02 淑娟、張素霞負擔。

03 本判決第一項部分，於原告以新臺幣叁拾柒萬捌仟捌佰貳拾玖元  
04 為被告張美雪、張正和、張昌義、張金火、張茂程、張淑娟、張  
05 素霞供擔保後，得假執行。但被告張美雪、張正和、張昌義、張  
06 金火、張茂程、張淑娟、張素霞以新臺幣壹佰壹拾叁萬陸仟肆佰  
07 捌拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、原告法定代理人原為高耀偵，於本院審理中變更為游逸弦，  
11 有原告提出之新北市中和區公所民國111年6月24日新北中工  
12 字第1112255308號函、楓林社區區分所有權113年5月5日會  
13 議紀錄、楓林社區第二屆第一次管理委員會會議紀錄可稽  
14 （見本院卷二第191至197頁），並具狀聲明承受訴訟（見本  
15 院卷第186頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規  
16 定相符，應予准許。

17 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同  
18 意者、請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明  
19 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款定有  
20 明文。查，原告主張被告張美雪、張正和、張昌義、張金  
21 火、張茂程、張淑娟、張素霞（下分稱其名，合稱被告等7  
22 人）積欠楓林社社區如附件所示之公共工程費用、消防罰  
23 款、管理基金、追加管理基金等款項，共計新臺幣（下同）  
24 113萬6,487元（下稱系爭款項），爰依楓林社區111年11月6  
25 日第4次區分所有權人會議決議（下稱111年11月6日決  
26 議）、楓林社區規約第17條第4項規定，請求被告等7人應連  
27 帶給付其113萬6,487元，及自支付命令送達之翌日起算第8  
28 日起至清償日止，按年息8%計算之利息等語（見本院112年  
29 度司促字第10610號卷〈下稱司促卷〉第5至7頁、第103至10  
30 5頁、第111至113頁、本院卷一第88頁）。嗣原告不再主張  
31 被告等7人應負連帶給付責任，並追加楓林社區112年6月11

01 日區分所有權人會議決議（下稱112年6月11日決議）為請求  
02 權基礎（見本院卷一第294頁、卷二第53頁），變更聲明為  
03 被告等7人應給付其系爭款項，及自支付命令送達最後一名  
04 被告之翌日起算之第8日起至清償日止，按年息8%計算之利  
05 息（見本院卷一第293頁、卷二第52頁）。核屬原告在同一  
06 基礎事實下所為追加請求權及減縮應受判決事項之聲明，且  
07 被告等7人亦同意上開減縮聲明部分（見本院卷一第294  
08 頁），揆諸前揭規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：伊為位處新北市○○區○○路0000號、1194巷1  
11 至23號、2至26號楓林社區之管理委員會，被告等7人共同共  
12 有楓林社區內門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0號1至5  
13 樓、新北市○○區○○路0000巷0號2至5樓、新北市○○區  
14 ○○路0000巷0號2至5樓、新北市○○區○○路0000巷00號2  
15 至5樓建物（下合稱系爭建物），為楓林社區之區分所有權  
16 人。又被告等7人既為楓林社區區分所有權人之一，自應分  
17 擔楓林社社區如附件所示之公共工程費用、消防罰款、管理  
18 基金、追加管理基金等款項，且楓林社區區分所有權人於11  
19 1年11月6日召開第4次區分所有權人會議（下稱111年11月6  
20 日區權人會議），其中第一案、第二案、第三案、第四案-  
21 1、第四案-2、第五案、第六案-1、第六案-2決議被告等7人  
22 應給付如附件所示款項及金額即系爭款項。嗣伊以板橋三民  
23 路郵局000080號存證信函（下稱系爭存證信函）催告張美雪  
24 給付系爭款項，復以支付命令送達為催告被告等7人給付系  
25 爭款項，被告等7人迄今仍未給付。嗣楓林社區區分所有權  
26 人於112年6月11日召開區分所有權人會議（下稱112年6月11  
27 日區權人會議），其中議案一決議追認111年11月6日決議中  
28 第三案等情。爰依111年11月6日決議、楓林社區規約第17條  
29 第4項規定、112年6月11日決議，求為命被告等7人應給付系  
30 爭款項，及自支付命令送達最後一名被告之翌日起算之第8  
31 日起至清償日止，按年息8%計算利息之判決。願供擔保請

01 准宣告假執行。

02 二、被告等7人則以：依公寓大廈管理條例第21條、第54條規定  
03 及楓林社區規定第17條第4項規定，均規定原告起訴前應踐  
04 行催繳通知之程序，始得提起訴訟，原告未能提出證據證明  
05 其起訴前曾寄發款項催繳通知，自不得依楓林社區規約第17  
06 條第4項規定提起本件訴訟。又111年11月6日區權人會議係  
07 依照公寓大廈管理條例第32條規定就同一議案重新召集會  
08 議，以區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例  
09 合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比  
10 例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成111年11月6  
11 日決議。然楓林社區區分所有權人前一次召集區分所有權人  
12 會議為111年10月16日（下稱111年10月16日區權人會議），  
13 該次會議通知單於111年10月5日發出，議程內容僅簡要記載  
14 「（1）社區消防違規罰款及重置（列席人員報告）（2）訂  
15 定公共、工程收費標準（3）修訂定社區規約並決議（4）委  
16 員會意之決議追認（5）投票（6）開票、臨時動議（7）散  
17 會」，完全未檢附具體方案及說明，區分所有權人無從知悉  
18 該次會議討論內容，該次會議也因出席人數不足而流會。原  
19 告再於111年10月20日寄發111年11月6日區權人會議之開會  
20 通知單，會議議程與111年10月16日區權人會議相同，雖有  
21 檢附議案資料為附件，但因原告並未以書面說明111年10月1  
22 6日區權人會議之開會內容，伊等無從藉此比對111年10月16  
23 日區權人會議與111年11月6日區權人會議是否為同一議案重  
24 新召集；此外，111年11月6日區權人會議開會通知附件議題  
25 1、6、7、8、9、10，與111年10月16日區權人會議開會通知  
26 單所列議程完全無關。故111年11月6日區權人會議非屬「同  
27 一議案再次召開會議」，自不得依公寓大廈管理條例第32條  
28 規定為決議，仍應適用公寓大廈管理條例第31條規定為決  
29 議，111年11月6日區權人會議應出席區分所有權人總計130  
30 人，實到區分所有權人共87人，顯未達公寓大廈管理條例第  
31 31條規定之人數3分之2以上及區分所有權比例合計3分之2以

01 上出席之要件，111年11月6日決議應不成立，原告自不可依  
02 該決議請求伊等給付系爭款項等語，資為抗辯。

03 三、得心證之理由：

04 (一)被告等7人共同共有系爭建物，為楓林社區之區分所有權  
05 人。又111年10月16日區權人會議之召集人為訴外人即區  
06 分所有權人謝國輝，主席為訴外人高耀偵，會議應出席區  
07 分所有權人人數為130人，區分所有權人出席人數為58  
08 人。另111年11月6日區權人會議，召集人為謝國輝，主席  
09 為高耀偵，並載明依公寓大廈管理條例之相關規定就同一  
10 議案重新召集會議，應出席區分所有權人人數為130人，  
11 區分所有權人出席人數為87人。又112年6月11日區權人會  
12 議，其中議案一決議追認111年11月6日決議中第三案等  
13 情，有系爭建物登記第一類謄本、111年10月16日區權人  
14 會議紀錄、111年11月6日區權人會議紀錄、112年6月11日  
15 區權人會議紀錄可稽（見司促卷第137至203頁、本院卷一  
16 第247至252頁、卷二第61至64頁），應堪認定。

17 (二)原告主張被告等7人為楓林社區區分所有權人，自應依111  
18 年11月6日決議、楓林社區規約第17條第4項規定、112年6  
19 月11日決議，分擔楓林社社區如附件所示之公共工程費  
20 用、消防罰款、管理基金、追加管理基金等款項即系爭款  
21 項等語，為被告等7人所否認，並辯稱111年11月6日區權  
22 人會議非屬「同一議案再次召開會議」，自不得依公寓大  
23 廈管理條例第32條規定為決議，應依同條例第31條規定為  
24 決議，該次會議實到人數、區分所有權比例與同條例第31  
25 條規定不符，111年11月6日決議自應不成立云云。經查：

26 1. 依111年11月6日區權人會議當時有效之楓林社區規約（下  
27 稱楓林社區111年規約）第7條第3款規定：「……除第二  
28 款第一日至第五目應有區分所有權人二分之一以上及其區  
29 分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數四分之  
30 三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之  
31 三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半

01 數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過  
02 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  
03 數之同意行之。」，第8條第1項規定：「區分所有權人會  
04 議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之  
05 人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集  
06 人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人  
07 三人並五分之一以上及區分所有權比例合計五分之一以上  
08 出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數  
09 區分所有權合計過半數之同意作成決議。」（見本院卷一  
10 第220頁），足見楓林社區區分所有權人會議關於一般議  
11 案決議之出席數為區分所有權人2分之1以上及區分所有權  
12 比例合計2分之1以上，關於同一議案重行召集區權會之出  
13 席數為區分所有權人3人並5分之1以上及區分所有權比例  
14 合計5分之1以上。又111年10月16日區權人會議之召集人  
15 謝國輝於召集該次議時係具楓林社區區分所有權人身分之  
16 管理委員，依公寓大廈管理條例第25條第3項前段規定、  
17 楓林社區111年規約第6條第2項規定，為有權召集之人，  
18 無待10日公告即得行使召集權，謝國輝自有權於111年10  
19 月5日發出111年10月16日區權人會議開會公告。另111年1  
20 0月16日區權人會議開會通知單之會議議程記載：  
21 「（1）社區消防違規罰款及重置（列席人員報告）  
22 （2）訂定公共、工程收費標準（3）修訂定社區規約並決  
23 議（4）委員會意之決議追認（5）投票（6）開票、臨時  
24 動議（7）散會」（見本院卷一第103頁），111年11月6日  
25 區權會開會通知單之議程記載：「（1）社區消防違規罰  
26 款及重置（列席人員報告）（2）訂定公共、工程收費標  
27 準（3）修訂定社區規約並決議（4）委員會意之決議追認  
28 （5）投票（6）開票、臨時動議（7）散會」（見本院卷  
29 一第105頁），足見該兩次會議之開會通知所載議程內容  
30 相同，且參以111年11月6日區權人會議所使用之會議手  
31 冊，與111年10月16日區權人會議之會議手冊相同（見本

01 院卷一第253至266頁)，則兩次區權會所討論議案應屬同  
02 一議案之情形。雖被告等7人辯稱：111年10月16日開會通  
03 知單未詳載議案內容，也未檢附如111年11月6日開會通知  
04 單所檢附之議案內容為附件，其等自無從得悉兩次會議之  
05 議案為同一云云，惟兩次會議之議程、會議手冊均屬相  
06 同，已如前述，楓林社區之區分所有權人於收受111年11  
07 月6日區權人會議開會通知時，衡情應得以查知兩次區權  
08 會所討論議案屬「同一議案」，被告等7人此部分辯詞，  
09 並無可取。是111年11月6日區權人會議應屬「同一議案再  
10 次召開會議」之性質，則被告等7人辯以111年11月6日區  
11 權人會議非屬「同一議案再次召開會議」云云，即不可  
12 取。

13 2.又111年11月6日區權人會議既屬「同一議案再次召開會  
14 議」，業如前述，則111年11月6日區權人會議之出席數計  
15 算自應適用楓林社區111年規約第8條第1項規定，而依111  
16 年11月6日區權人會議出席人數為87人，占楓林社區總區  
17 權人數130人之比例為0.6692，區分所有權比例為0.65548  
18 2，有111年11月6日區權人會議紀錄、簽到簿可稽（見本  
19 院卷第161頁、本院112年度訴字第1228號卷一第154至160  
20 頁），顯已符合楓林社區111年規約第8條第1項所規定  
21 「區分所有權人三人並五分之一以上及區分所有權比例合  
22 計五分之一以上出席」之要件。縱認111年11月6日區權人  
23 會議非屬「同一議案再次召開會議」，然111年11月6日區  
24 權人會議出席人數為87人，占楓林社區總區權人數130人  
25 之比例為0.6692，區分所有權比例為0.655482，亦符合楓  
26 林社區111年規約第7條第3款所規定之「區分所有權人二  
27 分之一以上及區分所有權比例合計二分之一以上出席」之  
28 要件。則111年11月6日決議已符合楓林社區111年規約之  
29 上開規定，該決議應已成立生效，被告辯稱111年11月6日  
30 決議並不成立云云，自不可取。

31 3.再依楓林社區規約第17條第4項規定：「公共基金或管理

01 費之處理：區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應  
02 繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期  
03 （即二個收費期別）或積欠達新臺幣一萬元以上（含），  
04 經7天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得  
05 訴請法院命其給付應繳之金額、郵資、存證費、法院規  
06 費、委任律師費用、申請建物（戶籍）謄本等、一切相關  
07 行政事務代辦費用及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年  
08 息8%計算。」（見本院卷一第240頁），以及依如前所述  
09 已成立生效之111年11月6日決議被告等7人應分擔楓林社  
10 區如附件所示之公共工程費用、消防罰款、管理基金、追  
11 加管理基金等款項（見本院卷一第267至287頁），以及11  
12 2年6月11日決議追認111年11月6日決議中第三案（見本院  
13 卷二第61至64頁），堪認被告等7人應依上開規約、決  
14 議，分擔楓林社區如附件所示之公共工程費用、消防罰  
15 款、管理基金、追加管理基金等款項。另被告等7人就原  
16 告針對上開公共工程費用、消防罰款、管理基金、追加管  
17 理基金等款項所計算得出被告等7人應負擔之金額為113萬  
18 6,487元已表示不爭執（見本院卷二第182頁），則被告等  
19 7人自應給付系爭款項。

20 4. 雖被告等7人復抗辯原告起訴前未依公寓大廈管理條例第2  
21 1條、第54條規定及楓林社區規定第17條第4項規定，踐行  
22 催繳通知之程序，自不得依楓林社區規約第17條第4項規  
23 定為請求云云，惟原告於112年2月15日以系爭存證信函催  
24 告張美雪給付系爭款項（見司促卷第89至91頁），復以當  
25 庭表示以支付命令送達為催告被告等7人給付系爭款項之  
26 意思表示（見本院卷一第90頁），顯已踐行楓林社區規約  
27 第17條第4項所規定催告程序，原告自可依楓林社區規約  
28 第17條第4項請求給付系爭款項，並可請求自支付命令送  
29 達最後一名被告之翌日起算之第8日起至清償日止，按年  
30 息8%計算之利息。

31 (三) 基上，被告等7人除應依111年11月6日決議、楓林社區規

01 約第17條第4項規定、112年6月11日決議，給付原告113萬  
02 6,487元外，亦應依楓林社區規約第17條第4項規定給付原  
03 告自支付命令送達最後一名被告之翌日起算之第8日起至  
04 清償日止，按年息8%計算之利息。

05 四、綜上所述，原告依111年11月6日決議、楓林社區規約第17條  
06 第4項規定、112年6月11日決議，請求被告等7人應給付113  
07 萬6,487元，及自支付命令送達最後一名被告之翌日即112年  
08 8月25日（於112年8月14日寄存送達於張金火住所地之派出  
09 所，於000年0月00日生送達之效力；送達證書見司促卷第21  
10 9至231頁）起算之第8日（即112年9月1日）起至清償日止，  
11 按年息8%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造分別  
12 陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不  
13 合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
16 逐一論列，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
19 民事第四庭 法 官 趙伯雄

20 以上正本證明與原本無異。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
24 書記官 康閔雄