

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第1860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 張清霖

訴訟代理人 林明正律師

林育生律師

複代理人 王雅慧律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國114年6月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主文

- 一、被告應給付原告新臺幣444,565元，及自民國112年2月24日起至清償日止，按週年利率8%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

根據民事訴訟法第434條，法院判決得引用當事人之書狀，且可以該書狀為判決附件，本件就「原告主張」、「被告抗辯」欄部分，本判決即係依上開規定辦理，合先說明。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：詳見附件一、二的民事言詞辯論意旨狀、民事言詞辯論意旨二狀(即本院卷二第85-97、123-131頁)。
- 二、被告抗辯：詳見附件三所示的民事言詞辯論意旨狀(即本院卷二第103-112頁)。
- 三、兩造不爭執事項(本院卷二第120-121頁)：

- 01 (一)、原告社區之住宅（新北市中和區中正路1194巷內建築，B、C
02 棟）與新北市○○區○○路0000號1至5樓建物（A棟）均建造
03 完成於公寓大廈管理條例施行前。
- 04 (二)、A、B、C三棟，在民國79年建造完成時，建築執照、使用執
05 照係同樣的，建築基地也是同一塊，現在B、C棟的區分所有
06 權人，仍是A棟地下室（防空避難室）的區分所有權人。
- 07 (三)、外觀結構上，A棟與B、C兩棟並未相連，且B、C棟的車道只
08 能通往原告社區，無法通往A棟。A棟有獨立的變電箱，與
09 B、C兩棟並不相連。A棟地下室的唯一出入口在A棟之內，
10 B、C棟與之無可相連的出入口。其餘部分如本院114年2月
11 19日履勘內容。
- 12 (四)、中和區公所之函文記載，關於被告申請明華社區管理負責人
13 一案，需要補上全體區分所有權人會議紀錄及同意獨立書，
14 否則視為無效。

15 四、兩造爭執事項(本院卷二第121、153頁)：

- 16 (一)、本件是否適用公寓大廈管理條例第55條？
17 (二)、被告所稱的明華社區管理負責人是否已合法成立？
18 (三)、被告的區分所有建物是否在原告管轄範圍內？
19 (四)、原告有無權利請求委任律師費用新臺幣(下同)50,000元？

20 五、本院之判斷：

- 21 (一)、本件適用公寓大廈管理條例第55條，說明如下：

- 22 1、公寓大廈管理條例第55條第1項規定：「本條例施行前已取得
23 建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四
24 項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會
25 議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣
26 (市)主管機關報備。」
- 27 2、公寓大廈管理條例之制定目的乃鑑於當時法律不足以規範現
28 有公寓大廈之權屬界定、管理維護及住戶間複雜之權利義務
29 關係，無法解決區分所有權人或住戶間之相關爭議，為建構
30 新的社會秩序及保障公寓大廈住戶之權益，故制定專法予以
31 規範。換言之，制定公寓大廈管理條例，旨在創設公寓大樓

01 應成立管理委員會作為自治管理機制，建構以公共安全、公
02 共安寧與公共衛生為核心價值之公寓大廈共同生活秩序。

03 3、又觀公寓大廈管理條例第55條第1項之文字編排係記載「已
04 取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依...」，應
05 認實際操作上係要透過該建造執照來認定公寓大廈之範圍，
06 藉此來特定是那些區分所有權人受此管理條例之規範，基
07 此，本院認為本件所涉及之建物即A、B、C三棟建物，建造
08 執照、使用執照都係同樣的，且建築基地也是同一塊，佐以
09 B、C棟的區分所有權人現在也是A棟地下室即防空避難室的
10 區分所有權人(詳見不爭執事項)，故本件應認有公寓大廈管
11 理條例第55條之適用。

12 4、至被告雖然有提出實務上之其他判決見解(例如臺灣高等法
13 院臺南分院107年度上字第65號判決、臺灣臺北地方法院97
14 年度簡上字第424號判決等等)，認為本件不應適用或應限縮
15 適用公寓大廈管理條例第55條，然本院對於該條之理解、認
16 知均如上所述，本院從公寓大廈管理條例第55條的立法理由
17 或整部法律的制定意旨中，均無法推論出本件不應適用或應
18 限縮適用該條之見解，基此，本院尚無從採納被告所提之其
19 他實務上不同意見，併此說明。

20 (二)、被告所稱的明華社區管理負責人，難認已經合法成立：

21 1、既然立法者透過制定法律之方式，在84年間制定、公布了公
22 寓大廈管理條例，則不論原先A、B、C三棟是如何運作的，
23 都必須依照該條例之法定程序，重新塑造新的社區秩序，縱
24 然要維持原本舊有的運作模式，也必須經過法定之程序，方
25 符該條例之意旨。

26 2、本院認為本件有公寓大廈管理條例第55條之適用已如前述，
27 則被告所稱之明華社區管理負責人，必須依法召開區分所有
28 權人會議，而區分所有權人之認定範圍，依照公寓大廈管理
29 條例第55條，應以建造執照上所載之建物內容為基礎，並非
30 僅得以A棟之區分所有權人自己召開A棟的區分所有權人會議
31 後，就自己成立明華社區管理負責人，而本院閱覽全卷，查

01 無任何資料可以證明被告已經依該建造執照上所載建物範圍
02 內之區分所有權人為基準來合法召開區分所有權人會議而成
03 立明華社區管理負責人，故明華社區管理負責人是否確實已
04 經合法成立，仍有疑義。

05 3、再者，不論是管理委員會或管理負責人，依法均須向主管機
06 關報備，然明華社區管理負責人前往報備時，經主管機關認
07 為本件有未合法分離之疑義而命明華社區管理負責人需要補
08 正相關資料及程序(本院卷一第249-250頁)，然卷內未見該
09 補正程序完成之公文或函文，基此，本件尚難認明華社區管
10 理負責人已經合法成立。

11 (三)、被告的區分所有建物是在原告管轄範圍內：

12 根據兩造不爭執事項可以知悉，本件A、B、C三棟在建築執
13 照、使用執照係同樣的，建築基地也是同一塊，根據公寓大
14 廈管理條例第55條之意旨，該建造執照上所載建物的區分所
15 有權人只要合法召開了區分所有權人會議成立管委會，且經
16 報備完畢，其管委會之管轄範圍依法當然包含所轄之區域
17 (即建造執照上所載建物)，另參考新北市○○○○○○○○
18 ○○○○○○區○○○○○○○○○○○○路0000號1至5樓
19 (即A棟建物)等情(本院卷二第133頁)，本院認為被告的區分
20 所有建物是在原告的管轄範圍內。

21 (四)、原告無權利請求委任律師費用50,000元：

- 22 1、按法律不溯及既往係在維持法治國之法安定性並適度保護當
23 事人之信賴利益，在私法之運用上，有關權利義務效力之規
24 定或約定，依此不溯及既往原則，應自其生效時起，以後所
25 發生之事項，始有其適用，至其生效前所發生之事項，則不
26 適用此實體上有關權利義務效力之規定或約定，除非當事人
27 已無異議，或已採取其他合理之補救措施，始得為之。
- 28 2、本件原告聲請支付命令時，當時的社區規約(下稱舊規約)第
29 17條第4點規定如附表編號1所示，其構成要件是①區分所有
30 權人積欠費用已逾二期、②經7天催告仍不給付，而法律效
31 果是規範管委會得訴請法院命積欠者繳納應繳納之金額跟遲

01 延利息(舊規約可詳參支付命令卷第39頁)，合先說明。

02 3、後原告於訴訟中，將規約做出修正(以下稱為新規約)，新規
03 約的第17條第4點規定變更為如附表編號2所示，其構成要件
04 仍是①區分所有權人積欠費用已逾二期、②經7天催告仍不
05 給付，但法律效果有所新增，即管委會可以多請求委任律師
06 費、法院規費等費用(新規約可詳參本院卷一第212頁)。

07 4、本院認為，本件構成要件之部分，均屬已經發生的事實，例
08 如①被告積欠費用已逾二期、②經7天催告仍不給付，這兩
09 個要件都是既成行為而非狀態行為，也是說當積欠費用逾期
10 加上經規定期間催告後仍不給付，構成要件事實就已經完成
11 且結束，縱然損害仍然持續，但違反規約的行為已經完成且
12 終結了，這時候不能就已經發生的構成要件事實去增加新的
13 且不利於被告的法律效果，誇張一點的舉例，如果法院承認
14 原告可以在事後增加不利於被告的法律效果，豈不是原告也
15 可以透過更改規定命被告一併負擔違約金5,000,000之類，
16 以此方式逼被告在訴訟上儘速認輸？

17 5、基此，本院認為，本件的狀況屬於法律不溯及既往的類型，
18 即本件所涉及之構成要件事實都已經完成且結束，損害雖然
19 仍然持續，但這只是因為仍在爭訟中，此為訴訟權行使之必
20 然，原告不能就已經發生的構成要件事實去新增不利於被告
21 的法律效果，原告此部分之請求，違反法律不溯及既往原
22 則，不應准許。

23 (五)、綜合以上，本院既然認為被告所稱的明華社區管理負責人難
24 認合法成立，且被告的區分所有建物在原告管轄範圍內，則
25 原告依據公寓大廈管理條例，有權請求管理費及請求被告分
26 擔公共費用(例如消防款等)，而關於費用之部分，本院細譯
27 原告之請求依據及金額(支付命令卷第25-40頁的區分所有權
28 人會議、規約、本院卷二第99頁的計算表格)，認為請求並
29 無明顯不合理之處，佐以直至言詞辯論終結，被告對於具體
30 的請求項目、金額也未有特別之抗辯，故本院認為原告請求
31 被告給付444,565元之部分有理由，至於委任律師費用50,00

01 0元部分，則應違反法律不溯及既往原則而無理由。
02 六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例、規約、區分所有權人
03 會議之法律關係，請求被告應給付原告444,565元，及自112
04 年2月24日起至清償日止，按週年利率8%計算之利息，為有
05 理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。
06 七、本件係民事訴訟法所定之簡易訴訟案件，依同法第389條第1
07 項第3款，本院就原告勝訴部分，職權宣告假執行。至原告
08 敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。
09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
10 決結果不生影響，爰不予逐一論駁。
11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 沈 易

15 以上正本係照原本作成。
16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
17 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
18 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
19 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
20 費。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
22 書記官 吳婕歆

23 附表：
24

編號	規範來源	第17條第4點之規定
1	舊規約	公共基金或管理費積欠之處理： 區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣一萬元以上（含），經7天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息8%計算。

2	新規約	<p>公共基金或管理費積欠之處理： 區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣一萬元以上(含)，經7天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額、郵資、存證費、法院規費、委任律師費用、申請建物(戶籍)謄本等、一切相關行政事務代辦費用及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息8%計算。</p>
---	-----	---