

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第2458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 張金火

訴訟代理人 張慶璋

張嘉勳律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國113年8月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬陸仟捌佰捌拾元，及其中新臺幣參拾參萬陸仟捌佰捌拾元，自民國一百一十二年二月二十六日起至清償日止，按年息百分之八計算之利息；其中新臺幣伍萬元，自民國一百一十三年七月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十五，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾捌萬陸仟捌佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

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，有原告提出之新北市中和區公所民國111年6月24日新北中工字第1112255308號函、113年5月5日楓林社區區分所有權人會議紀錄、113年5月11日楓林社區第二屆第一次管理委員會會議紀錄可稽，並具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255

01 條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：被告應
02 給付原告新臺幣（下同）336,880元，及自112年2月26日起
03 至清償日止按年利率8%計算之利息。嗣於113年5月29日以民
04 事聲請續行訴訟暨訴之變更聲明狀變更聲明為：被告應給付
05 原告386,880元，其中336,880元之部份，自112年2月26日起
06 至清償日止，按年息百分之八計算之利息；其中50,000元之
07 部份，自民事聲請續行訴訟暨訴之變更聲明狀繕本送達被告
08 之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。此核屬
09 擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告起訴主張：

12 (一)被告為楓林社區門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0號1、
13 2、3、4、5樓建物（下合稱系爭建物）之區分所有權人，系
14 爭建物共有部分權利範圍個分別為82/10000，原告於民國11
15 1年11月6日召開區分所有權人會議（下稱系爭0000000區權
16 人會議），當日決議之第二案、第三案、第四案之1、第四
17 案之2、第四案之3、第五案、第六案之1、第六案之2、第十
18 案之決議（下合稱系爭0000000決議），復於112年6月11日
19 召開區權人會議（下稱系爭0000000區權人會議），作成追
20 認上揭系爭0000000第三案決議之決議（下稱系爭0000000追
21 認決議），及決議該次會議議案三、議案五之決議（下稱系
22 爭0000000決議）。按上揭決議內容，被告應負擔附所示之
23 費用336,880元，卻積欠迄今未付；又因被告遲未繳交上開
24 費用，致原告需委任律師訴請給付之，而為此支出委任律師
25 費用50,000元，依原告社區規約第17條第4項規定：「區分
26 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
27 應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或
28 積欠達新臺幣一萬元以上（含），經7天期間催告仍不給付
29 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
30 額及、郵資、存證費、法院規費、委任律師費用、申請建物
31 （戶籍）謄本等、一切相關行政事務代辦費用及遲延利息，遲

01 延利息以未繳金額之年息8%計算。」，故以原告板橋三民路
02 郵局存證號碼第000098號存證信函送達被告之翌日起算第8
03 日即112年2月26日起算，請求如民事訴之變更聲明狀所示之
04 聲明。故依系爭0000000決議、楓林社區規約及公寓大廈管
05 理條例之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原
06 告386,880元，其中336,880元之部份，自112年2月26日起至
07 清償日止，按年息百分之八計算之利息；其中50,000元之部
08 份，自民事聲請續行訴訟暨訴之變更聲明狀繕本送達被告之
09 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

10 (二)對被告抗辯之陳述：

11 被告雖以113年5月5日、112年6月11日區分所有權人會議是
12 否經合法召集有疑義為辯，然其兩次區權會之召集人既為游
13 逸弦。然游逸弦本來即為第一屆管理委員會之管理委員，游
14 逸弦依據規約第6條第2項：「二、召集人之產生方式：管理
15 負責人或管理委員會主任委員不具區分所權人資格時，得由
16 具區分所有權人資格之管理委員擔任之。」，擔任區分所有
17 權人會議之召集人並無疑義。

18 二、被告則以下列陳述置辯，並聲明：原告之訴駁回。願供擔保
19 請准予免假執行。

20 (一)原告於111年5月14日選任之主任委員高耀偵，業經臺灣新北
21 地方法院以112年度訴字第1228號民事判決原告與高耀偵間
22 委任關係不存在。是以，原告之管理委員會主任委員仍屬從
23 缺。故嗣後原告於113年5月5日區分所有權人會議決議雖選
24 任游逸弦為管理委員，並於同年5月11日管理委員會選任其
25 游逸弦為主任委員，然原告113年5月5日區分所有權人會議
26 是否經合法召集而有效存在，尚有疑義。

27 (二)原告主張其以112年6月11日區分所有權人會議決議議案五，
28 並依原告規約第17條規定於112年8月29日存證信函通知被告
29 應繳納公共基金5萬4390元云云，惟原告112年6月11日區分
30 所有權人會議決議恐非合法召集人所召集，而屬無效。且訴
31 外人高耀偵通知被告應屬無權代理，難謂有效。

01 三、原告主張之事實，業據其提出建物第一類謄本、新北市中和
02 區公所民國111年6月24日新北中工字第1112255308號函、11
03 3年5月11日楓林社區第二屆第一次管理委員會會議紀錄、11
04 1年11月6日楓林社區第四次區權人會議決議內容、113年5月
05 5日原告之區分所有權人會議記錄、原告(112)楓管字第012
06 號公告及其附件影本、板橋三民路郵局存證號碼第000098號
07 存證信函暨回執、原告社區規約等件影本為證。而被告對於
08 原告之請求則以前詞置辯，是本件所應審酌者為被告所辯是
09 否足採？原告之請求是否有理由？經查：

10 (一)被告固辯稱原告管理委員會之法定代理人非適格之當事人云
11 云，惟原告業已提出111年6月24日新北中工字第1112255308
12 號函即公寓大廈管理組織報備證明、111年11月6日楓林社區
13 第四次區權人會議決議內容、113年5月11日楓林社區第二屆
14 第一次管理委員會會議紀錄、113年5月5日原告之區分所有
15 權人會議記錄為證，是被告空言所辯，然未提出證據證明，
16 本院自難為被告有利之認定，被告此部分所辯，並不足採。

17 (二)按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為
18 其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方
19 法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規
20 定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區
21 分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分
22 所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大
23 廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，
24 且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自
25 始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議
26 決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議
27 之列（最高法院92年度台上字第2517號裁判意旨參照）。又
28 民法第56條第1項規定總會之召集程序或決議方法，違反法
29 令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決
30 議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議
31 者，不在此限。是區分所有權人會議之召集程序或決議方

01 法，違反法令或章程時，除無召集權人所為召集外，區分所
02 所有權人應於決議後3個月內起訴撤銷之。本件被告固執原告1
03 12年6月11日區分所有權人會議未記載召集人，抑或由高耀
04 偵擔任召集人，自屬未經合法召集之區分所有權人會議，而
05 具會議不成立或無效之事由，故當次系爭0000000決議亦屬
06 無效，原告請求無理由云云。惟被告亦不爭執本院112年度
07 訴字第1228號民事判決確認區分所有權人決議不存在事件所
08 認，駁回確認系爭0000000區權人會議確認無效之請求，有
09 本院112年度訴字第1228號民事判決，在卷可稽。是依系爭0
10 000000決議，及系爭0000000區權人會議作成追認之系爭000
11 0000追認決議，及系爭0000000決議，被告本應分擔楓林社
12 區公共工程費用、消防罰款、管理基金、追加管理基金等款
13 項。則上揭0000000決議、系爭0000000追認決議、系爭0000
14 000決議既未經法院撤銷、確認無效前，則仍屬有效。故被
15 告仍應受其決議內容效力所拘束，是被告以上開事由抗辯其
16 無給付上開公共工程費用、消防罰款、管理基金、追加管理
17 基金等義務，即無可採。

18 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力。債務人遲延者，債權
22 人得請求其賠償因遲延而生之損害。遲延之債務，以支付金
23 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
24 約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第2項、第
25 231條第1項、第233條第1項分有明文。故原告請求被告之給
26 付，其性質係以金錢為標的之未定期限債務，經其催告起而
27 未為給付，自受催告時起負遲延利息之責。經查，本件原告
28 以被告應給付原告386,880元，其中所請求之336,880元，及
29 自112年2月26日起至清償日止，按年息百分之八計算之利
30 息，有上揭板橋三民路郵局存證號碼第000098號存證信函暨
31 回執，在卷可查；惟原告另所請求之50,000元，及自民事聲

01 請續行訴訟暨訴之變更聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償
02 日止，按年息百分之五計算之利息，原告迄至言詞辯論終結
03 前，復未能就此向被告催告請求之有利事實為舉證。是以，
04 本件原告請求被告給付386,880元，其中336,880元之部份，
05 並自112年2月26日起至清償日止，按年息8%計算之利息；其
06 餘部分，應以原告向被告為催告意思表示到達之翌日起，即
07 本院113年7月3日言詞辯論期日之翌日即113年7月4日起，按
08 年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許。逾此部分，為無
09 理由。

10 五、綜上所述，被告應給付原告386,880元，其中336,880元之部
11 份，自112年2月26日起至清償日止，按年息百分之8計算之
12 利息；其中50,000元之部份，自113年7月4日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息。為有理由，應予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
15 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

16 七、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，依
17 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，爰依職權宣告假執
18 行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
19 予駁回。又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不
20 合，爰酌定相當擔保金額准許之。

21 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
22 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條
23 第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

25 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

26 法 官 呂安樂

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
31 一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
02 書記官 魏賜琪