

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

113年度板小字第2294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

複代理人 簡隆昌

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，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟參佰捌拾捌元，及自民國一百一十二年九月八日起至清償日止，按週年利率百分之八計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣伍萬肆仟參佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、原告法定代理人原為高耀偵，於民國113年5月11日變更為游逸弦，有原告提出之113年5月11日推舉主委會議紀錄、新北市中和區公所111年6月24日函為證，經原告聲明承受訴訟，自應准許。

二、原告主張：被告為原告社區內門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0號1至5樓建物之區分所有權人，原告社區於民國112年6月11日召開第一屆第一次臨時區分所有權人會議（下稱000000區權人會議），經計算後被告應給付原告新臺幣（下同）54,390元，惟經原告以存證信函向被告催繳，該存證信函並於112年8月31日經被告收受，惟被告仍置之不理，又依

01 社區規約第17條約定，遲延利息應自被告受催繳翌日起算第  
02 8日即112年9月8日起，按週年利率百分之8計算，爰訴請被  
03 告給付上開金額等語，並聲明：被告應給付原告54,388元，  
04 及自112年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之8計算之  
05 利息。

06 三、被告則以：原告之原法定代理人即訴外人高耀偵未經區分所  
07 有權人會議選任，不得擔任原告主任委員，故原告起訴時未  
08 經合法代理，又0000000區權人會議未記載召集人，或縱確  
09 係高耀偵擔任召集人，因高耀偵本未經選認，故0000000區  
10 權人會議具有無效之事由。再被告0000000區權人會議決議  
11 之修繕、管理、維護費用，金額不實，且0000000區權人會  
12 議於作成後，並未依公寓大廈管理條例第32條第2項、第34  
13 條第1項規定於會後15日送達各區分所有權人並公告，具有  
14 區權人會議不成立之事由。末原告主張遲延利息應按週年利  
15 率百分之8計算，欠缺依據等語，資為抗辯。並聲明：原告  
16 之訴駁回。

17 四、經查，本件原告起訴時，原告之法定代理人固為高耀偵，然  
18 嗣已由游逸弦承受訴訟如前所述，被告雖抗辯原告所提本件  
19 訴訟未經合法代理，且縱屬實，因欠缺代理權本屬可補正之  
20 事項，而本件既經承受訴訟如上，自堪認本件起訴尚無不合  
21 法之情形。

22 五、次查，原告主張被告為原告社區之區分所有權人，經000000  
23 0區權人會議決議計算後，被告積欠管理費等情，業據其提  
24 出建物及戶籍謄本、應繳基金計算方式、0000000區權人會  
25 議決議、存證信函等件為證，自堪信實。被告雖抗辯000000  
26 0區權人會議決議屬無效、未經合法召集等語，然此業由原  
27 告提出其社區推選召集人游逸弦公告、張貼由游逸弦擔任召  
28 集人之公告、開會通知、開會公告、會議記錄等件為證，又  
29 因原告前所召開之112年5月27日區分所有權人會議（下稱00  
30 00000區權人會議）實到區分所有權比例不足，原告始復發  
31 出0000000區權人會議之開會通知、公告並做成決議，上情

01 亦有原告提出之0000000區權人會議記錄、0000000區權人會  
02 議之開會通知、公告在卷可稽。可知0000000區權人會議，  
03 係經合法召集權人召集所開議並做成紀錄，並無被告所指之  
04 未經合法召集、無效之情形。

05 六、第查，被告固又於113年11月5日出具民事答辯（三）狀，辯  
06 稱0000000區權人會議，未依公寓大廈管理條例第32條第2  
07 項、第34條第1項規定於會後15日送達各區分所有權人等  
08 語，然本院審酌原告於卷內已提出多公告，已足證明原告社  
09 區無論係管理委員會會議紀錄、區權人會議記錄，均有定期  
10 公告之事實，且觀之卷附原告之公告文號（112）楓管字第0  
11 45號公告，亦可見原告已於該次公告中明確載明：「依楓林  
12 社區第一屆第一次臨時區分所有權人會議之決議收取共基  
13 金」，益徵0000000區權人會議應有如期公告之事實，否則  
14 原告即無從向欠繳之人收取未繳之金額。是以，原告縱有違  
15 反被告所指公寓大廈條例第32條第2項、第4項之規定，因原  
16 告將0000000區權人會議公告，自難謂該次區權人會議應受  
17 不成立之法律效果，而至多應解為構成得撤銷之事由。惟00  
18 00000區權人會議未經法院撤銷、亦未經確認決議不存在，  
19 已經兩造表示不爭執，故被告即區分所有權人自應受該決議  
20 所拘束，要屬當然。再本院審酌本院前於113年10月1日第一  
21 次言詞辯論期日後之同年月7日函命被告補正其所抗辯00000  
22 00區權人會議係無召集權人所召集之具體說明，顯見000000  
23 0區權人會議是否合法有效召集，當為本件之重要爭點，該  
24 函於113年10月15日送達被告訴訟代理人，詎被告於113年11  
25 月5日言詞辯論當日始又提出上開民事答辯（三）狀，並為  
26 上開答辯，雖依卷內雖依卷內事證，已足令本院形成被告所  
27 辯不足採憑之心證，惟倘依被告所辯再為調查，勢必造成延  
28 滯訴訟之結果，堪認被告係因重大過失提出上開攻防方法，  
29 而有礙訴訟終結，本院自亦得依民事訴訟法第196條第2項規  
30 定部分予以駁回，併此敘明。末就利息部分言，社區規約第  
31 17條部分已就利息計算方式約定綦詳，則原告所為請求，堪

01 認亦屬有據；被告空言指摘利息部分欠缺依據，核屬無憑。  
02 七、本件0000000區權人會議既係合法召開，又未經撤銷或確認  
03 無效，其所為決議自對區分所有權人即被告具有拘束力。被  
04 告雖辯稱修繕、管理、維護費用之金額不實，並聲請本院就  
05 上開金額函詢德安工程顧問有限公司、豪澤企業有限公司等  
06 語，惟0000000區權人決議之效力既如上述，被告即應依該  
07 決議履行，至金額是否正確妥適，自應循其他法律途徑，甚  
08 或積極參與社區管理委員會之公共事務，於民主多數決之場  
09 域謀求解決，殊與本件訴訟無涉，爰不以調查。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
11 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
12 法 官 陳 彥 吉

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
18 書記官 林宜宣