

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2305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 張茂程

訴訟代理人 張勝翔

張惠妮

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣66,794元，及其中新臺幣16,794元，自民國112年9月7日起至清償日止，按週年利率百分之8計算之利息；其中新臺幣50,000元，自民國113年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應負擔之訴訟費用額確定為新臺幣1,000元，加計自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、本判決得假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、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、楓林社區區分所有權113年5月5日會議紀錄、楓林社區第二屆第一次管理委員會會議紀錄可稽，並經其具狀聲明承受訴訟，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，但請求

01 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
02 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明
03 文。查本件原告於起訴擴張請求為66,794元，核屬擴張應
04 受判決事項之聲明且其基礎事實同一，合於上開規定，亦
05 應予准許。

06 (三) 本案並無重複起訴：

07 被告辯稱本件已經本院以112年度板簡字第2204號民事判
08 決審理，原告屬重複起訴云云，惟上開案件係針對民國11
09 1年11月6日區分所有權人會議決議為認定，本件原告之請
10 求係基於112年6月11日區分所有權人會議（下稱系爭區權
11 人會議）決議，可見兩案原因事實不同，自無重複起訴之
12 情，是被告此部分抗辯，難認有據。

13 三、本院之判斷：

14 (一) 被告應受系爭區權人會議決議內容效力所拘束：

- 15 1. 按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議
16 為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決
17 議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條
18 第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規
19 定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決
20 議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召
21 開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不
22 能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，
23 其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即
24 屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，
25 而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第
26 2517號裁判意旨參照）。又民法第56條第1項規定總會之
27 召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議
28 後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程
29 序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。是區分所
30 有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，
31 除無召集權人所為召集外，區分所有權人應於決議後3個

01 月內起訴撤銷之。又當事人主張有利於己之事實者，就其
02 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

03 2. 被告辯稱訴外人高耀偵於112年6月11日時無權召集系爭區
04 權人會議，故系爭區權人會議決議違法，被告不承認云
05 云，惟原告業已提出與其所述相符之公寓大廈管理組織報
06 備證明、112年6月11日楓林社區區分所有權人會議紀錄為
07 證，系爭區權人會議決議亦未經法院撤銷、確認無效
08 前，自屬有效，被告復未就其主張提出其他證據舉證以實
09 其說，則被告此部分之抗辯難認可採，被告自應受系爭區
10 權人會議決議內容效力所拘束。

11 3. 至被告辯稱其房屋已於112年6月11日後移轉他人等語，然
12 其房屋既為系爭區權人會議決議後之113年1月6日移轉，
13 此有該屋建物登記第一類謄本在卷可參，被告仍應就該屋
14 基於公寓大廈管理條例所生之義務負給付之責。

15 (二) 應給付金額之認定：

16 1. 按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就
17 公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程
18 造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有
19 權人會議決議繳納；區分所有權人或住戶積欠應繳之公共
20 基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金
21 額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委
22 員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大
23 廈管理條例第18條第1項第2款、同法第21條分別定有明
24 文。是依據前述規定可知，區分所有權人本有負有繳納公
25 共基金或應分擔或其他應負擔之費用之法定義務者。是被
26 告既為楓林社區之區分所有權人，自有依據系爭區權人會
27 議決議繳納之義務，是原告基此請求被告給付16,794元，
28 及自112年9月7日起至清償日止，按年息8%計算之利息，
29 應屬有據。

30 2. 又依楓林社區規約第17條第4項規定：「公共基金或管理
31 費之處理：區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應

01 繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期
02 （即二個收費期別）或積欠達新臺幣一萬元以上（含），
03 經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得
04 訴請法院命其給付應繳之金額、郵資、存證費、法院規
05 費、委任律師費用、申請建物（戶籍）謄本等、一切相關
06 行政事務代辦費用及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年
07 息8%計算。」（本院卷第213至214頁），被告既為楓林
08 社區之區分所有權人，自應受該規約所拘束，是原告據此
09 請求因本件訴訟而應繳之律師費5萬元，及自113年8月28
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

11 四、從而，原告依系爭區權人會議決議、楓林社區規約第17條第
12 4項及公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條之規
13 定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准
14 許。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
16 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
17 法 官 時 瑋 辰

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內
21 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
22 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
23 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴
24 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
26 書記官 詹昕容