

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第519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 許鈴英

被告 張美雪

張素霞

共同

訴訟代理人 張炘凱

張惠妮

張勝翔

被告 張金火

訴訟代理人 張嘉勳律師

被告 張茂程

訴訟代理人 張勝翔

被告 張昌義

訴訟代理人 張炘凱

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10月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣181,402元，其中新臺幣131,402元自
民國113年6月9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6月9日起至清償日
止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣181,402元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

01 一、程序事項

02 (一) 原告法定代理人原為高耀偵，於本院審理中變更為游逸
03 弦，有原告提出之新北市中和區公所民國111年6月24日新
04 北中工字第1112255308號函、楓林社區區分所有權113年5
05 月5日會議紀錄、楓林社區第二屆第一次管理委員會會議
06 紀錄可稽，並經其具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第
07 175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

08 (二) 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張
09 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
10 255條第1項第3款定有明文。原告於判決確定前，得撤回
11 訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項亦有明定，而
12 依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。
13 查本件原告於起訴後減縮請求為被告應給付新臺幣（下
14 同）181,402元，其中131,402元部分自民事變更追加狀暨
15 準備一狀繕本送達最後1位被告翌日起算之第8日起至清償
16 日止，按週年利率百分之8計算之利息，其中50,000元部
17 分自民事變更追加狀暨準備一狀繕本送達最後1位被告翌
18 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語，
19 核屬減縮應受判決事項之聲明且其基礎事實同一，並撤回
20 張正和之訴，均合於上開規定，均應予准許。

21 (三) 本件被告張昌義經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期
22 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
23 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 二、原告起訴主張：

25 原告係設新北市○○區0000巷00號1樓等楓林社區（下稱楓
26 林社區）之管理委員會，被告等則為楓林社區門牌號碼新北
27 市○○區○○路0000巷0號1樓至5樓、5號2至5樓、7號2至5
28 樓、10號2至5樓（下稱系爭建物）之區分所有權人。依112
29 年6月11日楓林社區第一屆第一次臨時區分所有權人會議決
30 議（下稱112年6月11日決議），被告需分攤社區公共基金與
31 管理基金，應給付原告131,402元，屢經原告催討均置之不

01 理，原告因此須委任律師提起本件訴訟而支出律師費5萬
02 元，共計181,402元。為此，爰依112年6月11日區權會決
03 議、楓林社區規約第17條第4項等規定，提起本訴，請求被
04 告等給付管理費等語。並聲明：如變更後聲明所示。

05 三、被告則以下列陳詞置辯，並均聲明：原告之訴駁回。願供擔
06 保請准宣告免為假執行。

07 （一）被告張美雪、張素霞、張昌義以：

08 1. 鈞院於112年度訴字第1228號認定楓林社區與高耀偵間不
09 具委任關係，是111年11月6日區權會決議不合法。

10 2. 否認112年6月11日決議追認上開111年11月6日區權會決
11 議，故律師費之請求被告不同意。

12 3. 就消防罰單部分，被告已有部分清償。

13 （二）被告張金火則以：

14 1. 112年6月11日決議召集人高耀偵無權代理，應屬無效。且
15 高耀偵非楓林社區之區分所有權人，當無召集權。

16 2. 否認消防工程、水電工程費用之真正。

17 四、本院之判斷：

18 （一）被告應受112年6月11日決議內容效力所拘束：

19 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
20 為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決
21 議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條
22 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
23 定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決
24 議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召
25 開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不
26 能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，
27 其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即
28 屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，
29 而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第
30 2517號裁判意旨參照）。又民法第56條第1項規定總會之
31 召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議

01 後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程
02 序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。是區分所
03 有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，
04 除無召集權人所為召集外，區分所有權人應於決議後3個
05 月內起訴撤銷之。又當事人主張有利於己之事實者，就其
06 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

07 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
08 權人會議，故系爭區權人會議決議不合法云云，惟原告業
09 已提出與其所述相符之公寓大廈管理組織報備證明、112
10 年6月11日楓林社區區分所有權人會議紀錄為證，復觀諸
11 被告張金火提出之楓林社區第一屆第一次臨時區分所有權
12 人會議開會通知單所示，其上載明會議召集人為主委游逸
13 弦（本院卷二第81頁），是於112年6月11日決議亦未經法
14 院撤銷、確認無效前，該決議自屬有效，被告復未就
15 其主張提出其他證據舉證以實其說，則被告此部分之抗辯
16 難認可採，被告自應受系爭區權人會議決議內容效力所拘
17 束。

18 3. 至被告辯稱否認消防工程、水電工程費用之真正云云，就
19 此部分被告僅稱前主委即訴外人高耀偵會將社區款項匯入
20 自己個人帳戶等語，惟此部分已經臺灣新北地方檢察署11
21 3年度偵字第40901不起訴處分書（本院卷二第201至213
22 頁）認定在案，被告復未提出其他證據舉證以實其說，是
23 被告此部分抗辯，難認可採。

24 （二）應給付金額之認定：

25 1. 按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就
26 公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程
27 造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有
28 權人會議決議繳納；區分所有權人或住戶積欠應繳之公共
29 基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金
30 額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委
31 員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大

廈管理條例第18條第1項第2款、同法第21條分別定有明文。又依楓林社區規約第17條第4項規定：「公共基金或管理費之處理：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），經七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」（本院卷第86頁）。

2. 依據前述規定，區分所有權人本有負有繳納公共基金或應分擔或其他應負擔之費用之法定義務者。是被告既為楓林社區之區分所有權人，自有依據系爭區權人會議決議繳納之義務，是原告基此請求被告等給付管理費131,402元，及自民事變更追加狀暨準備一狀繕本送達最後1位被告翌日起算之第8日即113年6月9日起至清償日止，按週年利率百分之8計算之利息應屬有據。又被告既為楓林社區之區分所有權人，自應受該規約所拘束，是原告依據前述規約請求因本件訴訟而應繳之律師費5萬元，亦屬有據。

3. 綜上，原告得請求被告等給付之金額為181,402元（計算式：131,402元+50,000元=181,402元）。至被告辯稱已部分清償云云，惟未舉證以實其說，其空言主張，自難認可採。

五、從而，原告依楓林社區112年6月11日決議、楓林社區規約第17條第4項及公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條之規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係依簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請宣告得為原告預供擔保免為假執行。

中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 時瑋辰

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

書記官 詹昕容