

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度簡字第14號

原告 東方大鎮公寓大廈社區管理委員會

法定代理人 江銘洲

訴訟代理人 王仕升律師

被告 黃家信

訴訟代理人 蘇玉美

上列當事人間請求給付維修費事件，本院於民國113年12月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬捌佰柒拾壹元，及自民國一百一十三年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣壹仟參佰參拾元由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹拾貳萬捌佰柒拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。查原告原起訴請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）12萬871元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應至原告處填寫建築物使用同意書、委託書並交付被告身分證正反面影本乙份予原告；(三)願供擔保，請准宣告假執行，嗣於民國113年4月22日言詞辯論前具狀撤回聲明(二)（見本院卷第19、20頁），是原告就訴之聲明所為之一部撤回，核與前揭法條規定相符，在程序上應予准許。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下

者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。原告起訴後變更聲明如前所述，致其訴屬於民事訴訟法第427條第1項所規定應適用簡易程序之範圍，爰依前揭規定，適用簡易訴訟程序審理。

三、本件被告經合法通知，無正當理由，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：東方大鎮公寓大廈社區（下稱系爭社區）之機械停車位因年久失修，上車位車台板有掉落導致砸傷人員及車輛、物品受損風險，而有修繕必要，業經第20屆系爭社區區分所有權人會議（下稱系爭會議）決議授權由原告代為處理機械停車位修繕工程（下稱系爭工程），因此衍生之相關費用由各機械停車位使用人按使用車位比率負擔，分為3期，定於112年1月6日、112年4月17日、112年5月30日向各機械停車位使用人收取。被告經其母蘇美玉讓與所有權後，為新北市○○區○○○路0段00號13樓及地下一層編號160機械停車位（維修更新前編號59號，下稱系爭停車位）之使用者。原告知悉上情後將系爭工程相關文件改寄予被告，被告亦提出同意原告代為修繕機械停車位書面文件。詎料，系爭停車位之第1期款項1萬3,431元由蘇美玉繳納後，系爭停車位之第2、3期費用各10萬7,441元、1萬3,430元即無人繳納，而先由原告代為繳納剩餘費用共12萬871元。原告因此委託律師寄發函件請被告於112年5月23日繳納第2、3期費用，被告則於112年5月24日回以實際施工超越其同意委託代辦之範圍、稱修繕後其停車空間較修繕前減縮、系爭停車位編號修繕前後不一，均與原使照圖編號不同，要求恢復原使照圖之編號，或加註新舊編號說明云云，惟就系爭停車位之剩餘款項隻字不提。原告嗣於112年6月9日委託律師發函回覆，表示原告並未逾越委任範圍、修繕後停車空間並未減縮、會依照竣工圖為修備繕後之機械停車位進行編號等，並請被告於

112年6月16日以前交付剩餘費用12萬871元，然被告並無正面回應。嗣被告向新北市政府工務局陳情主張機械停車位有未維護建築物合法使用與其構造及設備安全等規定，經該局勘查後認機械停車位無安全疑慮。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條規定提起本訴，請求被告給付原告代墊之維修費12萬871元等語。並聲明：(一)被告應給付原告12萬871元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：(一)原告修繕機械停車位時，由油壓式擅自修繕成橫移位，這非被告所同意之修繕樣式，且不符合規定，並經新北市政府工務局要求改善；(二)被告未繳納剩餘費用，係因車位號碼本是專有約定，卻遭更新而不同，又未全部造冊，復未依法變更竣工圖，致被告就系爭停車位之權利喪失，蓋被告迄今仍無法使用系爭停車位，且原告仍收取此部分管理費；(三)系爭會議決議結果係原告代為處理系爭工程，因此衍生之相關費用由各機械停車位使用人按使用車位比率負擔。惟原告嗣以存證信函表示須依土地持分分擔費用，且就機械停車位係重新做而非修繕；(四)系爭會議時，佳麗建設開發股份有限公司（下稱佳麗公司）戶數為127戶，嗣於112年11月變更為82戶，並於113年5月18日變更為140戶，戶數是否正確？又原告有無將系爭會議決議公告？均屬有疑；(五)施工後，被告實際停車位置雖未變更，但加上機械框架，影響停車面積，故原告就系爭工程之處理不符合系爭會議之決議等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

三、系爭社區於111年11月19日經系爭會議決議授權原告代為處理系爭工程，費用由各機械停車位使用人按使用車位比率負擔，每個車位修繕更新費用13萬4,302元，分為3期，訂於112年1月6日、4月17日、5月30日收取，被告為系爭停車位使用權人，亦於111年12月18日提出同意書，並由蘇美玉代為繳納第1期款項1萬3,431元，惟第2期、第3期款項各10萬7,4

41元、1萬3,430元均未繳交，嗣兩造透過前開112年5月23日、同年月24日、同年6月9日存證信函各自催告、回應，系爭工程並於112年6月25日完工，且原告已依工程契約，除保留款外將款項按期支付廠商，但被告迄今未繳納積欠款項等情，為兩造所不爭執（本院卷第251-253頁），並有系爭會議紀錄、同意書、前開存證信函、匯款回條聯、建物登記第一類謄本、機械車位更新費用收據等存卷可參（湖簡卷第23-25頁、第33-48頁、本院卷第42頁、第112頁），堪信屬實。又系爭停車位原編號固為59號，惟維修更新後則為地下一層編號160號，此有系爭社區112年6月16日公告可資為憑（本院卷第66-74頁），是此部分事實，同堪認定。

四、本院之判斷：

(一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。次按區分所有權人或住戶積欠應繳之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當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，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又公寓大廈管理條例立法意旨為尊重住戶自治及加強公寓大廈之管理維護以提升居住品質。區分所有權人會議決議或規約是由區分所有權人所議決或訂定，在效力上，依私法自治原則，只要決議或規約內容不牴觸法律之強制、禁止規定，或有違背公共秩序、善良風俗之情形，均為有效。再者，由於公寓大廈之使用狀況甚為複雜，決定各部分管理、修繕、維護費用之分擔比例亦有其事實上之困難性，而非屬易事，是以公寓大廈管理條例第10條第2項規定，並未採取按使用受益程度分擔管理費之原則，而係規定共用部分之管理維護費用由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，但允許區分所有權人會議決議或規約就分擔方式另為決定，以期公允妥適。

01 (二)經查，系爭會議決議系爭社區之機械停車位之修繕費用由各
02 機械停車位使用人按使用車位比率負擔，已如前述，而依原
03 告與廠商簽立之承攬工程契約書（本院卷第436-440頁），
04 與系爭停車位相關之24個停車位之工程合約總價為322萬3,2
05 56元，故每個車位修繕更新費用為13萬4,302元（計算式：3
06 22萬3,256元÷24=13萬4,302元，元以下無條件捨去），是故
07 原告主張係依系爭會議之決議內容，按照使用車位比率計算
08 各車位使用人應負擔之費用等語，顯與事實相符，堪予採
09 信。又系爭會議之決議內容為「機械車位之修繕工程授權由
10 管委會處理」，並未限制施工、修繕方式，則被告辯稱不能
11 接受原告之修繕方式，而認原告所為修繕有違系爭會議之決
12 議，容有誤會，尚無可採。基此，被告既積欠2期合計12萬8
13 71元之修繕費用逾期未繳（計算式：13萬4,302元-1萬3,431
14 元=12萬871元），業經本院論述如前，則原告要求被告給付
15 上揭積欠之維修費，於法自無不合。

16 (三)被告固辯稱：系爭會議之決議未經公告，於法有違云云。惟
17 此為原告所否認，並主張歷來均依公寓大廈管理條例第32條
18 第3項規定，於會議決議後10日內將會議紀錄以投遞信箱方
19 式提供予居住於系爭社區內之所有權人，另以掛號郵寄予未
20 居住於系爭社區內之所有權人，同時在社區大廳公佈欄公告
21 10日以上，且提出社區照片以資為證（本院卷第350頁），
22 而被告亦自承系爭社區之會議紀錄每次會寄到松山路址，本
23 件亦係因原告將系爭會議紀錄寄到該址而看到決議內容等語
24 （本院卷第254頁），足見原告前開所述，並非無稽。況被
25 告既於系爭會議決議後1個月內之111年12月18日提出同意
26 書，顯見被告在此之前已然知悉決議內容，益徵原告確已踐
27 行相關送達、公告義務甚明，則被告此部分辯解，即屬無
28 據，無可憑採。至於被告所稱系爭社區區分所有權人為佳麗
29 公司之數量時有變更，質疑系爭會議所列戶數不實，惟由被
30 告所提歷次系爭社區區分所有權人會議紀錄僅能證明佳麗公
31 司為區分所有權人之數量迭有更異，尚無從推論系爭會議之

01 出席人數有誤，況113年5月18日之第二次臨時區分所有權人
02 會議紀錄所列佳麗公司持有戶數140戶為82戶之誤植，業經1
03 13年10月26日系爭社區區分所有權人會議予以更正，亦有該
04 次會議紀錄附卷可稽（本院卷第442-444頁），而原告復已
05 提出系爭會議之出席人員名冊（簽到簿）以資佐證（本院卷
06 第296-348頁），則被告空言指摘上情，亦無可採。

07 (四)再查，系爭停車位之修繕因涉及「未經核准擅自變更使
08 用」，即未經核准變更機械停車設備之型式，而經新北市政
09 府工務局要求依原核准圖說改善或補辦變更使用執照登記手
10 續完成，否則依建築法相關規定續處，固有該局113年9月25
11 日函文存卷可參（本院卷第486-494頁），然原告已於113年
12 10月24日提出變更使用執照申請書，現正依法進行補辦程
13 序，有變更使用執照申請書在卷可證（本院卷第496頁），
14 且按所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方
15 之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事
16 實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
17 生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給
18 付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。而本件被告繳交
19 維修費之義務，係基於系爭會議之決議，原告代為處理系爭
20 車位維修事宜，則係基於原告與區分所有權人全體間就此項
21 事務之管理成立委任之法律關係，兩者法律關係主體不同，
22 顯非基於同一雙務契約而生之對待給付，是故，縱被告對於
23 原告修繕系爭停車位之方式、過程、結果有諸多不滿及質
24 疑，亦應另循途徑主張，尚不得據此拒繳維修費。

25 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
26 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
27 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
28 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第
29 1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。
30 本件原告請求被告給付一定之金錢，屬以支付金錢為標的，
31 又依原告提出之資料，可知第2期、第3期款項之繳款期限各

01 為112年4月17日、同年5月30日（湖簡卷第32頁），此為被
02 告所不爭執（本院卷第252頁），於原告起訴請求前均已屆
03 期，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5月
04 9日（本院卷第34頁送達證書）之翌日起至清償日止，按週
05 年利率5%計算之利息，自屬有據。

06 五、綜上，原告依公寓大廈管理條例之規定，請求被告給付12萬
07 871元，及自113年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計
08 算之利息，為有理由，應予准許。

09 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
10 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
11 假執行，並依職權為被告供擔保免為假執行之宣告。

12 七、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊方法及證據，經本院
13 審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
14 敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
17 民事第二庭 法 官 蘇怡文

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
22 書記官 黃靖芸