

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第704號

原告 威靈頓山莊管理委員會

法定代理人 黃馨賢

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

被告 太乙開發企業股份有限公司

太上開發股份有限公司

兼 上二人

法定代理人 袁小羊

上三人共同

訴訟代理人 張至剛律師

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國111年9月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告太乙開發企業股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰捌拾捌萬參仟零捌拾玖元，及自民國一百一十一年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告太上開發股份有限公司應給付原告新臺幣肆佰貳拾伍萬伍仟壹佰玖拾壹元，及自民國一百一十一年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告袁小羊應給付原告新臺幣參拾捌萬壹仟壹佰陸拾柒元，及自民國一百一十一年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣柒萬伍仟肆佰肆拾捌元，其中新臺幣貳萬捌仟玖佰貳拾捌元由被告太乙開發企業股份有限公司負擔，其中新臺幣肆萬貳仟陸佰玖拾伍元由被告太上開發股份有限公司負擔，餘新臺幣參仟捌佰貳拾伍元由被告袁小羊負擔。

01 本判決得假執行。但被告太乙開發企業股份有限公司如以新臺幣
02 貳佰捌拾捌萬參仟零捌拾玖元為原告預供擔保，得免為第一項假
03 執行；被告太上開發股份有限公司如以新臺幣肆佰貳拾伍萬伍仟
04 壹佰玖拾壹元為原告預供擔保，得免為第二項假執行；被告袁小
05 羊如以新臺幣參拾捌萬壹仟壹佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免
06 為第三項假執行。

07 事實及理由要領

08 一、原告起訴主張：伊為威靈頓山莊社區（下稱系爭社區）依法
09 成立之管理委員會，被告太乙開發企業股份有限公司（下稱
10 被告太乙公司）、太上開發股份有限公司（下稱被告太上公
11 司）、被告袁小羊均為伊所管理系爭社區之區分所有權人。
12 依系爭社區住戶公約（下稱系爭規約）第2條規定，區分所有
13 權人應於每月20日前繳納當月管理費即每戶每月新臺幣（下
14 同）4,500元及上個月之水費予伊。詎被告太乙公司尚積欠伊
15 如附表一所示期間之管理費及水費共計2,883,089元、被告
16 太上公司則積欠如附表二所示期間之管理費及水費共計4,25
17 5,191元、被告袁小羊積欠如附表三所示期間之管理費及水
18 費共計381,167元。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條及
19 系爭規約第2條等規定提起本件訴訟等語，並聲明求為判決
20 如主文第1項至第3項所示；及願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：伊否認原告合法成立，原告並不具公寓大廈管理
22 條例第38條第1項之規定具有當事人能力，且系爭社區是否
23 合於公寓大廈管理條例第53條所定「其共同設施之使用與管
24 理具有整體不可分性」之情形，對此伊表示爭執，況縱令符
25 合者，準用公寓大廈管理條例第31條之規定，原告亦應依法
26 舉證證明所有權人3分之2以上及所有權比例合計3分之2
27 以上出席區分所有權人會議。此外，崇仰一路24號、31號、
28 崇仰三路1號等3棟建物，是否有達屬於不動產之標準，亦
29 請求法院至現場履勘才能認定。系爭社區於97年9月20日召
30 開之97年度區分所有權人及住戶會議（下稱系爭會議），其出
31 席人數，未將門牌號碼臺北市○○區○○○路00號、31號、

01 崇仰三路1號之3棟房屋，上開3 棟建物之所有權人計入系爭
02 會議應出席之總戶數，據此計算之出席數並不符合公寓大廈
03 管理條例第31條規定之出席數，是系爭會議並未有效成立，
04 原告既未合法成立，自不得提起本件訴訟請求給付管理費及
05 水費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
06 駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 原告主張伊為系爭社區之管理委員會，被告太乙公司、太上
09 公司、袁小羊（以下合稱被告3人）分別為如附表一至附表
10 三門牌號碼欄所示房屋之所有權人，被告3人上開房屋就並
11 未繳納如附表一至三所示期間之管理費及水費之事實，業據
12 原告提出會議紀錄、住戶公約、報備證明、臺北市政府都市
13 發展局函文、存證信函、戶籍謄本、股份有限公司變更登記
14 表等件為證，且為被告3人所不爭執，此部分之事實首堪認
15 定為真實。至原告主張如附表一至附表三門牌號碼欄所示房
16 屋均位於系爭社區內，被告3人應給付原告如附表一至三所
17 示之管理費及水費等情，為被告3人所否認，並以前揭情詞
18 抗辯。是本件之爭點厥為應審究者為：（一）被告3人分別
19 所有如附表一至附表三門牌號碼欄所示房屋，與系爭社區內
20 其他建物，是否符合公寓大廈管理條例第53條所稱「具有整
21 體不可分之關係」？（二）系爭社區於97年9 月20日召開之
22 系爭會議所通過之住戶公約及成立管理組織等決議是否合法
23 有效？（三）原告請求被告3人給付如附表一至附表三所示
24 之管理費及水費，有無理由？茲分述如下：

25 （一）被告3人分別所有如附表一至附表三門牌號碼欄所示房屋，
26 與系爭社區內其他建物，是否符合公寓大廈管理條例第53條
27 所稱「具有整體不可分之關係」？

- 28 1. 按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之
29 使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織
30 準用本條例之規定。」，此為公寓大廈管理條例第53條所明
31 定(92年12月修正前為第41條)。又本條例第53條所定其共同

01 設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情
02 形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依
03 非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施行
04 前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。
05 三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使
06 用與管理具有整體不可分割之地區。公寓大廈管理條例施行
07 細則第12條亦定有明文。是如合於上揭規定具整體不可分性
08 之集居地區，其管理及組織即有公寓大廈管理條例之適用，
09 並不以公寓大廈管理條例第3條第1款所規定「構造上或使用
10 上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之
11 建築物及其基地」之公寓大廈為限，亦不以具有同條第2款
12 所規定「數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用
13 部分按其應有部分有所有權」之區分所有關係為必要。

14 2. 經查，系爭社區位於山坡地，業經主管機關即臺北市政府建
15 築管理處公寓大廈管理科認定符合公寓大廈管理條例施行細
16 則第12條第2款所示情形，且亦屬同條第3款所指共同設施之
17 使用與管理具有整體不可分割之地區，因而准許原告管理組
18 織之報備申請等情，業據本院以107 年度士簡字第1499號及
19 109年度簡上字第281號判決認定甚詳，足認系爭社區符合公
20 寓大廈管理條例施行細則第12條第2款、第3款之情形，而得
21 適用公寓大廈管理條例第53條之規定，就其管理及組織準用
22 公寓大廈管理條例之相關規定。

23 3. 被告雖抗辯：系爭社區僅係多數各自獨立使用之建築物，在
24 設施之使用及管理上，均不具有整體不可分性云云。惟另包
25 括如附表一至附表三門牌號碼欄所示房屋在內之威靈頓山莊
26 內等187 幢建物，因位於山坡地，且為現場單一出入口整體
27 性開發及為囊底路，業經主管機關即臺北市政府建築管理處
28 公寓大廈管理科於97年10月29日認定符合公寓大廈管理條例
29 施行細則第12條第2 款所示情形，且亦屬同條第3 款所指共
30 同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區，因而准許系
31 爭社區內上開187 幢建物合併申請成立管理組織，並准許原

告報備申請等事實，亦據本院以前開判決認定綦詳，堪認堪認系爭社區已屬公寓大廈管理條例施行細則第12條第3款所指「其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區」，並無疑義。

4. 此外，佐以如附表一至附表三門牌號碼欄所示房屋與威靈頓山莊內其他建物均為威靈頓山莊內之房屋，且共用警衛室及山莊內道路，暨系爭社區內共設置3個蓄水池（位於崇仰一路10之1號、35號及崇仰六路1號）及4個馬達，自來水公司在崇仰公園內設置供系爭社區使用之蓄水池、馬達及總表。依現在用水、供水狀況，自來水公司設置之馬達將自來水分送至系爭社區內設置之蓄水池，供社區住戶使用，系爭社區內各戶均有設置自來水管線及自來水分表等情，益徵如附表一至附表三門牌號碼欄所示房屋與系爭社區內其他建物間共同設施之使用與管理具有整體不可分割之關係。被告3人猶執前詞否認系爭社區得適用公寓大廈管理條例第53條規定，自無可採。

（二）系爭社區於97年9月20日召開之系爭會議所通過之住戶公約及成立管理組織等決議是否合法有效？

1. 按學說上所謂「爭點效」之適用，除判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟，負不得再為相反主張之結果責任，且法院亦不得作相異之判斷。
2. 原告主張崇仰一路24號、崇仰一路31號及崇仰三路1號等3棟房屋原為威靈頓公司所有，並經申請拆除，且已由臺北市政府工務局於93年間發函同意備查，是上開3棟房屋於系爭會議召開時已因拆除而滅失不存在，原登記之所有權亦因此消

01 減，故不應列入系爭會議應出席之總戶數計算等情，業據本
02 院以106年度簡上字第193號確定判決所認定甚詳，該確定判
03 決之兩造當事人與本件訴訟相同，且本件訴訟與該確定判決
04 係針對被告3人積欠原告不同期間之管理費及水費而為訴
05 訟，訴訟標的雖不同，然被告3人於前案訴訟中亦曾主張崇
06 仰一路24號、崇仰一路31號及崇仰三路1號等3棟房屋係屬系
07 爭社區內獨立使用之建物，故應列入系爭會議總出席數計
08 算，業經該確定判決將之列為該案主要爭點之一，並經兩造
09 各為充分之舉證，且使當事人適當而完全之辯論，為實質上
10 之審理判斷後，認定上開3棟房屋已因拆除而滅失不存在，
11 故原登記之所有權亦因此消滅。該確定判決並業已認定上開
12 3棟房屋於96年間即已具備不動產之要件，而屬系爭社區內
13 獨立使用之建築物，不予採納被告3人抗辯應將上開3棟房屋
14 列入系爭社區建物總數應出席數計算之理由，認上開3棟房
15 屋於系爭會議召開前即遭拆除，又無任何證據足以證明在系
16 爭會議召開時，業已另行興建足以遮風避雨且達經濟上之使
17 用目的之建物，則在97年9月20日召開系爭會議時，自不應
18 將上述不存在之建物列入總建物數中計算。被告3人對該確
19 定判決不服，提起第三審上訴，亦經最高法院以108年度台
20 簡上字第33號判決駁回被告3人之上訴而確定在案。依前揭
21 說明，兩造即應遵守本院106年度簡上字第193號給付管理費
22 等事件確定判決之爭點效拘束，即崇仰一路24號、崇仰一路
23 31號及崇仰三路1號等3棟房屋不應列入系爭會議總出席數之
24 拘束，不得再為相反之主張及認定。綜上所述，崇仰一路24
25 號、崇仰一路31號及崇仰三路1號等3棟房屋既已於系爭會議
26 召開前即遭拆除，且無任何證據足以證明在前述會議召開之
27 時，業已另行興建足以遮風避雨且達經濟上之使用目的之建
28 物，則在系爭會議召開時，自不應將上開3棟房屋列入總建
29 物戶數之應出席數中計算。

- 30 3. 按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
31 所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出

席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明文。經查，系爭會議召開當時系爭社區之區分所有權人共187戶，實際出席共125戶，然系爭會議召開時，其總建物數量應為原列計之187戶，再增加觀音禪院之2戶（原僅列計1戶，正確應為3戶），並扣除業已滅失崇仰一路24號、崇仰一路31號及崇仰三路1號等3棟房屋，故正確數量應為186戶。又該次出席之簽到者之一「李張美佐」，早於系爭會議召開前之97年5月15日即已死亡，故該出席戶數自應剔除，實際出席戶數為124戶，此經本院以106年度簡上字第193號確定判決所認定甚詳。又崇仰一路24號、崇仰一路31號及崇仰三路1號等3棟房屋於系爭會議召開時既已不存在，故不應將之列入總戶數中計算；至出席人員編號164、165號即佛陀山大金佛寺業經合法代表或代理出席，自得列入實際出席人數計算而不予扣除。是經計算結果，當日之出席比例為66.67%（計算式：出席戶數124戶÷總戶數186戶=66.67%），每戶應有部分比例均為187分之1（見本院卷第304至315頁），故出席之區分所有權比例亦達3分之2以上（即正確全部戶數186戶之應有部分比例計187分之186的2/3為187分之124），已符合公寓大廈管理條例第31條規定，應有區分所有權人3分之2及其區分所有權比例合計3分之2以上出席之規定，亦據本院以107年度士簡字第1499號及109年度簡上字第281號於判決理由中論述明確。爰認被告抗辯系爭會議所為相關決議未達法定出席人數，而未合法成立云云，乏其所據，無從憑採。

4. 基上事證，足認系爭會議出席數已符合公寓大廈管理條例第53條準用第31條之出席比例，故系爭會議所為決議為合法有效，且原告亦屬合法成立，依同條例第38條第1項當具當事人能力。被告抗辯原告各未經合法成立，不具當事人能力，不得提起本件訴訟云云，顯與上開事證不符，要無足採。

（三）原告請求被告3人給付如附表一至附表三所示之管理費及水

費，有無理由？

1. 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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；區分所有權人或住戶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2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10條第2項、第18條第1項第2款、第21條分別定有明文。是區分所有權人應依區分所有權人規約或會議決議繳納費用，而區分所有權人遲延未繳付管理費者，管理委員會本得訴請法院命未繳付費用之區分所有權人給付應繳之金額及遲延利息。又公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議事項，乃區分所有權人及住戶間本於社區自治之精神，就與公寓大廈管理使用有關事項所協議制訂之規範，在不違反法律強制或禁止規定、公序良俗或誠信原則情形下，應有拘束全體區分所有權人及住戶之效力。
2. 系爭社區於97年9月20日召開系爭會議決議通過住戶公約及成立原告之管理組織均合法有效，且被告3人就如附表一至附表三門牌號碼欄所示房屋，均未繳納如附表一至三所示期間之管理費及水費等事實，業據本院認定如前，而依原告所提出之住戶公約可知，包括被告3人在內之威系爭社區區分所有權人本即有每戶每月繳納管理費4,500元及前一個月水費之義務。本件被告3人對於其等尚積欠原告如附表一至附表三所示期間及管理費及水費未繳納乙節既不爭執。則原告依系爭規約第2條及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告3人分別給付如附表一至附表三所示之管理費及水費，即屬有據。

01 四、至被告雖聲請本院至現場勘驗崇仰一路24號、崇仰一路31號
02 及崇仰三路1號等3棟房屋，以確認系爭會議召開當時上開3
03 棟房屋是否已達一定經濟上目的，且足以遮風避雨之程度乙
04 情(見本院卷第236頁)，惟本院縱依被告所請至現場勘驗，
05 亦無從證明系爭會議召開當時(即97年9月20日)，上開3棟
06 房屋之當時狀況。爰認本件尚無至現場勘驗之必要，被告此
07 部分之聲請，為無理由，應予駁回，併予敘明。

08 五、從而，原告依上開規定請求被告太乙公司給付原告2,883,08
09 9元、請求被告太上公司給付4,255,191元、請求被告袁小羊
10 給付381,167元，及均自起訴狀繕本送達之翌日(即111年1
11 月4日)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均有
12 理由，應予准許。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
14 ，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述
15 ，附此敘明。

16 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為
17 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應
18 依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項準用第392條
19 第2項之規定，依被告3人聲請宣告如提供如主文第5項所
20 示金額為原告預供擔保，得免為假執行，並依職權確定訴訟
21 費用額為75,448元(第一審裁判費)，其中28,928元由被告
22 太乙公司負擔，其中42,695元由被告太上公司負擔，餘3,82
23 5元由被告袁小羊負擔。

24 中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
25 士林簡易庭法 官 張明儀

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

30 中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
31 書記官 劉彥婷

附表一：太乙開發企業股份有限公司欠費明細表

門牌號碼 (臺北市 北投區)	管理費欠繳期間	欠繳金額 (新臺幣)	水費欠繳期間	欠繳金額 (新臺幣)
崇仰一路 23號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰二路 2之1號	107年8月至110 年3月	144,000 元	107年7月至11 0年2月	34,906元
崇仰二路 7號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	18,831元
崇仰二路 9號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	55,049元
崇仰二路 11號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	61,746元
崇仰二路 14號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	18,691元
崇仰二路 15號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,840元
崇仰二路 16號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰二路 19號	107年8月至110 年7月	162,000 元	107年7月至11 0年6月	49,134元
崇仰二路 21號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	37,599元
崇仰二路 23號	107年8月至110 年10月	175,500元	107年7月至11 0年9月	13,861元
崇仰二路 25號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	21,335元
崇仰二路 27號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	28,848元
崇仰二路	107年8月至110	175,500	107年7月至11	13,713元

(續上頁)

01

29號	年10月	元	0年9月	
崇仰七路 2之2號			107年7月至11 0年9月	76,354元
	欠繳總金額	2,412,000 元	欠繳總金額	471,079元
			總金額	2,883,089元

02

附表二：太上開發股份有限公司欠費明細表

03

門牌號碼 (臺北市 北投區)	管理費欠繳期間	欠繳金額 (新臺幣)	水費欠繳期間	欠繳金額 (新臺幣)
崇仰三路 3號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	32,210元
崇仰三路 16號	107年8月至110 年3月	144,000 元	107年7月至11 0年2月	16,253元
崇仰三路 18號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰三路 19號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,739元
崇仰三路 20號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,807元
崇仰三路 22號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	14,376元
崇仰三路 23號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,844元
崇仰三路 24號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰三路 26號	107年8月至110 年7月	162,000 元	107年7月至11 0年6月	13,681元
崇仰三路 28號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,717元

01

崇仰五路 1號	107年8月至110 年10月	175,500元	107年7月至11 0年9月	13,861元
崇仰五路 8號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰五路 10號	107年8月至109 年10月	121,500 元	107年7月至10 9年10月	28,269元
崇仰六路 4號	107年8月至109 年7月	108,000 元	107年7月至10 9年7月	9,028元
崇仰六路 8號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	14,287元
崇仰六路 12號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰六路 14號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	14,073元
崇仰六路 23號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	16,686元
崇仰六路 25號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	163,468元
崇仰六路 27號	107年8月至110 年3月	175,500 元	107年7月至11 0年3月	42,367元
崇仰六路 34號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰六路 36號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,800元
	欠繳總金額	3,739,500 元	欠繳總金額	515,691元
			總金額	4,255,191元

02

附表三：袁小羊欠費明細表

03

門牌號碼 (臺北市 北投區)	管理費欠繳期間	欠繳金額 (新臺幣)	水費欠繳期間	欠繳金額 (新臺幣)
----------------------	---------	---------------	--------	---------------

(續上頁)

01

崇仰六路 1號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	13,681元
崇仰六路 2號	107年8月至110 年10月	175,500 元	107年7月至11 0年9月	16,486元
	欠繳總金額	351,000元	欠繳總金額	30,167元
			總金額	381,167元