臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第215號

原　　告　泰隆重劃別墅社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳煜耆

訴訟代理人　蕭盛文律師

複代理人　　江蘊生律師

被　　告　游麗玉

游進盛

汪英鋒

王碧連

000000000000000000

000000000000000000

洪美淳

吳慶輝

陳歲卿

000000000000000000

陳桂紅

000000000000000000

駱秀珠

000000000000000000

000000000000000000

劉晏良

000000000000000000

苗濟民

呂家進

林茂盛

張嘉蓉

000000000000000000

楊忠華

000000000000000000

許嘉修
王永興
0000000000000000
張呈祥
劉裕芳
鄒光華
0000000000000000
王聖汶
0000000000000000
涂睿珍
0000000000000000
劉裕珍
0000000000000000
林昆宏
沈安琪
陳淑芬
吳良箴
吳素琴
陳正美
宋孔亞
黃贊倫
0000000000000000
葉惠菱
0000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　吳信穎律師
被　　告　蔡如潔
李魁宣
0000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　李淑珍

被　　告　張延泰
上35人共同
訴訟代理人　曹書毓
被　　告　周慧敏
　　陳淑眞
　　林彩
上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣19,117元由原告負擔。
事實及理由
壹、程序方面：
一、本件原告法定代理人於本件訴訟繫屬中變更為陳煜耆，陳煜耆於114年2月24日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第584頁），核無不合，應准其承受訴訟。
二、被告周慧敏、陳淑眞、林彩經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
三、本件原告原起訴聲明被告給付如附表起訴聲明金額欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。於起訴狀送達後，原告迭經減縮請求金額、撤回對江佩宸、呂欣榮之訴、追加駱秀珠、黃贊倫、沈安琪為被告，最後聲明：「被告應各給付原告如附表最後聲明金額欄所示金額，及均自民國112年12月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」核其變更前後之訴，均係主張被告積欠管理費之同一基礎事實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。
貳、實體方面：
一、原告主張：原告管理泰隆重劃別墅社區（門牌號碼新北市淡水區鄧公路30巷1弄及2弄，下稱本件社區）於78年竣工，嗣

於公寓大廈管理條例制定施行後，本件社區住戶於85年間成立管理委員會，於86年4月10日向當時臺北縣淡水鎮公所申請報備，部分被告亦有參與決議成立管理委員會之區分所有權人會議。依本件社區規約約定，被告每月應給付管理費新臺幣（下同）800元，迄未給付，經原告向新北市政府工務局申請調解，及寄發存證信函請求給付，被告仍拒絕給付管理費。爰依公寓大廈管理條例第21條規定，提起本件訴訟，請求被告王碧蓮自108年12月起、被告駱秀珠自110年10月起、被告劉裕珍自109年6月起、被告黃贊倫自111年4月起、其餘被告均自106年8月起，均至111年7月止（除被告呂家進扣除111年1月至3月不予請求）給付如附表所示最後聲明金額欄所示管理費。並聲明：被告應各給付原告如附表最後聲明金額欄所示金額，及均自民國112年12月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

（一）被告游麗玉、游進盛、汪英鋒、王碧連、洪美淳、吳慶輝、陳歲卿、陳桂紅、駱秀珠、劉晏良、苗濟民、呂家進、林茂盛、張嘉蓉、楊忠華、許嘉修、王永興、張呈祥、劉裕芳、鄒光華、王聖汶、涂睿珍、劉裕珍、林昆宏、沈安琪、陳淑芬、吳良箴、吳素琴、陳正美、宋孔亞、黃贊倫、葉惠菱、蔡如潔、李魁宣、張延泰（下稱被告游麗玉等人）略以：原告與85年間報備成立之管理委員會非同一組織。而被告所有公寓建築構造上獨立於本件社區，與本件社區無通道連接，出入口亦與本件社區相互獨立，可完全區別。而原告與被告（含前手，另成立泰隆重劃別墅社區臨鄧公路（北4公路）住戶自治會，下稱自治會住戶）曾於79年間達成協議，因原告無法提供管理服務予自治會住戶，雙方同意以原告完全獨立使用建商回饋金之權利為條件，自治會住戶自行管理，且永久無需繳交管理費。迄今逾30餘年，原告歷經多次改選皆依此協議辦理，原告不提供自治會住戶任何管理服務，亦從未請求自

治會住戶給付管理費。被告既非本件社區住戶，自無給付管理費義務。縱認被告應給付管理費，其中106年8月至107年6月之管理費請求權已罹於時效而消滅等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

（二）被告周慧敏、陳淑貞、林彩未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。同條例第55條第1項定有明文。經查，本件社區以臺北縣政府工務局78淡使字第893、937、938號使用執照建物全體區分所有權人於85年6月30日召集第1次區分所有權人會議成立管理委員會，向臺北縣淡水鎮公所申請報備乙情，有申請報備函、區分所有權人會議紀錄、簽到單、區分所有權人名冊在卷可稽（見本院卷三）。被告不爭執其建物為上開使用執照範圍，而上開區分所有權人名冊亦包括本件被告戶別，其中如附表編號3至7、9、10、12、14至23、25、26、28、30、32、36、37所示被告前手，當時亦有在區分所有權人名冊簽章，此外本件被告陳歲卿、陳桂紅、宋孔亞等3人，當時更已於區分所有權人名冊上簽章。由此可認被告均為本件社區之區分所有權人。

（二）被告游麗玉等人雖答辯稱兩造已協議分別管理，被告非本件社區區分所有權人等語。惟按區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議1次。公寓大廈管理條例第25條第1項定有明文。該條例明定區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，未設有區分所有權人得拒絕加入或退出等規定，本諸強化公寓大廈管理維護、提昇住戶居住品質等立法目的，應認立法者係有意省

略。是公寓大廈之區分所有權人於區分所有權人會議組織成立後，尚無選擇是否為組織成員餘地。蓋倘區分所有權人得任憑己意選擇加入或退出區分所有權人會議組織，將無從管理、維護公寓大廈相關事務，難以維繫共同生活品質，徒增生活成本或居住危機。本件被告均為本件社區之區分所有權人，業據本院認定如前，揆諸前揭說明，縱令其主張原告與自治會住戶協議分別管理乙節屬實，亦於法未合，不得因此認為被告已退出區分所有權人會議組織。其此部分答辯，難認有據。

（三）次按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。公寓大廈管理條例第18條第1項第2款定有明文。而公寓大廈區分所有權人繳納管理費之收費標準，法無明文規定，實務上每依各公寓大廈實際運作需要而定，尚無統一標準，同一公寓大廈內亦得針對不同類型住戶制定收費標準。經查，本件社區建物係經由巷弄連接鄧公路對外出入，與自治會住戶係直接由鄧公路對外出入有所不同，二者均得獨立對外通行，無需經由他造建物或巷弄，而本件社區與自治會住戶間設有防盜圍籬加以阻隔，並設有門鎖，本件社區住戶需至保全崗哨登記始能借用鑰匙等事實，有圖說（含照片）、原告112年8月16日例會會議紀錄在卷可佐（見本院卷二第285頁、第325頁、第566頁至第567頁），足見被告游麗玉等人答辯稱原告多年來均未提供自治會住戶警衛管理巡邏、代收包裹等相關服務，應屬可信。而被告游麗玉等人答辯稱原告長年未曾向自治會住戶收取管理費乙情，原告對此亦無爭執。本院審酌本件社區與自治會住戶長久以來實際上均分別管理，原告既未提供被告公寓大廈相關服務，同時亦未向被告請求管理費，堪認被告游麗玉等人答辯稱兩造曾協議自治會住戶永久無需給付管理費乙情，應非子虛，尚屬可信。從而，原告請求被告給付管理費，即屬無據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付如附表最後聲明金額欄所示金額及利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為原告敗訴判決，爰依職權確定訴訟費用額為19,117元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　25　　日

士林簡易庭　　法　官　歐家佑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理由，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　　114　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　王若羽

附表

編號	姓名	門牌號碼（鄧公路30巷2弄）	起訴聲明金額（新臺幣）	最後聲明金額（新臺幣）	備註
1	游麗玉	2號3樓	48,000元	48,000元	
2	游進盛	2號5樓	48,000元	48,000元	
3	汪英鋒	6號3樓	48,000元	48,000元	
4	周慧敏	6號5樓	48,000元	48,000元	
5	王碧連	8號3樓	48,000元	25,600元	
6	洪美淳	8號5樓	48,000元	48,000元	
7	吳慶輝	10號3樓	48,000元	48,000元	
8	陳歲卿	10號5樓	48,000元	48,000元	
9	陳淑眞	12號3樓	48,000元	48,000元	
10	陳歲卿	12號5樓	48,000元	48,000元	
11	陳桂紅	16號3樓	48,000元	48,000元	
12	駱秀珠	16號5樓	48,000元	8,000元	原告原起訴請求江佩宸給付，嗣撤回江佩宸，追加駱秀珠
13	劉晏良	18號3樓	48,000元	48,000元	

14	苗濟民	18號5樓	48,000元	48,000元	
15	呂家進	20號3樓	45,600元	45,600元	
16	林茂盛	20號5樓	48,000元	48,000元	
17	張嘉蓉	22號3樓	48,000元	48,000元	
18	楊忠華	22號5樓	48,000元	48,000元	
19	許嘉修	24號3樓	48,000元	48,000元	
20	王永興	24號5樓	48,000元	48,000元	
21	張呈祥	26號3樓	48,000元	48,000元	
22	林彩	26號5樓	48,000元	48,000元	
23	劉裕芳	28號3樓	48,000元	48,000元	
24	鄒光華	28號5樓	48,000元	48,000元	
25	王聖汶	30號3樓	48,000元	48,000元	
26	涂睿珍	30號5樓	48,000元	48,000元	
27	劉裕珍	32號3樓	48,000元	20,800元	
28	林昆宏 沈安琪	32號5樓	48,000元	48,000元	原告原起訴請求林昆宏給付，嗣追加沈安琪
29	陳淑芬	34號3樓	48,000元	48,000元	
30	吳良箴	34號5樓	48,000元	48,000元	
31	吳素琴	36號3樓	48,000元	48,000元	
32	陳正美	36號5樓	48,000元	48,000元	
33	宋孔亞	38號3樓	48,000元	48,000元	
34	黃贊倫	38號5樓	48,000元	3,200元	原告原起訴請求呂欣榮給付，嗣撤回呂欣榮，追加黃贊倫
35	葉惠菱	40號3樓	48,000元	48,000元	
36	蔡如潔	40號5樓	48,000元	48,000元	
37	李魁宣	42號3樓	48,000元	48,000元	
38	張延泰	42號5樓	48,000元	48,000元	