

臺灣士林地方法院小額民事判決

115年度士小字第972號

原告 環遊郡采迭區管理委員會

法定代理人 邱義峰

訴訟代理人 王琮民

被告 林家曲

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國115年7月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬零貳佰玖拾元，及自民國一百一十五年二月二日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣肆萬零貳佰玖拾元預供擔保得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：原告為環遊郡采迭區社區（下稱系爭社區）之區分所有權人推選管理委員而組織成立之管理組織，並依法申請備查在案。被告於民國113年6月14日拍賣取得門牌號碼臺北市○○區○○○00巷000號房屋（下稱系爭房屋）所有權，亦成為原告所管理系爭社區區分所有權人，依公寓大廈管理條例第18條規定及系爭社區住戶規約，負有依住戶規約及區分所有權人會議決議繳納管理費之義務，而依系爭規約第11條之規定，管理費應由建物所有權人按權狀坪數繳交，區分所有權人若未在規定日期前繳交時，管理委員會得訴請法院命其給付，並加計未繳金額年息10%之遲延利息。系爭房屋每月應繳管理費計為新臺幣（下同）2,686元，被告自113年6月起即有欠繳管理費之情形，截至114年8月止，共計已積欠15期計40,290元未繳納，屢經催討，仍未獲清

01 償。為此，爰依公寓大廈管理條例及系爭社區住戶規約等規定
02 提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告40,290元，
03 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利
04 息。

05 二、被告則以：系爭社區大公管理委員會是否已合法成立，及
06 A、B區住戶具有獨立出入口、獨立生活空間，不使用華廈大
07 廳、共同走道、電梯及多數華廈公共設備，故原告之大公管
08 理制度是否合法拘束A、B區，非無疑義。本件原告成立的合
09 法性有問題，且原告未區分透天區與華廈區之設備使用差
10 異，有些區域公共設施不是伊在使用，也不屬本建案，故A
11 至F區不應以同樣的標準收費。原告未加以區分即全按坪數
12 收取大公管理費，顯有不公。伊已提起確認區分所有權人會
13 議無效之訴，目前尚由法院審理中等語資為抗辯，並聲明請
14 求駁回原告之訴。

15 三、得心證之理由：

16 原告主張被告於上開日期因拍賣而取得系爭房屋之所有權，
17 依系爭社區住戶規約約定，系爭房屋每月應繳管理費計為2,
18 686元，被告自113年6月起至114年8月止共已積欠15期計40,
19 290元管理費未繳納之事實，業據原告提出與所述相符之報
20 備證明、住戶規約、存證信函、管理費繳費單、未繳管理費
21 統計表等件為證。被告對此亦不爭執，此部分之事實首堪信
22 為真實。至原告請求被告應繳納積欠之40,290元管理費，則
23 為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

24 (一)按公寓大廈管理委員會為人的組織體，應以其區分所有權人
25 會議為最高意思機關。該會議之召集程序或決議方法，違反
26 法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，固
27 應適用民法第56條第1項關於撤銷總會決議之規定，由區分
28 所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所
29 有權人會議如係由無召集權人召集而召開，該會議既非公寓
30 大廈管理委員會合法成立之意思機關，其所為之決議即屬當
31 然無效，本非法定應行撤銷之範疇（最高法院101年度台上

字第1537號判決意旨、98年度台上字第1692號判決意旨參照）。被告雖抗辯系爭社區大公管理委員會是否已合法成立，非無疑義云云。然被告並未提出任何有利於己之證據供本院參酌，且原告已提出其管理委員會業經主管機關准予備查之證明，就其具備當事人能力之要件已為舉證，應認原告確實係經合法成立之管理委員會。是被告抗辯原告未合法成立云云，即無足採。

(二)次按公寓大廈指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。區分所有指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。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。多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。公寓大廈管理條例第3條第1、2、9款、第18條第1項、第21條、第53條分別定有明文。又若社區在使用上及管理上具有相互關連之整體不可分性，即屬於公寓大廈管理條例第53條規定，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用公寓大廈管理條例之規定。是以，社區之管理及組織既應準用公寓大廈管理條例之規定，而土地所有人之土地位於社區內，則土地所有人即應依公寓大廈管理條例第10條第2項規定、社區規約之規定及區分所有權人會議決

01 議，負擔應分擔費用之義務（臺灣高等法院98年度上易字第
02 493號民事判決意旨參照）。

03 （三）經查，被告所有系爭房屋為獨棟別墅，有建物登記第一類謄
04 本在卷可稽（見支付命令卷第61頁），而系爭社區設有大門
05 及圍牆，可界定社區之範圍，且社區內有大廳、警衛室、小
06 公園及綠地等公共設施供全體社區成員使用，並未區分華廈
07 區或別墅區住戶方得使用，其管理維護所支出之費用自有由
08 區分所有權人分擔之必要可認系爭社區在使用上及管理上具
09 有相互關連之整體不可分性，社區之管理及組織即應準用公
10 寓大廈管理條例之規定，是依上開說明，被告所有系爭房屋
11 位於系爭社區內，則所有人即被告自應依公寓大廈管理條
12 例、社區規約之規定及區分所有權人會議決議，負擔應分擔
13 費用之義務。又原告為依法成立之管理委員會，業據本院認
14 定如上，被告既為系爭社區之區分所有權人，則在法院撤銷
15 系爭社區區分所有權人會議決議或確認決議無效前，原告屬
16 有效成立之管理委員會，被告仍負有繳納管理費、公共基金
17 或應分擔或其他應負擔之費用之義務，乃屬當然。

18 （三）至被告如認系爭社區規約約定及區分所有權人會議決議，關
19 於管理費或公共基金訂立之程序有違法之情形，而無繳納管
20 理費、公共基金之義務，即應以區分所有權人身分，依公寓
21 大廈管理條例或社區規約所定程序自行積極參與監督、改
22 善、督促管理行為或提案重新議決繳費標準，或另循司法途
23 徑救濟，尚不得因此拒絕繳納公共基金或應分擔或其他應負
24 擔之費用。而本件被告陳稱其已向法院提起確認區分所有權
25 人會議無效之訴，刻正由法院審理中等語。依上說明，在法
26 院撤銷系爭社區之區分所有權人會議決議或確認決議無效
27 前，被告仍負有繳納管理費之義務。從而，原告請求被告給
28 付自113年6月起至114年8月止積欠之15期管理費共40,290
29 元，於法有據，應屬可採。

30 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付40,290元及自支
31 付命令送達翌日（即115年2月2日）起至清償日止，按年息1

01 0%計算之利息，為有理由，應予准許。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
03 決結果無影響，爰不另一一論述。

04 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
05 告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假
06 執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔
07 保後，得免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為1,500元
08 （第一審裁判費）及自本判決確定翌日起至清償日止，按年
09 息5%計算之利息由被告負擔。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
11 士林簡易庭法 官 張明儀

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
17 書記官 劉淑慧