

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第324號

原告 櫻花崗華廈管理委員會

訴訟代理人 劉岱音律師

法定代理人 李榮進

被告 吳平平

訴訟代理人 單鴻均律師

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國115年6月5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貳拾壹萬壹仟玖佰捌拾捌元，及自民國一百一十四年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸萬參仟壹佰壹拾元，其中新臺幣貳仟捌佰柒拾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，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣貳拾壹萬壹仟玖佰捌拾捌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：被告自民國71年2月9日起登記為門牌號碼：臺北市○○區○○路000巷0○0號1樓房屋（即A1-1樓；下稱系爭1之3號1樓房屋）所有權人，於民國109年11月20日以前則登記為臺北市○○區○○路000巷0○0號1樓房屋（即A3-1樓；下稱系爭1之1號1樓房屋）所有權人，亦為原告所管理櫻花崗華廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。依櫻花崗華廈區分所有權人會議105年2月28日決議：社區管理A1、A3棟每月大樓管理費由新臺幣（下同）調整為1,800元，105

01 年5月1日起實施：（一）A1-1F管理費：103年1月起至105年
02 4月，共計28個月，應繳納管理費42,000元（計算式：1,500
03 元 $\times$ 28=42,000元）。105年5月起至114年11月，共計115個
04 月，應繳管理費207,000元（計算式：1,800元 $\times$ 115=207,00
05 0元），合計A1-1F應繳管理費249,000元。A3-1F管理費：103
06 年1月起至105年4月，共計28個月，應繳納管理費42,000元
07 （計算式：1,500元 $\times$ 28=42,000元）。105年5月起至109年11
08 月，共計55個月，應繳管理費99,000元（計算式：1,800元 $\times$
09 55=99,000元），合計A1-1F應繳管理費141,000元。共計被
10 告應繳納管理費390,000元（計算式：249,000元+141,000
11 元=390,000元）。（三）系爭社區於106年12月3日區分所有
12 權人會議決議施作汙廢水排放改管工程，櫻花崗華廈共11
13 棟，每棟7戶共77戶，每戶分擔費用12,000元，由每戶分12
14 期每月繳納1,000元，被告為系爭1之3號1樓房屋所有權人，
15 於106年當時亦為系爭1之1號1樓房屋所有權人，應分擔2戶
16 汙廢水排放改管工程費24,000元。（四）櫻花崗華廈109年2
17 月16日區分所有權人會議關於大廈外牆龜裂與磁磚脫落處理
18 原則，其決議如下「a. 外牆龜裂處若位於樓梯間、電梯間、
19 電梯機房等公共空間外牆，由管會修理支付。b. 外牆龜裂若
20 位於住戶私人產權外牆，修理費用則由該住戶支付，但為求
21 磁磚外觀一致，磁磚部分由管委會支付，若需用吊車，則吊
22 車費各分擔一半。c. 外牆磁磚脫落，由管委會修理支
23 付。」，被告所有系爭1之3號1樓房屋及第三人所有2樓、共
24 用地下室之外牆均有龜裂，經委請廠商報價後，被告應分擔
25 修繕費用：52,000元，並委託士新工程有限公司承接施作。
26 原告曾於114年3月6日以存證信函通知被告應給付上開積欠
27 之管理費、改管工程費及外牆修繕費，但被告均未予置理。
28 為此，爰依公寓大廈管理條例及系爭社區住戶規約提起本件
29 訴訟等語，並聲明：被告應給付原告466,000元，及自起訴
30 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 二、被告則以：本件櫻花崗華廈座落於臺北市北投區，依公寓大

廈管理條例第28條第1項規定，應向臺北市建築管理工程處為報備申請，始得取得當事人能力。然查現並無以「櫻花崗華廈管理委員會」為名稱，向臺北市建築理工程處申請報備，原告逕以「櫻花崗華廈管理委員會」名義起訴，並主張有當事人能力，並非可採。原告「櫻花崗華廈管理委員會」不符合所謂「非法人團體」定義，尚不得依據民事訴訟法第40條第3項規定取得當事人能力。被告「櫻花崗華廈管理委員會」並未依據公寓大廈管理條例所定程序召開區分所有權人會議，選任管理委員並組織管理委員會，原告管理組織顯非合法，自不得依據公寓大廈管理條例第38條第1項之規定取得當事人能力。另據公寓大廈管理條例第31條之規定，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意訂定規約，於規約明訂管理委員之組織及選任方式，本件櫻花崗華廈共有區分所有權人77戶，則應有至少52人出席，始符合法定出席人數之規定。惟依原告提出之「櫻花崗華廈」區分所有權人會議紀錄，其歷次決議亦均未達足數而不成立，並存有召集權人不適法之瑕疵。故原告以櫻花崗華廈區分所有權人會議105年2月28日決議、106年12月3日區分所有權人會議決議、109年2月16日區分所有權人會議請求被告給付管理費、污水排放改管分擔費用及外牆修補費用，均無理由。告未依公寓大廈管理條例第21條及同法第54條規定先以書面催告被告給付A1-1F管理費114年1月至同年11月之管理費，故原告之請求，並無理由。此外，被告否認原告有依公寓大廈管理條例第32條第2項及同法第34條規定，將區分所有權人會議紀錄送達各區分所有權人，並使各區分所有權人得於法定期間內以書面表示反對意見，此部分自應由原告就其已踐行公告、送達會議記錄之事實負舉證責任。退萬步言，本件原告係於114年1月2月4日始提起本件訴訟，是其就109年2月4日以前之管理費

請求權，顯已罹於時效，被告得為時效抗辯拒絕給付等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回；及如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第38條第1項定有明文。次按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨參照）。查原告於起訴時既已明確主張其係系爭社區管理委員會，而被告為系爭1之3號1樓房屋及系爭1之1號1樓房屋所有權人，亦為系爭社區之區分所有權人，即系爭社區管理費、共用部分修繕費用法律關係之權利義務主體，縱經調查結果認為原告並非權利人或被告並非義務人，依上說明，亦非當事人適格之欠缺，而係本案有無理由之問題。是本件原告起訴並無欠缺當事人能力或當事人不適格之問題。被告抗辯原告不具當事人能云云，並非可採，合先敘明。

(二)次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，應類推適用民法第56條第1項撤銷總會決議規定，亦即區分所有權人會議的召集程序或決議方法，如有違反法令或章程時，有爭執之區分所有權人應於決議後3個月內訴請法院撤銷其決議。在未經撤銷前，決議仍屬有效，對各區分所有權人仍具拘束力。經查：系爭社區區分所有權人會議於105年2月28日決議：社區管理A1、A3棟每月大樓管理費由原1,500元調整為1,800元，自105年5月1日起實施，該項決

01 議業經系爭社區區分所有權人決議通過，此有原告提出之10
02 5年2月28日區分所有權大會會議報告附卷可憑（見本院卷第
03 22-25頁），被告雖抗辯該次會議存有開會出席人數未達足
04 數而不成立，並存有召集權人不適法之瑕疵。然查，被告並
05 未就上開區分所有權人會議決議提訴撤銷，在法院撤銷決議
06 前，該決議仍屬合法有效，並拘束各區分所有權人，當然包
07 括被告。原告主張被告為系爭1之3號1樓房屋及系爭1之1號1
08 樓房屋所有權人，尚分別積欠上開期間之管理費249,000
09 元、141,000元，共390,000元（計算式：249,000元+141,0
10 00元=390,000元）未繳納，故被告應依上開區分所有權人
11 會議決議調漲管理費決議內容繳納管理費，為有理由，應予
12 准許。被告以上開區分所有權會議有開會出席人數未達法定
13 人數或召集權人不適法等瑕疵為由，拒絕繳納管理費，並無
14 理由。

15 （三）按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年
16 之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消
17 滅。民法第126條定有明文。又按消滅時效，因請求、承
18 認、起訴而中斷，時效因請求而中斷者，若於請求後6個月
19 內不起訴，視為不中斷，民法第129條第1項、第130條有明
20 文規定。所謂定期給付者，係指基於一定法律關係，相隔一
21 定期間繼續為給付之情形而言。經查，原告請求給付管理
22 費，係依原告社區規約約定每月定期反覆發生之債權，自應
23 適用民法第126條規定之5年消滅時效。是原告請求被告給付
24 管理費，回溯超過5年部分，顯已罹於5年消滅時效，此部分
25 被告為時效抗辯，應屬有據。經查，原告係於114年3月6日
26 以存證信函通知被告應給付上開積欠之管理費，有掛號郵件
27 收件回執在卷可證（見本院卷第80頁），則回溯5年係109年3
28 月7日，109年3月7日之前的部分已罹於5年消滅時效，因此
29 原告對被告請求給付，自103年1月起至109年3月7日止之管
30 理費部分，已罹於5年之短期消滅時效，被告為時效抗辯而
31 拒絕給付，應屬有據。另原告請求被告分別給付系爭1之3號

01 1樓房屋自109年3月8日起至114年11月止之管理費123,794元
02 元(計算式詳如附表一所示)、系爭1之3號1樓房屋自109年3
03 月8日起至109年9月止之管理費12,194元(計算式詳如附表二
04 所示),共135,988元,未罹於時效,此部分請求即有理由,
05 逾此部分之請求,即屬無據,應予駁回。

06 (四)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護,由管理負
07 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
08 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
09 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
10 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
11 者,從其規定;公寓大廈應設置公共基金,其來源如下:

12 1、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事
13 項,應按工程造價一定比例或金額提列。2、區分所有權人
14 依區分所有權人會議決議繳納。3、本基金之孳息。4、其
15 他收入;其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有
16 之應有部分比例分擔之。公寓大廈應設置公共基金,其來源
17 包含區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納;公共基金
18 應設專戶儲存,並由管理負責人或管理委員會負責管理,其
19 運用應依區分所有權人會議之決議為之;再按區分所有權人
20 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
21 已逾2期或達相當金額,經定相當期間催告仍不給付者,管
22 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
23 延利息。公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項、第18條第
24 1項、第3項、第21條分別定有明文。

25 (五)依上開規定,區分所有權人應依區分所有權人會議決議繳納
26 公共基金以支付共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
27 護。經查,系爭社區區分所有權人會議既於106年12月3日決
28 議施作系爭社區汙廢水排放改管工程,應由系爭社區77戶平
29 均分擔費用。於109年2月16日區分所有權人會議決議施作系
30 爭社區大廈外牆龜裂與磁磚脫落修繕工程,應由各區分所有
31 權人繳納公共基金平均分攤。而被告為系爭房屋所在社區之

區分所有權人，即有依系爭社區區分所有權人會議決議繳納公共基金之義務。本件被告為系爭1之3號1樓房屋所有權人，於106年當時亦為系爭1之1號1樓房屋所有權人，應分擔每戶12,000元之污廢水排放改管工程，計2戶24,000元。而被告為系爭1之3號1樓房屋所有人，自應分攤系爭社區大廈外牆龜裂與磁磚脫落修繕工程52,000元，以上共計76,000元。從而。原告依據公寓大廈管理條例第21條、區分所有權人會議決議及住戶規約之法律關係，請求被告給付積欠之公共基金76,000元，即屬有據。

(六)綜上，原告得請求被給付之金額共應為211,988元【計算式：123,794元（系爭1之3號1樓房屋管理費）+12,194元（系爭1之1號1樓房屋管理費）+12,000元（系爭1之3號1樓房屋廢水排放改管工程應分攤費用）+12,000元（系爭1之1號1樓房屋廢水排放改管工程應分攤費用）+52,000元（系爭1之3號1樓房屋應分攤系爭社區大廈外牆龜裂與磁磚脫落修繕工程費用）=211,988元）】。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付211,988元，及自起訴狀繕本繕本送達翌日（即114年12月31日）起至清償日止，按年息5 %計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證等攻擊防禦方法，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依被告聲請宣告如預供如主文所示之擔保，得免為假執行。另依職權確定訴訟費用為6,310 元（第一審裁判費），其中2,870元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 115 年 6 月 12 日
士林簡易庭法 官 張明儀

以上正本係照原本作成。

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 115 年 6 月 12 日

書記官 陳詩為

附表一(原告得請求被告給付系爭1之3號1樓房屋之管理費)

欠繳月份	每期管理費 (新臺幣)	期數	欠繳金額	計算式 (元以下四捨五入)
109年3月8 日至109月3 月31日	1,800元	未滿1期	1,394元	$1,800\text{元} \times 24\text{日} / 31\text{日} = 1,394\text{元}$ (元以下四捨五入)
109年4月至 12月	1,800元	9	16,200元	$1,800\text{元} \times 9\text{期} = 16,200\text{元}$
110年1月至 12月	1,800元	12	21,600元	$1,800\text{元} \times 12\text{期} = 21,600\text{元}$
111年1月至 12月	1,800元	12	21,600元	$1,800\text{元} \times 12\text{期} = 21,600\text{元}$
112年1月至 12月	1,800元	12	21,600元	$1,800\text{元} \times 12\text{期} = 21,600\text{元}$
113年1月至 12月	1,800元	12	21,600元	$1,800\text{元} \times 12\text{期} = 21,600\text{元}$
114年1月至 11月	1,800元	11	19,800元	$1,800\text{元} \times 11\text{期} = 19,800\text{元}$
合計			123,794元	

附表二(原告得請求被告給付系爭1之1號1樓房屋之管理費)

欠繳月份	每期管理費 (新臺幣)	期數	欠繳金額	計算式 (元以下四捨五入)
109年3月8 日至109月3 月31日	1,800元	未滿1期	1,394元	$1,800\text{元} \times 24\text{日} / 31\text{日} = 1,394\text{元}$ (元以下四捨五入)
109年4月至 9月	1,800元	6	10,800元	$1,800\text{元} \times 6\text{期} = 10,800\text{元}$

(續上頁)

01

合計	12,194元
----	---------