

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度店小字第703號

原告 敦揚大廈管理委員會

法定代理人 黃麗卿

訴訟代理人 陳恪勤律師

王仕升律師

上一人之

複代理人 蘇湛晴

被告 金禾康國際有限公司

法定代理人 鍾育辰

訴訟代理人 黃愛娥

被告 吳嘉玲

訴訟代理人 許景能

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金禾康國際有限公司應給付原告新臺幣柒萬參仟玖佰肆拾柒元、被告吳嘉玲應給付原告新臺幣壹萬零壹佰壹拾參元，及均自民國一百一十一年六月六日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟零陸拾元由被告金禾康國際有限公司負擔百分之八十八，餘由被告吳嘉玲負擔。

本判決得假執行；但被告金禾康國際有限公司如以新臺幣柒萬參仟玖佰肆拾柒元、被告吳嘉玲如以新臺幣壹萬零壹佰壹拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

原告法定代理人原為郭中一，於起訴後變更為黃麗卿，並據其聲明承受訴訟，有敦揚公寓大廈(社區) 112年度第一次管

01 理委員會會議記錄、原告112年2月16日民事準備（一）狀在
02 卷可按（見本院卷第350至352、406至407頁），應予准許。

03 貳、實體事項

04 一、原告主張：被告分別為敦揚大廈社區（下稱系爭社區）如附
05 表所示門牌號碼區分所有權人，未按時繳納管理費，各積欠
06 如附表所示管理費新臺幣共（下同）84,060元，起訴請求等
07 語，並聲明：如主文所示。

08 二、被告均以：原告收取管理費卻未維護系爭社區電梯、消防設
09 施，且原告於110年10月5日區分所有權人會議之召集程序未
10 達法定人數，違反公寓大廈管理條例第31條規定等語置辯，
11 並聲明：原告之訴駁回。

12 三、法院之判斷：

13 （一）按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
14 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
15 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
16 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
17 文。又敦陽大廈住戶規約第十條第六項及第十一條第四項分
18 別約定：「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額
19 時，管理委員會得訴請法院命其給付應徵之金額及另外收取
20 遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。」「四、管理費收
21 費標準：本社區採專有部分坪數加公設共用剖分（每戶持分
22 比例）坪數合併計算之，以每坪50元為收費依據。」（見本
23 院卷第29頁）。查原告前揭主張，提出住戶規約、公寓大廈
24 管理組織報備證明、新北市新店區公所110年11月15日函
25 文、被告建物登記謄本、被告積欠管理費明細、郵局存證信
26 函在卷可按（見本院卷第17至67、326至328頁）。又原告業
27 經新北市政府備查，有新北市新店區公所111年9月19日函覆
28 原告103年申請主任委員變更報備之文件資料在卷可按（見
29 本院卷第289至316頁），復被告到庭不爭執積欠等情，從
30 而，原告依公寓大廈管理條例第21條及住戶規約起訴，請求
31 被告給付積欠未繳管理費，自屬正當。

01 (二)按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
02 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
03 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
04 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
05 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
06 者，從其規定。」公寓大廈管理條例第10條第2項定有明
07 文，是公寓大廈之修繕、管理、維護費用，係公寓大廈區分
08 所有權人，本於區分所有權人之身分，依公寓大廈管理條例
09 之規定，所必須負擔之公共費用，其數額係經由全體區分所
10 有權人依據自治決議所訂定之大廈管理規約議定之數額或區
11 分所有人會議決議而確定，其本質上係屬各住戶自身應支出
12 或分攤之費用，僅為集合管理之便，由公寓大廈管理委員會
13 共同收取並加以統籌運用，是上開費用之給付義務，本屬區
14 分所有權人之法定義務，此與公寓大廈管理委員會與區分所
15 有權人全體間就公寓大廈事務之管理成立委任之法律關係
16 （民法第528條參照），受任人應依委任人之指示管理事
17 務，故由管理委員會就區分所有權人應繳納之公共基金及分
18 攤之費用依委任人之指示負責收益、收支、保管及運用（公
19 寓大廈管理條例第36條第7款），是區分所有權人所應分擔
20 之公共基金、修繕費用與管理費，並非上開委任事務之對
21 價，二者間並無對待給付之對價關係，故區分所有權人自不
22 得以管理委員會管理不當或其他情事，而拒絕其給付。查被
23 告抗辯已支付社區之電梯及消防設備保養維修等費用，提出
24 升降設備機能一般保養契約書、台灣三菱電梯股份有限公司
25 估價單、立鼎機械工程股份有限公司報價單在卷（見本院卷
26 第237至253、257頁），縱認其所辯屬實，仍應透過區分所
27 有權人會議決議或以其他方式加以解決，而不得因此拒絕給付
28 依規約約定應繳納之管理費。另被告金禾康國際有限公司提
29 出北一消防安全設備有限公司估價單、請款單，單據上所載
30 業主為：「禾康產後護理之家」（見本院卷第255、259至
31 263頁），無法知悉是否為專有部分或約定專用部分，依公

01 寓大廈管理條例第10條第1項規定，專有部分、約定專用部
02 分之修繕、管理、維護非由管理委員會負擔費用。被告以前
03 揭事由而拒絕給付管理費等抗辯，依法均屬無據。

04 (三)被告抗辯：原告在110年10月5日召集會議程序未達法定人數
05 等語；惟據原告提出敦陽公寓大廈（社區）區分所有權人會
06 議紀錄：「出席人員：1. 本次出席區分所有權人（含代理出
07 席）計17人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。2. 依據區分所
08 有權人名冊，應出席區分所有權人總計25人，區分所有權總
09 計100%。3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：17。已出
10 席區分所有權人數計17人，占全體區分所有權人數68%。已
11 出席區分所有權比例計891.16/1331.11，占全體區分所有權
12 67%。4. 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議
13 額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二
14 以上出席。」、「十、討論事項及決議：…3. 管理費收費部
15 分現場17戶全數同意通過，每坪管理費用50元，自110年11
16 月11日通過，每坪管理費用50元，自110年11月1日起開始繳
17 納。」等語，有前揭區分所有權人會議紀錄及第二次管理委
18 員會會議紀錄在卷可按（本院卷第410至418頁），合於公寓
19 大廈管理條例第31條明定區分所有權人會議之決議，除規約
20 另有規定外，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比
21 例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比
22 例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之。又系爭社區
23 當時已類似無管理委員會之狀態，而類推適用公寓大廈管理
24 條例第25條第3項後段規定，由與會之區分所有權人推舉郭
25 中一為召集人等情，亦據社區總幹事即證人李季濂到庭證述
26 綦詳，有本院112年4月20日言詞辯論筆錄在卷可按（見本院
27 卷第477至482頁），原告既已召開區分所有權人會議並已決
28 議，在未經撤銷前，其決議仍屬有效。被告雖傳喚證人黃大
29 發到庭，惟據其陳稱參與該會不到3分鐘即行離去等語（見
30 本院卷第476頁），不足以說明決議有何違反法令致無效之
31 情形，被告此部分抗辯，自不足採。

01 四、綜上所述，原告依據社區規約及公寓大廈管理條例第21條規
02 定，請求被告金禾康國際有限公司給付73,947元、被告吳嘉
03 玲給付10,113元，以及均自起訴狀繕本送達翌日即111年6月
04 6日（見本院卷第129至131頁，111年5月26日寄存於雙城派
05 出所）至清償日止，按週年利率為10%計算利息，洵屬有
06 據，應予准許。

07 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
08 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
09 依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2
10 項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
11 保，得免為假執行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條。本件訴
13 訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

14 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
15 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
16 法 官 鄧德倩

17 以上正本係照原本作成。

18 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
19 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

20 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
21 載上訴理由，表明下列各款事項：

22 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

23 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
26 書記官 張嘉崴

27 計 算 書

28 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
29 第一審裁判費	1000元	
30 證人旅費	530元	
31 證人旅費	530元	

合計 2060元

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

附表：（見本院卷第285頁，金額單位：新臺幣）

被告	區分所有建築物	建物登記謄本	每月管理費計算內容	積欠期間	積欠總額
金禾康國際有限公司	新北市○○區○○路000號1樓	本院卷第43頁	81.55坪×50元=4,078元	110年11月至111年2月，共3個月	73,947元
	新北市○○區○○路000號2樓	本院卷第45頁	每層樓70.24坪×50元=3,512元		
	新北市○○區○○路000號3樓	本院卷第47頁			
	新北市○○區○○路000號4樓	本院卷第49頁			
	新北市○○區○○路000○0號2樓	本院卷第51頁	每層樓66.9坪×50元=3,345元		
	新北市○○區○○路000○0號3樓	本院卷第53頁			
	新北市○○區○○路000○0號4樓	本院卷第55頁			
吳嘉玲	新北市○○區○○路000○0號3樓	本院卷第57頁	67.42坪×50元=3,371元		10,113元

