

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度店簡字第77號

原告 敬園大廈管理委員會

法定代理人 李開渝

訴訟代理人 蔡明和律師

被告 汪安平

阮淑靜

共同

訴訟代理人 詹文凱律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告汪安平、阮淑靜應各給付原告新臺幣貳拾陸萬陸仟零伍拾元，及均自民國一百一十一年一月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分四十一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如各以新臺幣貳拾陸萬陸仟零伍拾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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明：(一)被告汪安平應給付原告新臺幣（下同）551,250元，其中234,550元自民國107年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其餘款項自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自110年12月1日起至被告汪安平所有新北市○○區○○○街0號6樓房地之區分所有權移轉登記予第三人或敬園大廈管理委員會規約規定之管理費、車位

清潔費計收標準變更之日止，按月於每月末日以前給付原告管理費及停車位清潔費各2,100元、200元，及各自次月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告阮淑靜應給付原告551,250元，其中234,550元自107年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其餘款項自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自110年12月1日起至被告阮淑靜所有新北市○○區○○○街000號6樓房地之區分所有權移轉登記予第三人或敬園大廈管理委員會規約規定之管理費、車位清潔費計收標準變更之日止，按月於每月末日以前給付原告管理費及停車位清潔費各2,100元、200元，及各自次月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第7至8頁）。嗣111年4月7日具狀到院變更聲明：「(一)被告汪安平應給付原告547,550元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告應自110年12月1日起至被告汪安平所有新北市○○區○○○街0號6樓房地之區分所有權移轉登記予第三人或敬園大廈管理委員會規約規定之管理費、車位清潔費計收標準變更之日止，按月於每月末日以前給付原告管理費及停車位清潔費各2,100元、200元及各自次月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告阮淑靜應給付原告547,550元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自110年12月1日起至被告阮淑靜所有新北市○○區○○○街000號6樓房地之區分所有權移轉登記予第三人或敬園大廈管理委員會規約規定之管理費、車位清潔費計收標準變更之日止，按月於每月末日以前給付原告管理費及停車位清潔費各2,100元、200元，及各自次月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」等語（見本院卷第189至191頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，自應准許。

二、按法人為原告或被告時，應由法定代理人合法代理，此法定代理權為訴訟成立要件，故起訴時法定代理權若有欠缺，法

01 院不問訴訟程度如何，隨時應依職權調查（最高法院104 年
02 度臺抗字第522 號裁定意旨可參）。查李開渝係由敬園大廈
03 區分所有權人，於110年2月21日召開之區分所有權人會議
04 中，經決議110年至112年主委由其擔任服務三年等情，有敬
05 園大廈110年2月21日區分所有權人會議會議紀錄在卷可按
06 （見本院卷第35頁），李開渝自為原告之法定代理人。被告
07 雖辯稱原告本件訴訟未經合法代理等語（見本院卷第402
08 頁），惟110年2月21日之區分權人決議既未有經訴訟程序認
09 定為無效或不成立之情事，李開渝之主任委員資格亦未有經
10 訴訟確認無效之情形，尚難率認原告未由法定代理人合法代
11 理，是被告此部分所辯，尚難採信。

12 貳、實體事項

13 一、原告主張：被告二人為夫妻，被告阮淑靜於100年12月3日向
14 正基營造有限公司購買坐落門牌號碼新北市○○區○○○街
15 0號及2-1號6樓之2戶房地附有2停車位，將其中同址2號6樓
16 登記被告汪安平名下，被告二人迄今積欠如附表所示管理
17 費、車位清潔費、罰金，屢經催討均置之不理等語，並聲
18 明：如前變更後聲明所示。

19 二、被告則以：伊等從未收到開會通知，100年3月18日敬園電梯
20 大廈選定管理代理人會議、100年3月18日敬園住戶會議紀
21 錄、100年3月22日敬園電梯大廈專用分管釐定會議、101年3
22 月11日敬園大廈區分所有權人會議，其上載有被告二人印文
23 顯屬偽造。100年3月18日敬園電梯大廈會議為無召集權人而
24 召集，所為之決議當然自始完全無決議效力，故原告未合法
25 成立，伊等無繳納管理費之義務。又103年9月13日召開會
26 議，對於決議收取車位清潔費部分，應有規約明文或授權區
27 權會議決議，不得單以多數決議收取等語資為抗辯，並聲
28 明：原告之訴駁回。

29 三、法院之判斷：

30 （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
31 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

01 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
02 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
03 文。敬園電梯大廈住戶規約第13條約定：「本廈管理費用，
04 應以全體住戶按其建物（含公設）登記之總坪數分攤負擔，
05 各住戶應依規定繳納。」（見本院卷第16頁）。查原告前開
06 主張，業據提出公寓大廈管理組織報備證明、敬園電梯大廈
07 住戶規約、建物所有權狀、歷次區分所有權會議紀錄、授權
08 書、積欠管理等費一覽表、存證信函及掛號函件執據、公告
09 照片、臺北縣政府工務局使用執照副本通知書等在卷可按
10 （本院卷第13至50、193至299、307至397、411至422頁），
11 觀諸前開101年3月11日、103年9月13日所召開區分所有權人
12 會議紀錄，既載明決議管理費依權狀坪數調整每坪為60元，
13 車位清潔費200元（見本院卷第19至21、193、219頁），被
14 告係區分所有權人，為維護社區安全及各項公共設施之妥適
15 運作，自負有遵守決議而繳納管理費及清潔費之義務，故原
16 告請求被告給付如附表所示管理費及清潔費用，核屬有據。

17 (二)按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得
18 於決議3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集
19 程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。民法第56
20 條第1項定有明文。而一人是否不得代理數人，乃決議方法
21 是否違法之爭議，應提起撤銷決議訴訟以為救濟，於社員請
22 求法院撤銷其決議前，該決議應仍有效存在，業經最高法院
23 102年度臺上字第59號判決闡述甚明，同院96年度臺上字第
24 235號判決亦同此旨）。據此可知，有關代理人數之限制，
25 或出席之會員不足法令或章程所定額數等問題，均為「決議
26 方法」之違反，應提起撤銷決議訴訟以為救濟。復按公寓大
27 廈之區分所有權人會議乃全體區分所有權人組成之最高意思
28 機關，主要係為區分所有建物內各區分所有權人及住戶之利
29 害關係事項所召開，其決議係屬多數區分所有權人意思表示
30 一致之行為而發生一定私法上之效力，其性質與民法社團總
31 會相同，法理上自得援用民法有關社團總會決議之相關規

01 定，而類推適用民法第56條之規定（最高法院92年度臺上字
02 第2517號判決意旨參照），因此，區分所有權人會議之召集
03 程序或決議方法，有違反法令章程者，應由區分所有權人或
04 有利害關係之住戶於決議後3個月內請求法院撤銷其決議，
05 在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，對各住戶自有拘
06 束力存在（最高法院102年度臺上字第239號、103年度臺上
07 字第1534號判決意旨參照）。查被告辯稱未收到開會通知及
08 參加會議，原告未合法成立，決議為無召集權人而召集，出
09 席戶數及同意戶數比例與事實不符，原告所提歷次區分所有
10 權會議紀錄顯有瑕疵等語，提出房地買賣契約書、車位契約
11 書、經濟部商工登記公示資料查詢服務、100年3月18日敬園
12 電梯大廈選定管理代理人會議紀錄、敬園電梯大廈住戶規
13 約、敬園住戶會議紀錄、敬園電梯大廈專用分管釐定會議紀
14 錄、敬園大廈區分所有權人101、102年度會議記錄、公寓大
15 廈（社區）區分所有權人第四次會議會議紀錄、公寓大廈管
16 理報備事項、新北市新店區公所109年9月23日函在卷（見本
17 院卷第109至160、435至443頁）。揆諸前揭說明，被告主張
18 原告所據之上揭區分所有權人會議決議方法有違法情事乙
19 節，縱令為真，亦僅各該次會議召集程序或決議方法是否違
20 法而得提起撤銷之訴問題，被告既未於上揭決議後3個月內
21 以上開事由請求法院撤銷決議，又未提出上揭決議有違反何
22 法令或章程之處，則現行之各該決議自然仍屬有效，被告自
23 應受其拘束，而仍應按各該次區分所有權人會議決議之內容
24 給付管理費，尤不能解免分擔此部分費用之義務。至被告所
25 指敬園公寓大廈區分所有權會議出席人員名冊上載被告印文
26 並非其等所有，顯屬偽造部分，被告就此有利其之事實，並
27 未提出任何證據證明該文件有何偽造情事，是被告上開所
28 辯，不足為採。

29 (三)按總會決議之內容違反法令或章程者，無效。民法第56條第
30 2項定有明文。依敬園大廈105年9月17日區分所有權會議會
31 議紀錄：「…六、工作報告：(一)六樓汪及阮兩戶至本年七月

01 底已積欠管理費、清潔費、分攤費、罰金及其他應繳之費用
02 達六年之久，本會多次以各種方式催繳，均置之不理。如何
03 處理？…七、決議：(三)繼續催繳，按政府方式，加重罰金最
04 少兩倍，迫其繳款。」等語（見本院卷第25頁），可知原告
05 請求逾期2倍罰金，係為懲罰被告違反給付管理費義務並迫
06 使其等繳款，本院審酌住戶繳付管理費目的僅是為便利管理
07 委員會進行修繕、管理及維護社區共用部分或約定共用部分
08 支出之用，多數社區對於遲繳管理費者多僅約定按年息10%
09 計算遲延利息，而原告對於欠繳管理費之住戶科罰至少兩倍
10 之罰金實屬過當，且罰金與罰鍰都是政府為了實施公權力，
11 依據法律對於行為違反規定的人民施以處罰的方式，罰金是
12 刑罰的一種（刑法第33條參照），若肯認私人團體以多數決
13 決議以罰金制裁他造少數人，將形同認同法治社會下有私人
14 制裁之可能，前揭原告區分所有權人會議決議以罰金制裁被
15 告部分，即有背於公共秩序，應屬無效。原告依據此部分無
16 效之決議，請求被告分別給付罰金285,200元，即無理由。

17 (四)按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，始得提
18 起之，民事訴訟法第246條規定甚明。查被告等積欠原告上
19 開期間之管理費及車位清潔費，固如前述，然經本院判決
20 後，被告等是否仍會積欠原告管理費，誠屬未知，是原告究
21 有無預為請求之必要，尚非無疑，又管理費由各區分所有權
22 人依照區分所有權人會議之決議分擔之，是社區內各區分所
23 有權人每月應繳交管理費之數額，得隨時以區分所有權人會
24 議決議變更或隨規約之變更而增減，其區分所有權人每月應
25 繳交之管理費數額，日後極有變動之可能，此與一般通債
26 權、債務關係，到期後得隨時請求法院判決給付不同，在此
27 情況下，尤難認原告有預為請求被告等給付將來到期管理費
28 之必要。從而，原告此部分之請求，無從遽准，應予駁回。

29 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
30 定，請求被告汪安平、阮淑靜應分別給付266,050元（5,250
31 元+248,850元+17,200元）自起訴狀繕本送達翌日即111年

1月24日（見本院卷第77至79頁，111年1月13日寄存新北市警察局新店分局江陵派出所）起至清償日止之法定遲延利息，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，被告聲請傳喚原新北市○○區○○○街0號4樓建物所有權人王琮瑄（見本院卷第449頁），核無必要，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

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款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 鄧德倩

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

書記官 張嘉崴

附表：

被告	門牌號碼： 新北市新店 區中央一街	坪數	欠繳月份	欠繳管理費 （新臺幣）	欠繳清潔費 （新臺幣）	罰金 （新臺幣）	合計 （新臺幣）
汪安平	2號6樓	35	101年1月至101年3月	35坪×50元×3月=5,250元	200元×86月=17,200元 (103年9月13日決議每月車位清潔費200元)	2,300元×62月×2倍=285,200元 (105年9月17日決議加重罰金最少為2倍)	551,250元
			101年4月至110年11月 (101年3月11日調整每坪60元)	35坪×60元×116月=243,600元			
阮淑靜	2-1號6樓	35	101年1月至101	35坪×50元×3	200元×86月=	2,300元×62	551,250元

(續上頁)

01

			年3月	月=5,250元	17,200元	月×2倍=	
			101年4月至110年11月 (101年3月11日調整每坪60元)	35坪×60元 ×116月= 243,600元	(同上)	285,200元 (同上)	