

臺灣臺北地方法院民事小額判決

112年度店小字第62號

原告 香格里拉公寓大廈管理委員會

法定代理人 吳瑜

被告 林宜萱

上列當事人間給付管理費等事件，於民國113年11月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告管理費新臺幣5,760元及公共消防設備分擔款新臺幣12,658元，及民國111年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣966元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣18,418元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按原告之訴，原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第1項第4款定有明文。本件被告爭執原告香格里拉公寓大廈管理委員會（下稱原告管委會）之法定代理人吳瑜欠缺法定代理權，茲應就吳瑜是否確為原告管委會合法之主任委員乙節進行認定。
- 二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分

01 所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員  
02 會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委  
03 員時，由區分所有權人互推1人為召集人」，公寓大廈管理  
04 條例（下稱公寓條例）第25條第3項定有明文。又原告所屬  
05 香格里拉社區（下稱系爭社區）之社區規約第7條乃規定：  
06 「主任委員由住戶大會之區分所有權人進行票選，票數最高  
07 者擔任主任委員，餘之副主任委員及9名委員由主任委員指  
08 派委任」，第11條則規定「主任委員及委員任期二年」，有  
09 系爭社區規約可參（見本院卷一第87至96頁）。經調閱原告  
10 管委會之歷次報備資料，顯示系爭社區自民國108年以來有  
11 如附表所示5次選任主任委員之區分所有權人會議（下稱區  
12 權會）決議，其中：

13 (一)系爭社區乃於108年10月15日召開區權會決議選任吳瑜擔任  
14 主任委員，有會議記錄可參（見本院卷二第5至10頁），而  
15 該屆主任委員之任期乃自108年11月19日起至110年11月18日  
16 止，為原告於113年9月24日陳報狀陳述明確（見本院卷一第  
17 531頁）。

18 (二)系爭社區其後於110年10月18日召開區權會選任吳瑜擔任主  
19 任委員，有會議記錄可參（見本院卷二第19至22頁），惟該  
20 次區權會決議業經本院以110年訴字第7329號判決確認決  
21 議不成立，並確認吳瑜與原告管委會間第19屆主任委員之委  
22 任關係不存在，並於113年1月31日確定在案，有上開判決及  
23 確定證明書可參（見本院卷一第261至324頁），而系爭社區  
24 於110年11月18日以前並未做出其他區權會決議選任主任委  
25 員，故於110年11月18日吳瑜之主任委員任期屆滿後，系爭  
26 社區即處於無主任委員之狀態。

27 (三)系爭社區嗣由區分所有權人（下稱區權人）即被告林宜萱擔  
28 任召集人於110年12月26日召開區權會，並於該次區權會選  
29 任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為管理委員，再由其等於111年1  
30 月5日管理委員會推選林宜萱為主任委員，有區權會會議紀  
31 錄及管委會會議記錄可參（見本院卷第二第23至52頁）；惟

01 依公寓條例第25條第3項規定，由區權人互推1人為召集人之  
02 情形，除規約另有規定者外，應有區權人2人以上書面推  
03 選，經公告10日後生效，此為公寓條例施行細則第7條所明  
04 定，然觀諸被告所提出於110年10月23日至同年11月3日止公  
05 告之「110年度區分所有權人大會召集人推選資料」（見本  
06 院卷二第121頁），其上僅有以「正字記號」表示投票予林  
07 宜萱8票、陳宏雲4票之紀錄，惟尚無從以此知悉推選林宜萱  
08 擔任召集人之推選人為何人，從而亦無法確認林宜萱是否由  
09 由「區權人」所推選，自難認此次推選行為為有效；被告雖  
10 又提出推薦書1份（見本院卷二第185頁），其上記載由訴外  
11 人即區權人林玉環、蔡榮傑推舉林宜萱為召集人，惟此推薦  
12 書記載之日期為「110年11月8日」，係在前開公告期間之  
13 後，故亦難認此次召集人之推選有經過公告，是此次推選亦  
14 難認有效。被告所提出前述兩次推選林宜萱為召集人之行  
15 為，既均難認有效，則林宜萱於110年12月26日召開之區權  
16 會即為無召集權人所召集，非合法成立之意思機關，自不能  
17 為有效之決議，故該區權會選任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為  
18 管理委員之決議，自始無效，從而，該管理委員會選任林宜  
19 萱為主任委員之決議，亦非有效。

20 (四)系爭社區於111年1月22日另由區權人吳瑜擔任召集人召開區  
21 權會，並選任吳瑜擔任主任委員，有會議記錄可參（見本院  
22 卷二第55至63頁）；而該次召集人之推選，乃是由訴外人即  
23 區權人張玉如、李美清、李慧貞、林佳儀、趙子瑤、蔡榮  
24 傑、吳守和、劉雲梅、劉明傑、戴維舫於110年12月23日推  
25 選吳瑜為召集人，並於111年1月4日公告等情，有原告委員  
26 會公告、公告照片及召集人公告可憑（見本院卷一第541至5  
27 47頁、第617頁），堪認吳瑜為經區權人合法推選之召集  
28 人，故其於111年1月22日召開區權會，由區權會決議選任吳  
29 瑜為111年度之主任委員，乃屬有效。又此屆主任委員之任  
30 期乃自111年2月17日起至113年2月16日止，亦據原告陳報在  
31 卷（見本院卷一第535頁）。

01 (五)其後，系爭社區於112年12月23日由吳瑜以主任委員之身分  
02 召開區權會，並決議選任吳瑜擔任113年度之主任委員，有  
03 會議紀錄可參（見本院卷二第65至78頁），其2年之任期迄  
04 今尚未屆至，是吳瑜現為原告管委會之主任委員，對原告有  
05 法定代理權，其得以法定代理人之身分代表原告提起本件訴  
06 訟，堪以認定。

07 三、被告雖爭執公寓條例第25條第3項規定區權會之召集人應由  
08 「具有區權人身分者」擔任，吳瑜非系爭社區之區權人，無  
09 法擔任區權會之召集人云云。然查：

10 (一)吳瑜乃係於111年1月22日擔任召集人召開區權會決議選任其  
11 為111年度之主任委員，又於112年12月23日擔任召集人召開  
12 區權會再次決議選任其為本屆113年度之主任委員，已如前  
13 述；而其自108年11月12日起即經以信託之原因受移轉登記  
14 為系爭社區門牌號碼新北市○○區○○路00○○號6樓房屋  
15 （即新北市○○區○○段000○號建物）之所有權人，於112  
16 年9月1日該55之1號6樓房屋雖經移轉登記予鄭亦君，惟吳瑜  
17 於同日亦經以信託為原因受移轉登記為系爭社區門牌號碼新  
18 北市○○區○○路00號6樓及59之1號6樓房屋（即新北市○  
19 ○區○○段000○000○號建物）之所有權人，有土地建物查  
20 詢資料及異動索引可憑（見本院卷二第83至96頁），可知吳  
21 瑜至少自108年11月12日以後即持續持有系爭社區之區分所  
22 有建物。

23 (二)而吳瑜就上開建物雖均是受他人信託而登記為所有權人，惟  
24 按所謂信託行為，係指信託人將財產所有權移轉與受託人，  
25 使其成為權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為，故  
26 在受託人未將受託財產移還信託人以前，尚不能謂受託人非  
27 法律上之所有權人，或該受託之財產仍為信託人所有（最高  
28 法院79年度台上字第1903號、84年度台上字第2038號判決意  
29 旨參照），故在吳瑜將受託財產即上開建物返還予信託人之  
30 前，均應認吳瑜即為上開建物之所有權人，而為系爭社區之  
31 區權人無訛。

01 (三)從而，吳瑜擔任召集人而於111年1月22日召開區權會決議選  
02 任其為111年度之主任委員，又於112年12月23日召開區權會  
03 再次決議選任其為113年度之主任委員，並無違反公寓條例  
04 第25條第3項之情形，被告上開所辯，並非可採。

05 四、被告雖又辯稱：依照110年12月26日區權會所修正之規約第1  
06 9條規定，主委資格必須為「無債信問題無信託者擔任  
07 之」，吳瑜就其不動產有信託關係，無擔任主任委員之資格  
08 云云。然被告所召開之110年12月26日區權會為無召集權人  
09 所召開，已如前述，故於該次區權會所為修正規約之決議自  
10 亦難認有效，從而，被告以該無效決議所增修之無效規約約  
11 定主張吳瑜無擔任主任委員之資格，自非可採。

12 五、又「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有  
13 權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負  
14 責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一  
15 次，其餘管理委員，連選得連任」，公寓條例第29條第3項  
16 定有明文。經查：

17 (一)吳瑜於108年11月19日起至110年11月18日止擔任主任委員  
18 後，系爭社區雖曾以110年10月18日區權會選任其為主任委  
19 員，惟該次區權會決議經本院認定不成立，故於110年11月1  
20 8日吳瑜之主任委員任期屆滿後，系爭社區即處於「無主任  
21 委員」之狀態，已如前述，故吳瑜嗣後再經推選為召集人，  
22 並於111年1月22日召開區權會經選任為111年度之主任委員  
23 時，即難認屬前次主任委員之「連任」，是吳瑜於111年度  
24 主任委員之任期屆滿，於112年12月23日再次經選任為主任  
25 委員時，應僅屬第一次連任，自無違反前開「連選得連任一  
26 次」規定之之情形。

27 (二)況在吳瑜於108年11月19日起至110年11月18日止擔任主任委  
28 員後，被告亦曾於110年12月26日召開區權會經選任為管理  
29 委員並經管委會推選為主任委員，雖該次區權會及管委會之  
30 決議均應屬無效，已如前述，惟於該段期間被告曾於111年2  
31 月8日以主任委員之身分向法務部行執行署臺北分署（下稱

01 臺北分署) 辦理消防罰款分期繳納，並請求撤銷執行命令，  
02 有臺北分署111年2月21日函文可憑（見本院卷一第483至485  
03 頁），且於111年2月17日之後亦有拿到社區帳戶，為被告所  
04 自承（見本院卷二第193頁），顯見系爭社區之管理委員會  
05 確曾由被告實質管領，而非始終由吳瑜長期把持，故與公寓  
06 條例第29條第3項所欲防止連選連任2次以上造成特定住戶長  
07 期把持管理委員會之情況亦不相同，益徵本件吳瑜於112年1  
08 2月23日再次經選任為主任委員並無違反該條規定之情形，  
09 併此敘明。

10 六、至被告雖又辯稱吳瑜於111年1月22日、112年12月23日召開  
11 區權會之召集程序是否合法云云，惟召集程序是否違法僅涉  
12 及區權會決議是否得撤銷之問題，在法院作成撤銷區權會決  
13 議之判決以前，均尚難逕認上開區權會決議失其效力，故被  
14 告此部分辯詞，亦非可採。

15 七、綜上，吳瑜是否確為原告管委會於112年12月23日合法選任  
16 之主任委員，有代表原告提起本件訴訟之法定代理權，堪以  
17 認定。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：原告為系爭社區之管理委員會，被告為系爭社區  
20 中門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓房屋（即711室，下  
21 稱711室）之區權人，依社區規約每月應繳之管理費為新臺  
22 幣（下同）640元，被告自111年1月起至111年10月止，已積  
23 欠管理費6,400元未繳納；又系爭社區111年2月24日、111年  
24 4月23日區權會決議施作公共消防安全設備工程，其費用由1  
25 58戶均攤，每戶負擔12,658元，惟被告亦未繳納；經原告於  
26 111年10月以存證信函催告，仍未獲回應，爰依公寓條例第1  
27 1條、第21條之規定及系爭社區規約第貳章第2條、第11條規  
28 定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告管理費6,  
29 400元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起訴狀繕本送  
30 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

31 二、被告則以：對被告為711室之區權人，每月管理費為640元之

01 事實不爭執，惟系爭社區全體區權人均收受臺北分署於110  
02 年8月25日核發之北執西108年消防罰執字第00000000號執行  
03 命令（下稱系爭執行命令），禁止原告於1,575,480元之範  
04 圍內對區權人收取管理費，並指示全社區管理費債權皆統一  
05 繳納至新北市政府消防局（下稱消防局）帳戶，用以償還系  
06 爭社區之消防罰款；而被告已繳納111年1月之管理費予臺北  
07 分署，另於111年2月8日繳納50,000元管理費予臺北分署，  
08 已預繳了52個月之管理費，故在115年3月前，原告均不得請  
09 求被告給付管理費。又被告於110年12月26日經區權會選認  
10 為主任委員，任職至113年1月5日，於該段期間內若要召開  
11 區權會，應經被告同意，惟吳瑜卻於111年2月24日、111年4  
12 月23日擅自召開區權會做成公共消防設備分擔款款項之決  
13 議，應屬無召集權人所召開之區權會，其決議為無效，且被  
14 告否認此筆支出為社區公共款項支出等語，資為抗辯。並聲  
15 明：原告之訴駁回。

### 16 三、本院之判斷：

17 (一)原告請求被告給付管理費5,760元，為有理由，逾此範圍之  
18 請求，為無理由。

19 1. 按「就債務人對於第三人之金錢債權為執行時，執行法院應  
20 發扣押命令禁止債務人收取或為其他處分，並禁止第三人向  
21 債務人清償。前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命  
22 令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當  
23 時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人」，強制執行法  
24 第115條第1項、第2項定有明文。而關於公法上金錢給付義  
25 務之執行，經主管機關移送者，由行政執行處執行，除行政  
26 執行法另有規定外，準用強制執行法之規定，此為行政執行  
27 法第11條、第26條所明定。是行政執行署執行處分機關對義  
28 務人執行公法上金錢給付義務時，得準用強制執行法第115  
29 條第1項、第2項規定，發扣押命令禁止義務人收取或為其他  
30 處分，並禁止第三人向義務人清償，後以命令許移送機關收  
31 取，或將該債權移轉於移送機關，抑或命第三人向行政執行

署支付轉給移送機關。

2. 經查，被告為系爭社區711室之區權人，每月應繳之管理費之640元等情，為兩造所不爭執，故被告自有於111年1月至10月間繳納管理費6,400元之義務。惟系爭社區因積欠消防局消防罰款1,575,480元，經臺北分署於110年8月25日核發系爭執行命令，禁止原告於1,575,480元之範圍內對區權人收取管理費，並指示全社區管理費債權皆統一繳納至消防局帳戶，用以償還系爭社區之消防罰款；惟臺北分署嗣於111年2月21日以北執西108年消防罰執字第00000000號執行命令函撤銷系爭執行命令，該撤銷函文乃於111年3月1日送達被告，有系爭執行命令、上開函文及送達證書可憑（見本院卷一第131頁、第477至479頁、卷二第101頁）；是被告於收受系爭執行命令後至該執行命令經撤銷之前，原告對於被告之管理費債權業經臺北分署扣押，並命被告繳款至消防局帳戶，是被告於期間將款項繳納至消防局帳戶或由臺北分署收取後轉給消防局，自均應生清償管理費債權之效力。而被告於111年1月19日確有繳交711室111年1月份之管理費至臺北分署，有臺北分署收據可參（見本院卷二第99頁），自己生清償債權之效力，是原告自不得再向被告請求給付111年1月份之管理費，堪以認定。

3. 除了上開繳費紀錄外，被告雖辯稱其已於111年2月8日繳納50,000元管理費至臺北分署，故其已預繳711室共53個月之管理費，故原告不得再向其請求繳納管理費云云。惟查，被告曾於110年12月底經選任為管理委員並經推選為主任委員，雖該選任決議經本院認定為無效，惟被告於該段期間仍有實質管領原告管委會之作為，並有拿到系爭社區之帳戶，已如前述；而其於111年2月8日乃係以原告管委會「代表人」之身分向臺北分署辦理消防罰款分期繳納，並請求撤銷執行命令，有臺北分署111年2月21日函文可參（見本院卷一第485頁）；且被告所提出其於同日繳納50,000元管理費之收據（見本院卷一第481頁），其上所記載之繳款人亦為「香格

01 里拉公寓大廈管理委員」，而非被告本人之姓名，且亦無任  
02 何關於繳納哪一戶、哪段期間管理費之記載，自應認被告繳  
03 納該筆50,000元之款項時，乃係基於以「原告管委會」名義  
04 繳納消防罰款，而非以「711室區權人」之名義繳納管理  
05 費，故自無從生清償711室管理費債權之效力，從而，被告  
06 以此主張其已清償其餘管理費云云，自非可採。

07 4. 綜上，原告請求被告給付111年2月至10月之管理費共5,760  
08 元（計算式：640元×9個月=5,760元），乃屬有據；逾此範  
09 圍之請求，為無理由，應予駁回。

10 (二)原告請求被告給付公共消防設備分擔款12,658元，為有理  
11 由。

12 1. 按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理  
13 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區權  
14 人按其共有之應有部分比例分擔之」、「共用部分及其相關  
15 設施之拆除、重大修繕或改良，應依區權人會議之決議為  
16 之」，公寓條例第10條第2項前段、第11條第1項定有明文。  
17 經查，系爭社區之規約並未規範多少金額以上之修繕屬公寓  
18 條例第11條第1項所稱重大修繕，有規約可參（見本院卷一  
19 第87至96頁）；惟考量原告因消防設備缺失已遭消防局罰款  
20 1,575,480元，原告委託廠商施作消防設備之總經費預估為  
21 2,000,000元，有系爭社區111年2月24日區權會決議可憑  
22 （見本院卷一第402頁），金額甚高，再對照系爭社區之管  
23 理費之收費標準僅為每坪40元，有85年10月6日住戶大會會  
24 議紀錄決議可參（見本院卷一第97頁），可知原告之財力應  
25 非甚豐，卻須負擔前述罰款及修繕費，對原告之財物自有重  
26 大影響，是認本件公共消防設備自屬公寓條例第11條第1項  
27 之重大修繕，應經區權會決議始能為之，並由區權人負擔費  
28 用。

29 2. 而就系爭社區之公共消防設備工程，系爭社區確已於111年2  
30 月24日召開區權會，決議消防安全設備工程費用總經費為2,  
31 000,000元，由158戶均攤，每戶分攤12,658元，有區權會會

01 議記錄可參（見本院卷一第401至403頁）；復於111年4月23  
02 日區權會中，亦有再次說明之前召集數次會議討論最後決議  
03 每戶應分攤12,658元，請各戶於111年5月10日起至6月10日  
04 止，向管理委員會繳納，有區權會會議記錄可佐（見本院卷  
05 一第31至34頁），是認原告請求被告給付711室之公共消防  
06 設備分擔款12,658元，乃屬有據。

07 3. 被告雖辯稱：其已於110年12月26日經區權會選任為管理委  
08 員並經推選為主任委員，任期至113年1月5日，而吳瑜於111  
09 年2月24日、111年4月23日召開區權會，均未經其同意擅自  
10 召開，為無召集權人所召開，決議無效云云。惟系爭社區於  
11 110年12月26日選任其為管理委員之決議不成立，已如前  
12 述，故被告自非該段期間之主任委員，而系爭社區於111年1  
13 月22日區權會決議既已合法選任吳瑜擔任主任委員，則吳瑜  
14 於111年2月24日、111年4月23日召開之區權會自屬有召集權  
15 人所召開之會議，其決議自屬有效，是被告此部分辯詞，並  
16 非可採。至被告雖又辯稱上開區權會之召開無人知悉，爭執  
17 召集程序是否合法云云，惟召集程序是否違法僅涉及區權會  
18 決議是否得撤銷之問題，在法院作成撤銷區權會決議之判決  
19 以前，均尚難逕認上開區權會決議失其效力，故被告此部分  
20 辯詞，亦非可採。

21 4. 被告雖又辯稱：否認2,000,000元經費之支出為公共消防安  
22 全設備之支出云云，然系爭社區之區權人既已決議每戶收取  
23 12,658元，用以進行消防安全設備工程，區權人即均有依決  
24 議內容履行之義務，縱認原告管委會於取得該筆款項後，未  
25 實際用於消防設備之工程，亦僅是管理委員是否有債務不履  
26 行或侵權行為之問題，於區權會未作成決議變更應收取消防  
27 設備款之金額以前，被告均不得以此主張其無給付消防設備  
28 款12,658元之義務，是被告上開所辯，亦非可採。

29 四、綜上所述，原告依公寓條例第11條、第21條之規定及系爭社  
30 區規約第貳章第2條、第11條規定，請求被告給付管理費5,7  
31 60元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日即111年11月15日（見本院卷一第51頁）起至清償日  
02 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此  
03 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

04 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8第1項訴訟適  
05 用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規  
06 定，應依職權宣告假執行，並依職權宣告被告如為原告預供  
07 擔保，得免為假執行。

08 六、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴  
09 訟費用額如主文第3項所示。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
11 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
12 法 官 許 容 慈

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

16 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  
17 載上訴理由，表明下列各款事項：

18 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

19 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
21 書記官 周怡伶

22 附表：

23

編號	開會日期	召集人	決議內容	備註
1	108年10月15日	主任委員 趙子瑤	選任吳瑜為本屆主 委。	任期至110年11月1 8日止屆滿。
2	110年10月18日	主任委員 吳瑜	選任吳瑜為下一屆主 任委員。	經本院110年訴字 第7329號判決確認 決議不成立。
3	110年12月26日	區權人林 宜萱	選任林宜萱、趙金 娟、陳宏雲為管理委 員。	嗣經林宜萱、趙金 娟、陳宏雲於111 年1月5日管理委員

(續上頁)

01

				會推選林宜萱為主任委員。
4	111年1月22日	區權人吳瑜	選任吳瑜當選本屆主委。	
5	112年12月23日	主任委員吳瑜	選任吳瑜當選113年度主任委員。	