

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1252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 楊淑娟

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣16,498元，及民國113年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣380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。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣16,498元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：原告為香格里拉公寓大廈（該社區下稱系爭社區）管理委員會管理委員會，被告為系爭社區門牌號碼新北市○○區○○路00○0號4樓房屋（即718室，下稱718室）所有權人，為系爭社區區分所有權人，每月應繳之管理費為新臺幣（下同）960元，被告自民國111年1月起至113年8月止，已積欠32期共管理費30,720元未繳納；又系爭社區111年2月24日、111年4月23日區分所有權人會議（下稱區權會）決議施作公共消防安全設備工程，其費用由158戶均攤，每戶負擔12,658元，惟被告亦未繳納；經原告於113年6月以存證信函催告，仍未獲回應，爰依公寓條例提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告管理費30,720元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率16%計算之利息。

02 二、被告答辯：訴外人林宜萱當選為系爭社區主任委員，被告因
03 而於111年1月28日匯款管理費11,520元至林宜萱指定之郵局
04 帳戶，又系爭社區遭新北市政府消防局（下稱消防局）罰
05 款，系爭社區全體區權人均收受法務部行執行署臺北分署
06 （下稱臺北分署）於110年8月25日所核發之北執西108年消
07 防罰執字第00000000號執行命令（下稱系爭110年執行命
08 令），禁止原告於1,575,480元之範圍內對區權人收取管理
09 費，並指示全社區管理費債權皆統一繳納至消防局帳戶，用
10 以償還系爭社區之消防罰款，嗣又於113年8月23日核發北執
11 西108年消防罰執字第00000000號執行命令（下稱系爭113年
12 執行命令），禁止原告於608,036元之範圍內對被告及部分
13 區權人收取管理費，並指示被告及部分區權人之管理費債權
14 皆統一繳納至消防局帳戶，因此被告於110年11月28日、113
15 年8月30日分別匯款管理費3,840元、11,520元至消防局帳
16 戶，再林宜萱說收到消防罰單，並稱如果沒繳會越罰越多，
17 又在社區群組公告說要繳消防基金，把每戶要繳的消防基金
18 算出並要住戶繳納，被告因而依指示於111年4月13日匯款3
19 9,569元之消防基金到林宜萱指定的中國信託帳戶（上述各
20 筆款項，本院整理如附表所示），被告溢繳上述款項，應可
21 用以折抵原告主張之管理費，且被告已繳納消防基金，應無
22 須再繳納公共消防設備分擔款，究竟是吳瑜還是林宜萱擔任
23 主委，百姓怎麼會知道？被告匯款帳戶確實是「香格里拉公
24 寓大廈管理委員會」帳戶，如果沒有報備，不可能隨便開
25 戶，一般人怎麼弄得清楚等語，聲明：原告之訴駁回、溢繳
26 金額折抵112年及114年管理費。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)被告為718室之所有權人，依社區規約每月應繳之管理費為9
29 60元乙節，此為被告所不爭，並有建物第一類謄本在卷可
30 查，應堪認定。又被告有匯款如附表所示款項至附表所示帳
31 戶，業經被告提出單據、存摺影本為證（見本院卷第83、8

01 5、89、95-97頁)，堪信為真實，則本件爭點應再於被告匯
02 款如附表所示款項，可否發生清償管理費債務之效果？可否
03 因支付「消防基金」，而無須再支付消防設備款？分述如
04 下。

05 (二)查系爭社區有主委任委員「鬧雙包」爭議，亦即吳瑜、林宜
06 萱2人於短時間內分別當選主任委員，被告既辯稱將款項匯
07 款至林宜萱指定帳戶，是本件首應認定者，為林宜萱是否合
08 法當選？可否代表系爭社區管理委員會收受款項？按「區分
09 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
10 理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理
11 負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人
12 資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區
13 分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區
14 分所有權人互推1人為召集人」，公寓大廈管理條例（下稱
15 公寓條例）第25條第3項定有明文，查原告先前對林宜萱提
16 出給付管理費、消防設備分擔款訴訟（案號：本院112年度
17 店小字第62號），該案中經主管機關提供之管理委員會報備
18 資料，顯示林宜萱於110年12月26日擔任召集人召開區權
19 會，並於該次區權會選任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為管理委
20 員，再由其等於111年1月5日管理委員會推選林宜萱為主任
21 委員，有區權會會議紀錄及管委會會議記錄可參（見本院卷
22 第197-226頁）；惟依公寓條例第25條第3項規定由區權人互
23 推1人為召集人之情形，除規約另有規定者外，應有區權人2
24 人以上書面推選，經公告10日後生效，此為公寓條例施行細
25 則第7條所明定，觀諸林宜萱於本院112年度店小字第62號案
26 中所提出於110年10月23日至同年11月3日止公告之「110年
27 度區分所有權人大會召集人推選資料」（見本院卷第265
28 頁），其上僅有以「正字記號」表示投票予林宜萱8票、陳
29 宏雲4票之紀錄，惟尚無從以此知悉推選林宜萱擔任召集人
30 之推選人為何人，從而亦無法確認林宜萱是否是由區分所有
31 權人所推選，自難認此次推選行為為有效；林宜萱雖又提出

01 推薦書1份（見本院卷第267頁），其上記載由訴外人即區權
02 人林玉環、蔡榮傑推舉林宜萱為召集人，惟此推薦書記載之
03 日期為「110年11月8日」，係在前開公告期間之後，故亦難
04 認此次召集人之推選有經過公告，是此次推選亦難認有效。
05 林宜萱所提出前述兩次推選其為召集人之行為，既均難認有
06 效，則其於110年12月26日召開之區權會即為無召集權人所
07 召集，非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，故該
08 區權會選任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為管理委員之決議，自
09 始無效，從而，該管理委員會選任林宜萱為主任委員之決
10 議，亦非有效，林宜萱應不具代表原告之權，自無法代表原
11 告收受款項（至於吳瑜有無合法當選部分，因被告未爭執吳
12 瑜代理原告收受管理費、提出訴訟之權，於茲不贅述），應
13 堪認定。

14 (三)附表編號1、4匯款至消防局帳戶部分：

- 15 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
16 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
17 債務人清償。前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命
18 令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當
19 時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人」，強制執行法
20 第115條第1項、第2項定有明文。而關於公法上金錢給付義
21 務之執行，經主管機關移送者，由行政執行處執行，除行政
22 執行法另有規定外，準用強制執行法之規定，此為行政執行
23 法第11條、第26條所明定。是行政執行署執行處分機關對義
24 務人執行公法上金錢給付義務時，得準用強制執行法第115
25 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
26 處分，並禁止第三人向義務人清償，後以命令許移送機關收
27 取，或將該債權移轉於移送機關，抑或命第三人向行政執行
28 署支付轉給移送機關。
- 29 2. 查①系爭社區因積欠消防局消防罰款1,575,480元，經臺北
30 分署於110年8月25日核發系爭110年執行命令，禁止原告於
31 1,575,480元之範圍內對區權人收取管理費，並指示全社區

01 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
02 消防罰款；②而臺北分署嗣於111年2月21日發函（下稱系爭
03 111年撤銷函）撤銷系爭110年執行命令；其後③臺北分署又
04 於113年8月23日核發系爭113年度執行命令，禁止原告於60
05 8,036元之範圍內對被告及部分區權人收取管理費，並指示
06 被告及該部分區權人應將管理費統一繳納至消防局帳戶，用
07 以償還系爭社區之消防罰款，有系爭110年執行命令、系爭1
08 11年撤銷函、送達證書、系爭113年執行命令（見本院卷第2
09 85-296頁）。

10 3. 從而，在「臺北分署①於110年8月25日核發系爭110年執行
11 命令至②111年3月1日系爭111年撤銷函送達被告」之期間，
12 以及其「③於113年8月23日核發系爭113年執行命令」後，
13 原告對於被告之管理費債權業經臺北分署扣押，並命消防局
14 收取該債權，是被告於期間將依執行命令之內容將款項繳納
15 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
16 償管理費債權之效力，雖附表編號1之款項名目為「110年9
17 月至12月之管理費」，與本件原告請求之時間範圍不相重
18 疊，然事實上110年9月至12月之管理費，被告早已於110年1
19 1月25日交付吳瑜收取，有管理費繳費存根在卷可考（見本
20 院卷第85頁），且為原告所不爭（見本院卷第301頁），按
21 定有清償期者，債權人不得於期前請求清償，如無反對之意
22 思表示時，債務人得於期前為清償，民法第316條定有明
23 文，且臺北分署執行命令係就將來繼續發生之管理費一併扣
24 押，則被告於110年11月26日匯至消防局之3,840元，實係就
25 110年9月至12月管理費重複清償，此時應將之解釋為對111
26 年以後管理費所為之清償，始能避免法律關係進一步複雜
27 化，是被告所匯如附表編號1、4之3,840元、11,520元，均
28 已生債權清償之效力，故原告自不得再請求被告給付已清償
29 之管理費。

30 (四)附表編號2匯款至郵局00000000000000號帳戶（戶名：香格
31 里拉公寓大廈管理委員會林宜萱）部分：

01 林宜萱雖經本院認定林宜萱應不具代表原告之權，然郵局00
02 000000000000號帳戶部分，原告於本院稱：（問：這個原告
03 以前收受管理費的帳戶是同一個帳戶嗎？）是同一個帳戶，
04 我們一直是用這個帳戶收錢，是林宜萱把帳戶註銷去補了一個
05 東西，又跑去開戶，我們都不知道，後來這個帳戶的錢被
06 林宜萱領光，我已經提出刑事告訴等語（見本院卷第301
07 頁），是此郵局帳戶實際即為過去多年來系爭社區用以收受
08 管理費之帳戶，雖一時遭林宜萱掌控（原告所述該帳戶戶名
09 中之「林宜萱」文字，應為林宜萱前往郵局辦理之變更），
10 然多年來該帳戶既為系爭社區約定俗成之管理費給付轉帳帳
11 戶，被告將管理費匯款至該帳戶，應即發生清償管理費之效
12 果，不因林宜萱未合法當選主任委員而有不同，至於原告稱
13 林宜萱將該帳戶提領一空乙節，屬林宜萱有無侵占行為之問
14 題，不能以此認定先前被告繳納管理費之匯款不生清償效
15 力，是被告於附表編號2匯款之11,520元，亦發生清償管理
16 費之效果。

17 (五)被告就718室自111年1月起至113年8月止應繳之管理費應為3
18 0,720元（計算式： $960 \times 32 = 30,720$ ），而被告所匯附表編號
19 1、2、4之款項合計26,880元（計算式： $3,840 + 11,520 + 11,5$
20 $20 = 26,880$ ）發生清償管理費效果，已如前述，則原告請求
21 被告給付管理費，於3,840元（計算式： $30,720 - 26,880 = 3,8$
22 40 ）之範圍內有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予
23 駁回（至於附表編號3之匯款詳後）。

24 (六)消防設備分擔款12,658元部分：

25 1. 按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
26 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
27 人按其共有之應有部分比例分擔之」、「共用部分及其相關
28 設施之拆除、重大修繕或改良，應依區權人會議之決議為
29 之」，公寓條例第10條第2項前段、第11條第1項定有明文。
30 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
31 條例第11條第1項所稱重大修繕，有規約可參（見本院卷第1

01 53-162頁)，惟考量原告因消防設備缺失已遭消防局罰款1,
02 575,480元，原告委託廠商施作消防設備之總經費預估為2,0
03 00,000元，有系爭社區111年2月24日區權會決議可憑（見本
04 院卷第35-37頁），金額甚高，再對照系爭社區之管理費之
05 收費標準僅為每坪40元，可知原告之財力應非甚豐，卻須負
06 擔前述罰款及修繕費，對原告之財務自有重大影響，是認本
07 件公共消防設備自屬公寓條例第11條第1項之重大修繕，應
08 經區權會決議始能為之，並由區權人負擔費用。

09 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
10 月24日召開區權會，決議消防設備工程費用總經費為2,000,
11 000元，由158戶均攤，每戶分攤12,658元，有區權會會議記
12 錄可參（見本院卷第35-37頁）；復於111年4月23日區權會
13 中，亦有再次說明之前召集數次會議討論最後決議每戶應分
14 攤12,658元，請各戶於111年5月10日起至6月10日止，向管
15 理委員會繳納，有區權會會議記錄可佐（見本院卷第39-42
16 頁），是認原告請求被告給付718室之公共消防設備分擔款1
17 2,658元，乃屬有據。

18 3. 被告雖辯稱其有依林宜萱指示繳納附表編號3之「消防基
19 金」39,569元等詞，然林宜萱並未合法當選主任委員，已如
20 前述，而依被告所稱中國信託商業銀行新店分行0000000000
21 00號帳戶（戶名：香格里拉公寓大廈管理委員會），係林宜
22 萱所提供並要求住戶繳納「消防基金」，原告則否認該帳戶
23 為原告帳戶，又無證據證明該帳戶確係原告使用之帳戶，不
24 能僅因戶名中有「香格里拉公寓大廈管理委員會」字樣，即
25 認被告已向原告繳納「消防基金」名目之款項，況依被告所
26 述，所謂「消防基金」係用以繳納罰款之用，而原告請求之
27 公共消防設備分擔款，則為支付廠商改善消防設備之用，不
28 能混為一談，現被告多匯付之39,569元，則為可否另訴請求
29 林宜萱返還之問題。

30 (七)原告就本件請求之金額，請求被告給付自起訴狀送達翌日即
31 113年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為

01 有理由；逾此範圍之請求，為無理由：

- 02 1. 原告雖主張被告依111年1月18日（見本院卷第22頁）所修訂
03 規約第20條第1項第2款之規定，就遲付之管理費及消防設備
04 分擔款，應給付按週年利率16%計算之利息云云。然社區規
05 約應經區權會決議始能修正，而系爭社區於111年1月18日召
06 開之區權會，因出席人數未達法定成數而流會，有會議記錄
07 可參（見本院卷第227-228頁）；縱系爭社區111年1月22日
08 依公寓條例第32條之規定重新召開區權會，並作成「恢復11
09 0年10月18日版本之住戶規約」之決議，有會議記錄可參
10 （見本院卷第233-235頁），惟系爭社區110年10月18日區權
11 會之決議業經本院以110年度訴字第7329號判決認定不成立
12 確定，有該判決在卷可查（見本院卷第113頁），自難認系
13 爭社區有何「110年10月18日版本之住戶規約」存在，是原
14 告主張之「111年1月18日所修訂規約第20條第1項第(2)款規
15 定」，尚難認是經過區權會決議通過之有效規定，故原告自
16 不得依此主張週年利率16%之利息。
- 17 2. 而系爭社區規約於修正前，並未約定高於民法第203條之規
18 定，有系爭社區98年8月19日修訂之規約可參（見本院卷第1
19 53-162頁），則原告所得請求之遲延利息，仍應以週年利率
20 5%計算。是原告就本件請求之金額，僅得請求被告給付自起
21 訴狀送達翌日即113年9月22日（見本院卷第55頁）起至清償
22 日止，按週年利率5%計算之利息；逾此範圍之請求，為無
23 理由。

24 四、綜上所述，原告請求被告給付管理費3,840元及公共消防設
25 備分擔款12,658元（合計16,498元），及自起訴狀繕本送達
26 翌日即113年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
28 予駁回。

29 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
30 用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規
31 定，應依職權宣告假執行，並依職權宣告被告如為原告預供

01 擔保，得免為假執行。
02 六、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
03 件訴訟費用額為裁判費1,000元，由被告負擔380元，餘由原
04 告負擔。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
06 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
07 法 官 陳紹瑜

08 以上正本證明與原本無異。
09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（231204新北市○
10 ○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
11 本），並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之
12 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
13 具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
14 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內
15 補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
17 書記官 涂寰宇

18 附表

19

編號	時間	受領人	金額	名目
1	110.11.26	消防局帳戶	3840	110.9~12管理費
2	111.1.28	郵局03114330089915號香格里拉公寓大廈管理委員會林宜萱帳戶	11520	111.1~12管理費
3	111.4.13	中國信託新店分行314540651472香格里拉公寓大廈管理委員會帳戶	39569	消防基金
4	113.8.30	消防局帳戶	11520	113年管理費
	合計		66449	