

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1265號

原告 忠孝新城公寓大廈管理委員會

法定代理人 鄭錦文

被告 王碧俠

訴訟代理人 王繼慈

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬壹仟柒佰伍拾元，及自民國一百一十三年六月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍萬壹仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告法定代理人於本件審理中由于美麗變更為鄭錦文，經原告提出新北市新店區公所報備函為證（見本院卷第371頁），並已以言詞聲明承受訴訟（本院卷第384頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：被告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號8樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，且為原告所管理之忠孝新城公寓大廈（下稱系爭社區）區分所有權人，應繳納管理費每月新臺幣（下同）2,250元，惟被告自民國111年4月至113年2月（共23期）積欠管理費未繳納，共積欠51,750元，經以存證信函催繳後，仍以原告為不合法申請之管理委員會為由拒絕繳納，依公寓大廈管理條例第21條規定提起本訴，被告於本件提出之答辯，於前案均有提出過，於本件應有爭點效適用等語。並聲明：被告應給付原告51,750元，及

01 自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

02 三、被告答辯：鄭錦文住在景美，公寓大廈管理條例規定主任委員須由區分所有權人擔任，鄭錦文沒資格擔任主任委員，另
03 原告已經強制執行（本院113年度司執字第107300號）逼迫
04 被告繳管理費，被告也已經繳納，司法應該還被告公道，被
05 告有提供清楚的時間軸，系爭社區一開始申請的名稱是忠孝
06 新城守望相助委員會，那是制式的格式，後來發現少了守望
07 相助，所以被告一直希望確認名稱後再判決，縱然採同一體
08 說，應該回復到原來的名稱，收費才合情合理（其餘答辯如
09 本判決答辯意旨整理表所載）等語，聲明：原告之訴駁回。

10
11 四、本院得心證之理由：

12 (一)被告雖辯稱鄭錦文住景美沒資格擔任主任委員云云，查系爭
13 社區規約第7條規定主任委員應由具區分所有權人身分或區
14 分所有權人之配偶及直系親屬擔任，有該規約在卷可查（見
15 本院卷第397頁），按區分所有，指數人區分一建築物而各
16 有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權，公
17 寓大廈管理條例第3條2款定有明文，而區分所有權人，即謂
18 用有區分所有權利之人，著重之點在於擁有區分所有之權，
19 而非該人身是否長住於標的房屋內，是縱鄭錦文未住系爭社
20 區（此為假設語氣，本院未認定），僅須其為系爭社區區分
21 所有權人、其配偶或直系親屬，即可擔任主委，原告僅以鄭
22 錦文住景美，而泛稱鄭錦文沒資格擔任主任委員云云，難認
23 可採。

24 (二)按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權
25 人依區分所有權人會議決議繳納；區分所有權人或住戶積欠
26 應繳納之公共基金已逾2期或達相當金額，經定相當期間催
27 告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額
28 及遲延利息。公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條
29 分別定有明文。經查，原告主張被告為系爭房屋之所有權
30 人，且為其所管理之系爭社區區分所有權人，依系爭規約第
31 10條第2項規定、105年決議，應依權狀坪數45坪，按月繳納

01 每坪50元即每月2,250元之管理費【計算式：（建物總面積9
02 6.72m²+陽臺11.58m²+建物共有部分11,259.65m²×（375/1
03 00,000）×0.3025=45.53坪；45坪×50元/坪=2,250元】，
04 就被告應繳系爭房屋111年4月至113年2月之管理費，亦經原
05 告以存證信函催繳在案，有系爭房屋之建物登記第一類謄
06 本、系爭社區規約、105年決議會議紀錄、存證信函在卷可
07 查（見本院113年度司促字第6463號卷【下稱司促卷】第15-
08 17、47頁、本院卷第207-208、399-401頁）。被告雖辯稱於
09 強制執程序已經繳納管理費云云，查被告於本院113年
10 度司執字第107300號給付管理費之強制執行事件中，確繳納
11 67,012元，有該事件執行筆錄在卷可查（見本院卷第119-12
12 1頁），然查該事件之執行名義乃本院店小字第1125號判決
13 （上訴案號：112年度小上字第97號），所執行之67,012元
14 為被告就系爭房屋所積欠109年2月至111年3月之管理費、利
15 息及執行費用，有本院店小字第1125號判決、112年度小上
16 字第97號（此兩判決下稱前案判決）、本院公務電話紀錄在
17 卷可查（見本院卷第81-95、143頁），而本件管理費期間乃
18 111年4月至113年2月，與前述強制執行之管理費並無重複重
19 疊情事，被告辯稱已繳納本件管理費云云，難認可採，是原
20 告訴請被告繳納111年4月至113年2月共計23期管理費51,750
21 元（計算式：2,250×23=51,750），並非無據。

22 (三)按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，
23 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
24 辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人
25 提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人
26 間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，
27 法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則
28 及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理
29 由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及
30 「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必
31 須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主

01 要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻
02 擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為
03 實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應
04 由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴
05 訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則，最高法院109
06 年度台上字第632號判決意旨同此見解。查被告前因積欠就
07 系爭房屋所積欠109年2月至111年3月之管理費，經原告提起
08 訴訟，經本院作成前案判決在案，依前案判決，係將被告答
09 辯分列①系爭社區名稱更名部分，對原告得否訴請被告給付
10 管理費之影響、②105年5月28日區分所有權人會議已決議以
11 每坪50元計算管理費、③被告提出所應獲配停車位損失與積
12 欠管理費相抵部分，逐項說明被告所辯不可採之理由，有前
13 案判決在卷可查（見本院卷第81-95頁），而被告於本件所
14 提出如答辯意旨整理表所列答辯，均與前案判決中提出之內
15 容如出一轍（本院並依前案判決之分類，在答辯意旨整理表
16 註明答辯種類），再觀前案判決之卷證，在訴訟程序已列為
17 足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，且
18 核無顯然違背法令情事，被告於本件亦未提出足以推翻原判
19 斷之新訴訟資料，應有爭點效之適用，亦即被告不得再為相
20 反之主張，本院亦不得作相異之判斷。至於被告於提出前案
21 判決內未提及之①原告以已廢掉86北縣店民字第17915號證
22 書向被告提告、②原告提出之公寓大廈管理組織報備證明無
23 核准字號、③新北市新店區公所偽造與正本不符之函文等
24 節，就①部分，原告於本件書狀及附件並未提及「86北縣店
25 民字第17915號證明書」（見司促卷第7-39頁、本院卷第303
26 -380頁），經仔細核對，可發現被告所指，係原告曾於111
27 年4月1日以內部文件要求被告繳納管理費，於該文件曾提及
28 「86北縣店民字第17915號證明書」（見本院卷第159頁），
29 惟縱使該證明書已遭註銷，本件原告用以提出訴訟之相關文
30 書亦無此文書，即使原告過去內部文件曾誤引錯誤證明書，
31 亦不致原告無法提出訴訟，或被告可免除繳納管理費義務，

01 是此部分辯解於本件認定無涉；就②部分，查新北市新店區
02 公所核發之公寓大廈管理組織報備證明確無核准字號，有該
03 報備證明存卷可考（見司促卷第13頁），然原告變更名稱為
04 「忠孝新城公寓大廈管理委員會」，確經系爭社區102年6月
05 8日經區分所有權人會議決議恢復名稱為「忠孝新城公寓大
06 廈管理委員會」，並經125票同意，此有該次決議在卷可參
07 （本院卷第288-289頁），而該次決議經核已達決議門檻，
08 並經新北市新店區公所備查在案，有102年7月23日新北店工
09 字第1022092383號函在卷可憑（見司促卷第29頁），原告既
10 已經合法程序變更名稱，又何須偽造報備證明書？應認前揭
11 報備證明書係行政疏漏而未載，並不能作為被告拒向原告繳
12 納管理費之理由；就③部分，被告所稱「不符」，乃新北市
13 新店區公所函稿下方之區公所承辦單位會辦、核稿及決行欄
14 位，於正式函文未顯現（見本院卷第53、385頁），惟函單
15 位會辦、核稿及決行欄，於正式對外公文本就不會列印於
16 上，此乃眾所皆知之事實，被告就此質疑實有誤會，是被告
17 上開辯解均非可採。

18 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告
19 給付如主文第1項所示之金額（利息部分，本件支付命令於1
20 13年6月11日送達被告，此有送達證書可參，司促卷第67
21 頁），為有理由，應予准許。

22 六、本件係適用小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第43
23 6條之20條規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第
24 2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
27 敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
29 並依職權確定本件訴訟費用額為裁判費1,000元（第一審裁
30 判費），應由被告負擔。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法官 陳紹瑜

上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（231204新北市○○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），並表明上訴理由（上訴理由應表明：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），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

另本件如提起上訴，應繳納上訴審裁判費1,500元。

中華民國 113 年 11 月 15 日

書記官 涂寰宇

答辯意旨整理表

編號	答辯內容	答辯種類
1	民國 102 年主委于美麗稱本社區已於民國 102 年 7 月 23 日，更改名稱為「忠孝新城」公寓大廈管理委員會，對於其申請之合法性，存疑！于美麗一直拿不出民國 102 年更改名稱的核准公文，多年來一直違反公寓大廈管理條例第 34、35 條規定。此外，也曾向主管機關，新店區公所申請閱覽影印核准公文，新店區公所說法院，可以請法官向主管機關查證報備程序是否合法。	①
2	區公所給法院卷宗內，申請變更的表格，無承辦人、無主管機關之核准公文，卻先給證書，庭上，一位女法官要我同律師一同到管委會拿核准公文，也(無)。林易勳法官，身為法律人，也應知報備組織(無)核准公文，(無)承辦	①

	<p>人，(無)收文者、區權會議上也(無)提案人，怎算合法?況，核准證書發放前必有核准公文。卷宗內對於核准證書之鑑定，法官也不理。核准公文連管委會及新北市政府都無法提出。</p>	
3	<p>一個不存在的東西，不是詐騙?是什麼?區公所再次偽造與正本不符的公文書誣騙本人(有據)。更奇怪的是，本人親赴新北市政府陳情，也不讓我見市長，聯合中心辦事人員說我的陳情案件一定到市長室，孰不知，竟又逕回到原承辦單位工務局處理，既然主管機關及新北市政府都無法提出社區變更名稱核准公文，定不排除刑事和輿論評理。</p>	①
4	<p>管理費計算包含停車位，不能一併處理。然而，社區 B2 停車位由原住戶 100 戶出資，管委會未出資，不能將出資者與未出錢者，一起計算管理費，亂停者及擅自出租者，應付法律責任。(本人已提出資證明及相關證據在卷)，法官竟無視對被告有利之判決。</p>	③
5	<p>管理費的計算：管委會誣稱「新制」，原，由國防部制定之「坪型」，擅自改成實際坪數計算，變相增收管理費，區權會議上未記載新制何來?管委會說是國防部規定的，請管委會提證，無解，奇怪的是請法官求證國防部，也只是舉手之勞，法官也不理，依法，法官有查證之責任。「新制」無所依據，怎能訂管理費價錢呢?況且，本人在庭上及陳報狀上依大小車位及地下第二層，出資者擁有權利來計算</p>	②

	相抵費用，法官無視本人證據，一面倒向對造，真令人合理的懷疑，法官和管委會是否有什麼特殊關係？不然，未出錢的，白停的，到了法院還認為是理所當然。	
6	雖然已經判決，我也向司法院、監察院、檢舉法官判決錯誤。法院有權，而我也要維護自身權益，所謂名不正言不順，還是先確定是否自身合法為好，況，卷宗證據，都是我主動請求法官查的，有瑕疵的部分，無核准公文以及是否為偽造一事，因為法官偏執無視本人提出的證據，才有錯判情事。	①
7	該法官只知道引用公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 2 款、第 21 條，繳交管理費事，卻不究其社區名義是否合法？ (問過參加 102 年區權人會議者表示，他們也不清楚改名之事，誰提案？贊成票數皆不知，規約並未徵求區權人同意。)只是簽到，最後拿一袋衛生紙回家。或許，法官認為區權人參與開會，管委會公告有決議，就能決定一切，即使如此，不可忽視公寓大廈管理條例第三十一條規定公寓大廈管理，內政部 86.7.9 台(86)內營字第 8673209 號，變更社區名稱，仍要向主管機關核准，備齊資料，需重新報備。經核准後才会有核准公文，才會發核准證明書。	①
8	第 17 屆 102 年 8 月會議記錄第 11 項，7 月 24 日到公所准文，管委會務必將准文拿出，否則就是無名義收取管理費，就應回歸原民國 100 年正名為忠孝新城守望相助名義收費 1300 元	①
9	管委會拿出已廢掉的 86 北縣店民字 17915 號，不存在的證書字	①

	號向被告提告，證(二)，不知以哪條法律規定其合法性？請釋明。	
10	被告請求法院向主管機關調出該社區 102 年變更名稱，實際上，只是換主委，今再附證據，(用廢掉名稱來起訴被告，廢掉名稱當然是不存在不合法怎能做為起訴依據)？證(三)。被告有正式公文書。 既然不合法，也應以原忠孝新城守望相助公寓大廈管理委員會，來收管理費，既然法官們認為同一主體，都是要交管理費，為何不用 100 年合法名義來收費，偏要用廢去沒有核准公文，卻出現核准證明書的不存在的名義收費？所謂名不正，則言不順；言不順，則事不成。	①
11	被告在庭上以及卷宗內皆附證，一直請求法官鑑定該無核准字號、無核准日期，的證書來源為何，法官不理，管委會涉嫌用不合法的名稱來誣騙。然，若是，法官認為不合法就是合法的話，請依法源釋明。因為證據法官偏執，不去查證，捨去對被告提出的有利證據，請釋明原因。	①
12	卷宗內國家認證的，法官卻認為無具體表象，那，未經核准的無核准公文無核准字號無核准公文的證明書，又不依證據送鑑定，是何具體表象？請釋明。	①
13	卷宗 087 頁，管委會跟我算管理費，管理費包含停車費的計算都在管理費計算中，債權債務為什麼不能相抵銷？難道，只許管委會跟我算管理費，出資開挖第二層停車場的原住戶出資人，無權做主嗎？管委會有何權利要大家免費停，又出租車位圖利？所謂 105 年管委會公告一戶一車位，是管委會自己寫	③

	<p>的，原眷戶才是一戶一車位，無機車位（有請法院調出建築圖說）。卷宗第 049 頁 051 頁。地下第二層乃原眷戶 100 戶出資開挖建的，被告已提出出資證明以及國防部公文，法官視若無睹，使用者付費是人人皆知的經驗法則，法官無權將私人財產做判決。況，債權債務相抵銷，也是律師依法計算，難道，同是讀法律書，見解會不同？卷內第 087(2)、088(3)頁法官提到給付種類相同因手寫無法探知期來源出處，上面是國防部的公文，也有國防部的大印，白紙黑字，國家認證的公文，法官如果再不懂或再有疑惑，不是應該去求證嗎？怎麼會寫出無從探知其來源與出處呢？請法官釋明。</p>	
14	<p>卷宗第 087 頁法官提 102、105 年.....等語，應起自民國 102 年至 113 年今日，其 102 年未被核准的社區名稱未被核准，仍應以 100 年忠孝新城守望相助公寓大廈管理委員會來收費，才符合法官所述的同一主體，反正管理費都要交，為何不交與原證明之名稱（卷宗第 059 頁第 061 頁）。請釋明。住同上</p>	①
15	<p>卷宗 053 頁，是于美麗變 102 年變更主委函，並不是新店區公所說的核准公文，與正本不符，新店區公所承辦人還誣騙被告說是核准公文，以核准公文書形式影印新台幣 4 元為證。連四元都有承辦人蓋章的收據，卷宗第 037 頁 039 頁 041 頁內無承辦人、無受文者、無蓋章的聲請變更名義，該為何？法官為何不查？請釋明。證(四)。</p>	①
16	<p>黃雯惠法官同一主體論，黃雯惠法官認為既是同體，為何還逼迫被告要符合原告不合法名義。附證(五)</p>	①

	<p>高院確定名稱之訴，高院反新北市政府出示證據，被告提證，明明看著是忠孝新城守望相助名義還睜眼判決是公寓大廈。如此，這樣會讓被告懷疑法院和管委會是否有何特殊關係？不然，為何一味偏袒，有證不看，有據不查？將會另行提告。</p> <p>曾芳綠法官，竟強迫被告繳交非被告案件的管理費，實在不可思議，此等粗鄙判決，被告終究要追究的。將會另行提告。</p>	
--	--	--