

臺灣臺北地方法院民事小額判決

113年度店小字第1338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 孫玉春

上列當事人間給付管理費等事件，於民國114年2月4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17,400元及公共消防設備分擔款新臺幣12,658元，及民國113年9月14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940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30,058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。又訴訟能力應由法院職權認定，故本件應先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

所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集人」，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第25條第3項定有明文。又原告所屬香格里拉社區（下稱系爭社區）之社區規約第7條乃規定：「主任委員由住戶大會之區分所有權人進行票選，票數最高者擔任主任委員，餘之副主任委員及9名委員由主任委員指派委任」，第11條則規定「主任委員及委員任期二年」，有系爭社區規約可參（見本院卷二第5至14頁）。經調閱原告管委會之歷次報備資料，顯示系爭社區自民國108年以來有如附表所示5次選任主任委員之區分所有權人會議（下稱區權會）決議，其中：

- (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主任委員，有會議記錄可參（見本院卷二第39至44頁），而該屆主任委員之任期乃自108年11月19日起至110年11月18日止，為原告於113年9月24日陳報狀陳述明確（見本院卷二第21頁）。
- (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任委員，有會議記錄可參（見本院卷二第45至48頁），惟該次區權會決議業經本院以110年訴字第7329號判決確認決議不成立，並確認吳瑜與原告管委會間第19屆主任委員之委任關係不存在，並於113年1月31日確定在案，有上開判決可參，並有確定證明書可憑（見本院卷二第15頁），而系爭社區於110年11月18日以前並未做出其他區權會決議選任主任委員，故於110年11月18日吳瑜之主任委員任期屆滿後，系爭社區即處於無主任委員之狀態。
- (三)系爭社區嗣由訴外人即區分所有權人（下稱區權人）林宜萱擔任召集人於110年12月26日召開區權會，並於該次區權會選任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為管理委員，再由其等於111年1月5日管理委員會推選林宜萱為主任委員，有區權會會議紀錄及管委會會議記錄可參（見本院卷二第49至80頁）；惟

01 依公寓條例第25條第3項規定由區權人互推1人為召集人之情形，
02 除規約另有規定者外，應有區權人2人以上書面推選，
03 經公告10日後生效，此為公寓條例施行細則第7條所明定，
04 然觀諸林宜萱於112年度店小字第62號原告管委會請求其給
05 付管理費之案件中所提出於110年10月23日至同年11月3日止
06 公告之「110年度區分所有權人大會召集人推選資料」（見
07 本院卷二第117頁），其上僅有以「正字記號」表示投票予
08 林宜萱8票、陳宏雲4票之紀錄，惟尚無從以此知悉推選林宜
09 萱擔任召集人之推選人為何人，從而亦無法確認林宜萱是否
10 是由「區權人」所推選，自難認此次推選行為為有效；林宜
11 萱雖又提出推薦書1份（見本院卷二第119頁），其上記載由
12 訴外人即區權人林玉環、蔡榮傑推舉林宜萱為召集人，惟此
13 推薦書記載之日期為「110年11月8日」，係在前開公告期間
14 之後，故亦難認此次召集人之推選有經過公告，是此次推選
15 亦難認有效。林宜萱所提出前述兩次推選其為召集人之行
16 為，既均難認有效，則其於110年12月26日召開之區權會即
17 為無召集權人所召集，非合法成立之意思機關，自不能為有
18 效之決議，故該區權會選任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為管理
19 委員之決議，自始無效，從而，該管理委員會選任林宜萱為
20 主任委員之決議，亦非有效。

21 (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
22 權會，並選任吳瑜擔任主任委員，有會議記錄可參（見本院
23 卷二第81至87頁）；而該次召集人之推選，乃是由訴外人即
24 區權人張玉如、李美清、李慧貞、林佳儀、趙子瑤、蔡榮
25 傑、吳守和、劉雲梅、劉明傑、戴維舫於110年12月23日推
26 選吳瑜為召集人，並於111年1月4日公告等情，有原告委員
27 會公告、公告照片及召集人公告可憑（見本院卷二第27至35
28 頁），堪認吳瑜為經區權人合法推選之召集人，故其於111
29 年1月22日召開區權會，由區權會決議選任吳瑜為111年度之
30 主任委員，乃屬有效。又此屆主任委員之任期乃自111年2月
31 17日起至113年2月16日止，亦據原告陳報在卷（見本院卷二

第25頁)。

(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召開區權會，並決議選任吳瑜擔任113年度之主任委員，有會議紀錄可參（見本院卷二第89至102頁），其2年之任期迄今尚未屆至，是吳瑜現為原告管委會之主任委員，對原告有法定代理權，其得以法定代理人之身分代表原告提起本件訴訟，堪以認定。

三、又「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任」，公寓條例第29條第3項定有明文。被告雖爭執：原告10多年來一直是由吳瑜擔任主任委員云云。然查，吳瑜於108年11月19日起至110年11月18日止擔任主任委員後，系爭社區雖曾以110年10月18日區權會選任其為主任委員，惟該次區權會決議經本院認定不成立，故於110年11月18日吳瑜之主任委員任期屆滿後，系爭社區即處於「無主任委員」之狀態，已如前述，故吳瑜嗣後再經推選為召集人，並於111年1月22日召開區權會經選任為111年度之主任委員時，即難認屬前次主任委員之「連任」，是吳瑜於111年度主任委員之任期屆滿，於112年12月23日再次經選任為主任委員時，應僅屬第一次連任，而無違反前開「連選得連任一次」規定之情形。

四、綜上，吳瑜確為原告管委會於112年12月23日合法選任之主任委員，有代表原告提起本件訴訟之法定代理權，堪以認定。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為系爭社區之管理委員會，被告為系爭社區中門牌號碼新北市○○區○○路00○0號3樓房屋（即614室，下稱614室）之區權人，依社區規約每月應繳之管理費為新臺幣（下同）600元，被告自111年1月起至113年8月止，已積欠管理費19,200元未繳納；又系爭社區111年2月24

01 日、111年4月23日區權會決議施作公共消防安全設備工程，
02 其費用由158戶均攤，每戶負擔12,658元，惟被告亦未繳
03 納；經原告於113年8月以存證信函催告，仍未獲回應，爰依
04 公寓條例第11條、第21條之規定及系爭社區規約第貳章第2
05 條、第11條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原
06 告管理費19,200元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率20%計算之利
08 息。

09 二、被告則以：對被告為614室之區權人，每月管理費為600元之
10 事實不爭執，惟被告前曾收受臺北分署於110年8月25日所核
11 發之北執西108年消防罰執字第00000000號執行命令（下稱
12 系爭110年執行命令），禁止原告於1,575,480元之範圍內對
13 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
14 新北市政府消防局（下稱消防局）帳戶，用以償還系爭社區
15 之消防罰款，故被告乃依系爭110年執行命令之指示，陸續
16 將112年1月至113月6月之管理費均繳交至消防局帳戶，故原
17 告不得再請求被告給付此段期間之管理費。至111年度之管
18 理費部分，被告於97年間曾匯款一筆100,000元至原告法定
19 代理人吳瑜之個人帳戶，訴外人即被告之配偶林憲卿也曾匯
20 款3,720元至原告之帳戶，被告一直以來均由林憲卿處理繳
21 納管理費之事務，希望原告提出帳冊以供確認是否沒有繳交
22 管理費。又公共消防設備之裝設屬重大事件，應經區分所有
23 權人開會決議，罰款繳納義務人是原告，而非區分所有權人
24 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告請求被告給付管理費17,400元，乃屬有據；逾此範圍之
27 主張，則屬無據。

28 1. 經查，被告為系爭社區614室之區權人，每月應繳之管理費
29 之600元等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第94頁），故
30 被告自有於111年1月至113年8月間繳納管理費之義務。而按
31 「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。是自應由被告就其已有繳納管理費之事負舉證之責任。

2. 就被告稱已繳納至消防局帳戶之管理費部分：

(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，並禁止第三人向債務人清償。前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人」，強制執行法第115條第1項、第2項定有明文。而關於公法上金錢給付義務之執行，經主管機關移送者，由行政執行處執行，除行政執行法另有規定外，準用強制執行法之規定，此為行政執行法第11條、第26條所明定。是行政執行署執行處分機關對義務人執行公法上金錢給付義務時，得準用強制執行法第115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處分，並禁止第三人向義務人清償，後以命令許移送機關收取，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，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110年執行命令，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；而臺北分署嗣於111年2月21日發函（下稱系爭111年撤銷函）撤銷系爭110年執行命令，該撤銷函文乃於111年3月1日送達被告等情，有系爭110年執行命令、系爭111年撤銷函及送達證書可憑（見本院卷一第209至215頁）。從而，在「臺北分署於110年8月25日核發系爭110年執行命令至111年3月1日系爭111年撤銷函送達被告」之期間，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。

01 (3)而被告於上開期間確有繳交3,720元之管理費至消防局帳
02 戶，有郵政劃撥儲金存款收據可憑（見本院卷一第107
03 頁），而依被告所稱該筆款項是繳納614、615室112年1月至
04 3月之管理費，其中614室之管理費為每月600元，615室之管
05 理費為每月640元等語（見本院卷一第206頁），足認該筆款
06 項中所包含614室之112年1月至3月管理費金額1,800元（計
07 算式：600元×3個月＝1,800元），是此部分管理費已生債權
08 清償之效力，故原告自不得再請求被告給付此段期間之管理
09 費。

10 (4)又被告於執行命令有效期間外之112年1月6日、113年4月8
11 日，雖亦有匯款11,160元、7,440元2筆款項至消防局帳戶，
12 有郵政劃撥儲金存款收據可憑（見本院卷一第107頁），惟
13 臺北分署於該段期間並未扣押原告管委會之管理費債權，故
14 無論臺北分署抑或是消防局均無權收取被告之管理費，是被
15 告於於上開期間繳納管理費至消防局帳戶，並不生清償管理
16 費債務之效力，原告仍可請求被告給付該款項。

17 (5)至新北市政府消防局經本院提供被告所提出之郵政劃撥儲金
18 存款收據，詢問被告繳交614室管理費之情形後，雖回函稱
19 被告已對其繳納111年1至12月、113年1月至6月之管理費，
20 並提出收款明細1張供本院參考（見本院卷一第201頁）。惟
21 新北市政府消防局所列被告繳納614室管理費之各筆金額，
22 核與被告所提出之郵政劃撥儲金存款收據相符，可徵新北市
23 消防局乃係依據此4張郵政劃撥儲金存款收據作為其製作表
24 格之依據；惟被告每次繳款都是一併繳納614、615室，且其
25 所提出郵政劃撥儲金存款收據中金額為10,320元之該筆，是
26 其代其兄繳納801、802室之管理費，與本件無關等情，業據
27 其於本院陳述明確（見本院卷一第206頁），然新北市政府
28 消防局所提供之收款明細卻未區分614、615室之繳款金額，
29 將其全部列為614室所繳納之管理費，且就該被告為801、80
30 2室繳納之10,320元，亦經該局列為614室所繳納之管理費，
31 顯見該收款明細之製作有明顯違誤之情形，尚難採信。且新

北市政府消防局於系爭執行命令經撤銷後，仍收取被告所繳納之兩筆管理費11,160元、7,440元，因乃無權收取管理費之人，故不生清償管理費之效力，已如前述，是顯難以該收款明細作為被告已對原告繳納上開期間管理費之證明。至被告依給付管理費之意思，於無執行命令存在之情況下，繳納管理費予消防局，經無權收取管理費之消防局收受後，得否依不當得利之規定向消防局主張權利，則非本件審理之範圍，應由被告自行向消防局主張，併此敘明。

3. 被告雖又提出由林憲卿匯款至原告帳戶郵政匯款申請書1張（見本院卷一第109頁），主張其有繳納管理費云云，然該郵政匯款申請書之匯款日期乃為110年7月5日，與原告主張被告欠款之期間即111年1月至113年6月間相差甚遠，顯難認該匯款申請書是為了繳納上開期間之管理費而匯款。
4. 另被告雖又稱其曾於97年間匯款150,000元給原告法定代理人吳瑜，用以繳納管理費云云，並提出匯款申請書代收入傳票1張欲為其佐證（見本院卷一第273頁），然被告匯款之對象既非原告管委會，已難逕認該筆款項是為了繳納管理費而為，且原告法定代理人吳瑜乃稱：97年那一筆是因為被告要買615室，要我轉交給屋主的等語（見本院卷一第206頁），亦否認該筆匯款是為了繳納614室管理費所為；此外，被告並未提出其他事證證明該筆150,000元為被告繳納管理費之款項，自難認被告此部分主張為可採。
5. 從上可知，原告請求被告給付111年1月至12月、112年4月至113年8月之管理費共17,400元（計算式：600元×29個月＝17,400元），乃屬有據，逾此範圍之主張，則屬無據。

(二)原告請求被告給付公共消防設備分擔款12,658元，為理由：

1. 按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理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人按其共有之應有部分比例分擔之」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區權人會議之決議為

之」，公寓條例第10條第2項前段、第11條第1項定有明文。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條例第11條第1項所稱重大修繕，有規約可參（見本院卷二第5至14頁），惟考量原告因消防設備缺失已遭消防局罰款1,575,480元，原告委託廠商施作消防設備之總經費預估為2,000,000元，有系爭社區111年2月24日區權會決議可憑（見本院卷一第35至37頁），金額甚高，再對照系爭社區之管理費之收費標準僅為每坪40元，有香格里拉大廈自治管理委員會用箋可參（見本院卷一第27頁），可知原告之財力應非甚豐，卻須負擔前述罰款及修繕費，對原告之財務自有重大影響，是認本件公共消防設備自屬公寓條例第11條第1項之重大修繕，應經區權會決議始能為之，並由區權人負擔費用。

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月24日召開區權會，決議消防設備工程費用總經費為2,000,000元，由158戶均攤，每戶分攤12,658元，有區權會會議記錄可參（見本院卷一第35至37頁）；復於111年4月23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每戶應分攤12,658元，請各戶於111年5月10日起至6月10日止，向管理委員會繳納，有區權會會議記錄可佐（見本院卷一第39至42頁），是認原告請求被告給付614室之公共消防設備分擔款12,658元，乃屬有據。

3. 被告雖辯稱：吳瑜於111年2月24日、111年4月23日召開區權會，為無召集權人所召開，決議無效云云。惟系爭社區於111年1月22日區權會決議既已合法選任吳瑜擔任主任委員，已如前述，則吳瑜於111年2月24日、111年4月23日召開之區權會自屬有召集權人所召開之會議，其決議自屬有效，是被告此部分辯詞，並非可採。

(三)原告就本件請求之金額，請求被告給付自113年9月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

01 1. 原告雖主張就遲付之管理費及消防設備分擔款，被告應給付
02 按週年利率16%計算之利息云云，並提出111年1月18日所修
03 訂規約第20條第1項第(2)款之規定為其依據。然社區規約應
04 經區權會決議始能修正，而系爭社區於111年1月18日召開之
05 區權會，因出席人數未達法定成數而流會，有會議記錄可參
06 （見本院卷二第79至80頁）；縱系爭社區111年1月22日依公
07 寓條例第32條之規定重新召開區權會，並作成「恢復110年1
08 0月18日版本之住戶規約」之決議，有會議記錄可參（見本
09 院卷二第85至87頁）；惟系爭社區110年10月18日區權會之
10 決議業經本院以110年度訴字第7329號判決認定不成立，已
11 如前述，自難認系爭社區有何「110年10月18日版本之住戶
12 規約」存在，是原告主張之「111年1月18日所修訂規約第20
13 條第1項第(2)款規定」，尚難認是經過區權會決議通過之有
14 效規定，故原告自不得依此主張。

15 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
16 定，有系爭社區98年8月19日修訂之規約可參（見本院卷二
17 第5至14頁），則原告所得請求之遲延利息，仍應以週年利
18 率5%計算。是原告就本件請求之金額，僅得請求被告給付自
19 起訴狀送達翌日即113年9月14日（見本院卷一第57頁）起至
20 清償日止，按週年利率5%計算之利息；逾此範圍之請求，為
21 無理由。

22 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
23 區規約第貳章第2條、第11條規定，請求被告給付管理費17,
24 400元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起訴狀繕本送
25 達翌日即113年9月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
27 應予駁回。

28 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
29 用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規
30 定，應依職權宣告假執行，並依職權宣告被告如為原告預供
31 擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 許容慈

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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。

中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
書記官 黃亮瑄

附表：

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18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日管理委員會推選林宜萱為主任委員。
4	111年1月22日	區權人吳	選任吳瑜當選本	

(續上頁)

01

		瑜	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。	