

臺灣臺北地方法院民事小額判決

113年度店小字第975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 孫瑩

訴訟代理人 孫玉麟

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20,580元及公共消防設備分擔款新臺幣12,658元，及民國113年7月2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880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33,238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112年度店小字第62號卷，下稱1
10 12店小62卷，卷一第87至96頁）。經調閱原告管委會之歷次
11 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
12 選任主任委員之區分所有權人會議（下稱區權會）決議，其
13 中：

- 14 (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
15 主任委員，有會議記錄可參（見112店小62卷二第5至10
16 頁），而該屆主任委員之任期乃自108年11月19日起至110年
17 11月18日止，為原告於113年9月24日陳報狀陳述明確（見11
18 2店小62卷一第531頁）。
- 19 (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
20 任委員，有會議記錄可參（見112店小62卷卷二第19至22
21 頁），惟該次區權會決議業經本院以110年訴字第7329號判
22 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
23 委員之委任關係不存在，並於113年1月31日確定在案，有上
24 開判決及確定證明書可參（見112店小62卷一第261至324
25 頁），而系爭社區於110年11月18日以前並未做出其他區權
26 會決議選任主任委員，故於110年11月18日吳瑜之主任委員
27 任期屆滿後，系爭社區即處於無主任委員之狀態。
- 28 (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
29 擔任召集人於110年12月26日召開區權會，並於該次區權會
30 選任林宜萱、趙金娟、陳宏雲為管理委員，再由其等於111
31 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

01 紀錄及管委會會議記錄可參（見112店小62卷二第23至52
02 頁）；惟依公寓條例第25條第3項規定由區權人互推1人為召
03 集人之情形，除規約另有規定者外，應有區權人2人以上書
04 面推選，經公告10日後生效，此為公寓條例施行細則第7條
05 所明定，然觀諸林宜萱於112年度店小字第62號原告管委會
06 請求其給付管理費之案件中所提出於110年10月23日至同年1
07 1月3日止公告之「110年度區分所有權人大會召集人推選資
08 料」（見112店小62卷二第121頁），其上僅有以「正字記
09 號」表示投票予林宜萱8票、陳宏雲4票之紀錄，惟尚無從以
10 此知悉推選林宜萱擔任召集人之推選人為何人，從而亦無法
11 確認林宜萱是否是由「區權人」所推選，自難認此次推選行
12 為為有效；林宜萱雖又提出推薦書1份（見112店小62卷二第
13 185頁），其上記載由訴外人即區權人林玉環、蔡榮傑推舉
14 林宜萱為召集人，惟此推薦書記載之日期為「110年11月8
15 日」，係在前開公告期間之後，故亦難認此次召集人之推選
16 有經過公告，是此次推選亦難認有效。林宜萱所提出前述兩
17 次推選其為召集人之行為，既均難認有效，則其於110年12
18 月26日召開之區權會即為無召集權人所召集，非合法成立之
19 意思機關，自不能為有效之決議，故該區權會選任林宜萱、
20 趙金娟、陳宏雲為管理委員之決議，自始無效，從而，該管
21 理委員會選任林宜萱為主任委員之決議，亦非有效。

22 (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
23 權會，並選任吳瑜擔任主任委員，有會議記錄可參（見112
24 店小62卷二第55至63頁）；而該次召集人之推選，乃是由訴
25 外人即區權人張玉如、李美清、李慧貞、林佳儀、趙子瑤、
26 蔡榮傑、吳守和、劉雲梅、劉明傑、戴維舫於110年12月23
27 日推選吳瑜為召集人，並於111年1月4日公告等情，有原告
28 委員會公告、公告照片及召集人公告可憑（見112店小62卷
29 卷一第541至547頁、第617頁），堪認吳瑜為經區權人合法
30 推選之召集人，故其於111年1月22日召開區權會，由區權會
31 決議選任吳瑜為111年度之主任委員，乃屬有效。又此屆主

01 任委員之任期乃自111年2月17日起至113年2月16日止，亦據
02 原告陳報在卷（見112店小62卷一第535頁）。

03 (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
04 召開區權會，並決議選任吳瑜擔任113年度之主任委員，有
05 會議紀錄可參（見112店小62卷二第65至78頁），其2年之任
06 期迄今尚未屆至，是吳瑜現為原告管委會之主任委員，對原
07 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
08 件訴訟，堪以認定。

09 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
10 「具有區權人身分者」擔任，吳瑜非系爭社區之區權人，無
11 法擔任區權會之召集人云云。然查：

12 (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
13 為111年度之主任委員，又於112年12月23日擔任召集人召開
14 區權會再次決議選任其為本屆113年度之主任委員，已如前
15 述；而其自108年11月12日起即經以信託之原因受移轉登記
16 為系爭社區門牌號碼新北市○○區○○路00○○號6樓房屋
17 （即新北市○○區○○段000○號建物）之所有權人，於112
18 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
19 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
20 北市○○區○○路00號6樓及59之1號6樓房屋（即新北市○
21 ○區○○段000○000○號建物）之所有權人，有土地建物查
22 詢資料及異動索引可憑（見112店小62卷二第83至96頁），
23 可知吳瑜至少自108年11月12日以後即持續持有系爭社區之
24 區分所有建物。

25 (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
26 按所謂信託行為，係指信託人將財產所有權移轉與受託人，
27 使其成為權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為，故
28 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
29 法律上之所有權人，或該受託之財產仍為信託人所有（最高
30 法院79年度台上字第1903號、84年度台上字第2038號判決意
31 旨參照），故在吳瑜將受託財產即上開建物移轉登記返還予

01 信託人之前，均應認吳瑜即為上開建物之所有權人，而為系
02 爭社區之區權人無訛。

03 (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
04 任其為111年度之主任委員，又於112年12月23日召開區權會
05 再次決議選任其為本屆113年度之主任委員，均無違反公寓
06 條例第25條第3項之情形，被告上開所辯，並非可採。

07 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
08 9條規定，主委資格必須為「無債信問題無信託者擔任
09 之」，吳瑜就其不動產有信託關係，無擔任主任委員之資格
10 云云。然林宜萱所召開之110年12月26日區權會為無召集權
11 人所召開，已如前述，故於該次區權會所為修正規約之決議
12 自亦難認有效，從而，被告以該無效決議所增修之無效規約
13 規定主張吳瑜無擔任主任委員之資格，自非可採。

14 五、被告雖另辯稱：系爭社區之規約第7條規定「主任委員由住
15 戶大會之區權人進行票選，得票數高者擔任，餘之副主任委
16 員及9名委員由主任委員指派委任」，違反公寓條例第29條
17 第2項之規定，應為無效云云。然查：

18 (一)按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為
19 主任委員，主任委員對外代表管理委員會。公寓大廈管理委
20 員會主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人
21 數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人
22 會議之決議。但規約另有規定者，從其規定」，此為公寓條
23 例第29條第2項所明定。從上開條文之規定，可知公寓條例
24 對於管理委員之選任、解任方式等，係授權區分所有權人會
25 議以規約規定之，如規約僅就上揭事項之部分為規定，就未
26 有規定部分，則由區分所有權人會議決議之。又區分所有權
27 人會議，乃區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關
28 事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議；規約，則為公
29 寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，
30 經區分所有權人會議決議之共同遵守事項（公寓條例第3條
31 第7款、第12款規定參照），區分所有權人會議決議訂定或

01 修改規約，本於私法自治原則，除其內容有違反強制或禁止
02 規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為無
03 效。另所謂公共秩序，係國家社會之一般要求或利益，善良
04 風俗則係社會一般道德觀念（最高法院112年度台上字第157
05 8號民事判決意旨參照）。

06 (二)從上可知，公寓條例第29條第2項雖規定主任委員應由管理
07 委員互推一人產生，但該規定之但書亦規定「規約另有規定
08 者，從其規定」，而系爭社區規約第7條既已明確規定「主
09 任委員由住戶大會之區權人進行票選，得票數高者擔任，餘
10 之副主任委員及9名委員由主任委員指派委任」，審酌該規
11 定之內容並無違反強制規定或禁止規定，亦無背於公共秩序
12 或善良風俗；且考量公寓大廈除了成立管委會之外，亦得僅
13 推選管理負責人1人管理社區事務，是若社區住戶於設置管
14 委會之情形，約定直接選任主任委員，再由主任委員指派委
15 任其他管理委員，與推選管理負責人1人後再由管理負責人
16 找其他住戶協助處理社區事務之情況類似，惟此情形仍應受
17 到管理委員會相關規範之限制，故又較僅有管理負責人1人
18 之情況更為周全，則應無不予准許之道理；從而，基於私法
19 自治原則，自應認該區權會決議通過之規約第7條規定為有
20 效，且應優先於公寓條例第29條第2項之規定適用。是被告
21 辯稱該規約約定違反公寓條例第29條第2項規定為無效云
22 云，並非可採。

23 六、又「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有
24 權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負
25 責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一
26 次，其餘管理委員，連選得連任」，公寓條例第29條第3項
27 定有明文。經查：

28 (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
29 後，系爭社區雖曾以110年10月18日區權會選任其為主任委
30 員，惟該次區權會決議經本院認定不成立，故於110年11月1
31 8日吳瑜之主任委員任期屆滿後，系爭社區即處於「無主任

01 委員」之狀態，已如前述，故吳瑜嗣後再經推選為召集人，
02 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
03 時，即難認屬前次主任委員之「連任」，是吳瑜於111年度
04 主任委員之任期屆滿，於112年12月23日再次經選任為主任
05 委員時，應僅屬第一次連任，而無違反前開「連選得連任一
06 次」規定之情形。

07 (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
08 員後，林宜萱亦曾於110年12月26日召開區權會經選任為管
09 理委員並經管委會推選為主任委員，雖該次區權會及管委會
10 之決議均應屬無效，已如前述，惟於該段期間林宜萱曾於11
11 1年2月8日以主任委員之身分向法務部行執行署臺北分署
12 (下稱臺北分署)辦理消防罰款分期繳納，並請求撤銷執行
13 命令，有臺北分署111年2月21日函文可憑(見112店小62卷
14 一第483至485頁)，且於111年2月17日之後亦有拿到社區帳
15 戶，為林宜萱於本院112年度店小字第62號案件中所自承
16 (見112店小62卷二第193頁)，顯見系爭社區之管理委員會
17 確曾由林宜萱實質管領，而非始終由吳瑜長期把持，故與公
18 寓條例第29條第3項所欲防止連選連任2次以上造成特定住戶
19 長期把持管理委員會之情況亦不相同，益徵本件吳瑜於112
20 年12月23日再次經選任為主任委員並無違反該條規定之情
21 形。

22 (三)被告雖稱：其自99年1月起至110年9月止即均將管理費匯入
23 原告所指定「香格里拉管理委員會-吳瑜」之帳戶，顯示吳
24 瑜自99年至今均有實質主委行為，操控系爭社區公共基金、
25 財務管理及一切事務，違反公寓條例第29條第3項規定云
26 云。然查，系爭社區公共基金帳戶之戶名雖為「香格里拉管
27 理委員會-吳瑜」，為原告所未予爭執，然吳瑜於本院審理
28 中乃陳稱：伊102年間有當過主任委員，後來有換別人，一
29 直到108年才又當主任委員，系爭社區帳戶之戶名雖有記載
30 其姓名，但那只是因為之後主任委員更換時沒有變更帳戶名
31 稱所致，然實際上都是時任主任委員及管委會在支配該帳戶

01 等語（見本院卷第356頁）；再參以林宜萱於110年12月26日
02 區權會選任其擔任管理委員並經推選為主任委員後，亦有於
03 111年2月17日拿到社區之帳戶，如前所述，可見吳瑜所稱系
04 爭社區之帳戶確實會交接予當時住戶所認定之主任委員，並
05 非均由吳瑜所把持等語，並非虛言，故僅以帳戶名稱有「吳
06 瑜」之名字之事實，尚不能逕認吳瑜有實質把持社區公共基
07 金之行為；此外，被告並未提出任何事證證明吳瑜有連任第
08 三次主任委員之情況，故區權會選任吳瑜擔任113年度主任
09 委員之決議，尚難認有何違反公寓條例第29條第3項規定之
10 情形。

11 七、至被告雖又爭執吳瑜於111年1月22日、112年12月23日召開
12 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
13 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
14 議之判決以前，均尚難逕認上開區權會決議失其效力，故被
15 告此部分辯詞，亦非可採。

16 八、綜上，吳瑜確為原告管委會於112年12月23日合法選任之主
17 任委員，有代表原告提起本件訴訟之法定代理權，堪以認
18 定。

19 貳、實體部分：

20 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
21 中門牌號碼新北市○○區○○路00○0號5樓房屋（即802
22 室，下稱802室）之區權人，依社區規約每月應繳之管理費
23 為新臺幣（下同）760元，被告自110年10月起至113年6月
24 止，已積欠管理費25,080元未繳納；又系爭社區111年2月24
25 日、111年4月23日區權會決議施作公共消防安全設備工程，
26 其費用由158戶均攤，每戶負擔12,658元，惟被告亦未繳
27 納；經原告於113年6月以存證信函催告，仍未獲回應，爰依
28 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
29 條、第11條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原
30 告管理費25,080元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起
31 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率20%計算之利

01 息。

02 二、被告則以：對被告為802室之區權人，每月管理費為760元之
03 事實不爭執，惟系爭社區全體區權人均收受臺北分署於110
04 年8月25日所核發之北執西108年消防罰執字第00000000號執
05 行命令（下稱系爭110年執行命令），禁止原告於1,575,480
06 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
07 皆統一繳納至新北市政府消防局（下稱消防局）帳戶，用以
08 償還系爭社區之消防罰款，嗣又於113年8月23日核發北執西
09 108年消防罰執字第00000000號執行命令（下稱系爭113年執
10 行命令），禁止原告於608,036元之範圍內對被告及部分區
11 權人收取管理費，並指示被告及部分區權人之管理費債權皆
12 統一繳納至消防局帳戶，被告於接獲系爭110年、113年執行
13 命令後，已陸續將110年10月至113年6月之管理費均繳交至
14 消防局帳戶，故原告不得再請求被告給付此段期間之管理
15 費。又林宜萱已於110年12月26日經區權會選任管理委員並
16 經推選為主任委員，任職至113年1月5日，吳瑜於111年2月2
17 4日、111年4月23日未經林宜萱同意擅自召開區權會做成公
18 共消防設備分擔款款項之決議，為無召集權人所召開之區權
19 會，其決議應為無效等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
20 回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告請求被告給付管理費20,520元，乃屬有據；逾此範圍之
23 主張，則屬無據。

24 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
25 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
26 債務人清償。前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命
27 令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當
28 時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人」，強制執行法
29 第115條第1項、第2項定有明文。而關於公法上金錢給付義
30 務之執行，經主管機關移送者，由行政執行處執行，除行政
31 執行法另有規定外，準用強制執行法之規定，此為行政執行

01 法第11條、第26條所明定。是行政執行署執行處分機關對義
02 務人執行公法上金錢給付義務時，得準用強制執行法第115
03 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
04 處分，並禁止第三人向義務人清償，後以命令許移送機關收
05 取，或將該債權移轉於移送機關，抑或命第三人向行政執行
06 署支付轉給移送機關。

07 2. 經查，被告為系爭社區802室之區權人，每月應繳之管理費
08 之760元等情，為兩造所不爭執，故被告自有於110年10月至
09 113年6月間繳納管理費之義務。惟①系爭社區因積欠消防局
10 消防罰款1,575,480元，經臺北分署於110年8月25日核發系
11 爭110年執行命令，禁止原告於1,575,480元之範圍內對區權
12 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
13 局帳戶，用以償還系爭社區之消防罰款；②而臺北分署嗣於
14 111年2月21日發函（下稱系爭111年撤銷函）撤銷系爭110年
15 執行命令，該撤銷函文乃於111年3月1日送達被告；其後③
16 臺北分署又於113年8月23日核發系爭113年度執行命令，禁
17 止原告於608,036元之範圍內對被告及部分區權人收取管理
18 費，並指示被告及該部分區權人應將管理費統一繳納至消防
19 局帳戶，用以償還系爭社區之消防罰款；嗣④臺北分署又於
20 113年9月18日發函（下稱系爭113年撤銷函）撤銷系爭113年
21 度執行命令等情，有系爭110年執行命令、系爭111年撤銷
22 函、送達證書、系爭113年執行命令、系爭113年撤銷函可憑
23 （見本院卷第185頁、第399至407頁）。

24 3. 從而，在「臺北分署①於110年8月25日核發系爭110年執行
25 命令至②111年3月1日系爭111年撤銷函送達被告」之期間，
26 以及其「③於113年8月23日核發系爭113年執行命令至④113
27 年9月18日系爭113年撤銷函送達被告」之期間，原告對於被
28 告之管理費債權業經臺北分署扣押，並命消防局收取該債
29 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
30 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
31 債權之效力。而被告於上開期間確有將802室110年10月份至

01 111年3月份之管理費繳至消防局帳戶，有郵政劃撥儲金存款
02 收據可憑（見本院卷第333頁），自己生債權清償之效力，
03 故原告自不得再請求被告給付此段期間之管理費。

04 4. 又被告於執行命令有效期間外之「②系爭110年執行命令經
05 撤銷後至③系爭113年執行命令核發」之期間，雖亦有繳納1
06 11年4月至113年6月之管理費共20,520元至消防局帳戶，有
07 郵政劃撥儲金存款收據可憑（見本院卷第333頁），惟臺北
08 分署於該段期間並未扣押原告管委會之管理費債權，故無論
09 臺北分署抑或是消防局均無權收取被告之管理費，是被告於
10 於上開期間繳納管理費20,520元至消防局帳戶，並不生清償
11 管理費債務之效力，原告仍可請求被告給付該款項。是原告
12 請求被告給付111年4月至113年6月之管理費共20,520元（計
13 算式：760元×27個月=20,520元），乃屬有據，逾此範圍之
14 主張，則屬無據。至被告依給付管理費之意思，於無執行命
15 令存在之情況下，繳納管理費予消防局，經無權收取管理費
16 之消防局收受後，得否依不當得利之規定向消防局主張權
17 利，則非本件審理之範圍，應由被告自行向消防局主張，併
18 此敘明。

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

21 1. 按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
22 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
23 人按其共有之應有部分比例分擔之」、「共用部分及其相關
24 設施之拆除、重大修繕或改良，應依區權人會議之決議為
25 之」，公寓條例第10條第2項前段、第11條第1項定有明文。
26 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
27 條例第11條第1項所稱重大修繕，有規約可參（見112店小62
28 卷一第87至96頁），惟考量原告因消防設備缺失已遭消防局
29 罰款1,575,480元，原告委託廠商施作消防設備之總經費預
30 估為2,000,000元，有系爭社區111年2月24日區權會決議可
31 憑（見112店小62卷一第402頁），金額甚高，再對照系爭社

01 區之管理費之收費標準僅為每坪40元，有85年10月6日住戶
02 大會會議紀錄決議可參（見112店小62卷一第97頁），可知
03 原告之財力應非甚豐，卻須負擔前述罰款及修繕費，對原告
04 之財物自有重大影響，是認本件公共消防設備自屬公寓條例
05 第11條第1項之重大修繕，應經區權會決議始能為之，並由
06 區權人負擔費用。

07 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
08 月24日召開區權會，決議消防設備工程費用總經費為2,000,
09 000元，由158戶均攤，每戶分攤12,658元，有區權會會議記
10 錄可參（見本院卷第31至33頁）；復於111年4月23日區權會
11 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
12 攤12,658元，請各戶於111年5月10日起至6月10日止，向管
13 理委員會繳納，有區權會會議記錄可佐（見本院卷第35至38
14 頁），是認原告請求被告給付802室之公共消防設備分擔款1
15 2,658元，乃屬有據。

16 3. 被告雖辯稱：林宜萱已於110年12月26日經區權會選任為管
17 理委員並經推選為主任委員，任期至113年1月5日，而吳瑜
18 於111年2月24日、111年4月23日召開區權會，均未經其同意
19 擅自召開，為無召集權人所召開，決議無效云云。惟系爭社
20 區於110年12月26日選任其為管理委員之決議不成立，已如
21 前述，故林宜萱自非該段期間之主任委員，而系爭社區於11
22 1年1月22日區權會決議既已合法選任吳瑜擔任主任委員，則
23 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
24 集權人所召開之會議，其決議自屬有效，是被告此部分辯
25 詞，並非可採。至被告雖又爭執上開區權會之召集程序是否
26 合法云云，惟召集程序是否違法僅涉及區權會決議是否得撤
27 銷之問題，在法院作成撤銷區權會決議之判決以前，均尚難
28 逕認上開區權會決議失其效力，故被告此部分辯詞，亦非可
29 採。

30 (三)原告就本件請求之金額，請求被告給付自113年7月2日起至
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾此範圍

01 之請求，為無理由。

02 1. 原告雖主張被告依111年1月18日所修訂規約第20條第1項第
03 (2)款之規定，就遲付之管理費及消防設備分擔款，應給付按
04 週年利率20%計算之利息云云。然社區規約應經區權會決議
05 始能修正，而系爭社區於111年1月18日召開之區權會，因出
06 席人數未達法定成數而流會，有會議記錄可參（見112店小6
07 2卷二第55至56頁）；縱系爭社區111年1月22日依公寓條例
08 第32條之規定重新召開區權會，並作成「恢復110年10月18
09 日版本之住戶規約」之決議，有會議記錄可參（見112店小6
10 2卷二第61至63頁）；惟系爭社區110年10月18日區權會之決
11 議業經本院以110年度訴字第7329號判決認定不成立，已如
12 前述，自難認系爭社區有何「110年10月18日版本之住戶規
13 約」存在，是原告主張之「111年1月18日所修訂規約第20條
14 第1項第(2)款規定」，尚難認是經過區權會決議通過之有效
15 規定，故原告自不得依此主張。

16 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
17 定，有系爭社區98年8月19日修訂之規約可參（見112店小62
18 卷一第87至96頁），則原告所得請求之遲延利息，仍應以週
19 年利率5%計算。是原告就本件請求之金額，僅得請求被告給
20 付自起訴狀送達翌日即113年7月2日（見本院卷第69頁）起
21 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；逾此範圍之請
22 求，為無理由。

23 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
24 區規約第貳章第2條、第11條規定，請求被告給付管理費20,
25 520元及公共消防設備分擔款12,658元，及自起訴狀繕本送
26 達翌日即113年7月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之
27 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
28 應予駁回。

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。並依職權確定訴
03 訟費用額如主文第3項所示。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
05 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

06 法 官 許 容 慈

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

10 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
11 載上訴理由，表明下列各款事項：

12 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

13 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

15 書記官 周怡伶

16 附表：

17

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 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。	