

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度店簡字第39號

原告 吉生廣場社區管理委員會

法定代理人 陳靜芬

訴訟代理人 胡盈州律師

黃立愷律師

複代理人 辜柏翰律師

被告 富鎂實業股份有限公司

法定代理人 賴怡安

訴訟代理人 陳明暉律師

上列當事人間給付管理費等事件，於民國115年7月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣245,404元，及其中新臺幣240,162元自民國114年12月30日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔5%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣245,404元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為吉生廣場社區（下稱系爭社區）之管理委員會（下稱管委會），被告於民國109年起至113年間陸續買受並取得系爭社區2、3樓及地下1樓之建物，成為區分所有權人（下稱區權人），其取得面積詳如附表一所示。而①系爭社區於84年間即有吉生廣場住宅管理委員會住戶公約（下稱住戶公約）第14條規定：「管理費由大樓各住（業）戶按用途、坪

數及樓層區分擔負之」；且②系爭社區88年第4次區分所有權人會議討論決議事項第二案（下稱88年區權會第二案決議）通過商場部分之管理費最低以每坪新臺幣（下同）100元起收費；而③系爭社區管委會於88年間亦決議商場部分以每坪100元起收費；又④114年區分所有權人會議（下稱114年區權會）第一案復決議「維持目前收費標準住戶每坪70元，商用戶每坪100元」，是被告依上開規定及區權會決議應繳納以每坪100元計算之管理費。

(二)惟被告均未繳納，依管理規約第九章第六條規定，被告尚應給付按週年利率10%計算之遲延利息，是被告自109年12月起至起訴時所應繳納之管理費共計3,968,487元，加計起訴前已生之利息後共計4,826,618元，爰依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭社區管理規約及區分所有權人會議決議，請求被告給付等語。並聲明：1. 被告應給付原告4,826,618元，及其中3,968,487元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告否認原告所提出88年區權會會議記錄之形式上真正，且該會議出席人數至多僅有51人，本社區共有362戶或353戶，該次會議之出席人數未達當時公寓大廈管理條例第29條第1項、第30條第1項之最低出席人數門檻，故該會議決議應屬無效，原告以此主張被告應給付依每坪100元計算之管理費，顯無理由。

(二)而系爭社區114年區權會第一案雖決議「維持目前收費標準住戶每坪70元，商用戶每坪100元」，惟該案案由為「社區管理費調升部分金額，作為維修費用基金」，決議則記載「暫時維持目前的收費標準」，可見該決議是針對當時已進行收費之住戶及商用戶之收費是否調升而為討論，不包括被告之2、3樓及地下1樓建物，此觀該會議第五案之案由乃記載為「B1及2樓3樓商場等管理費收取事宜」等語自明，且該

01 議案並未經區分所有權人決議通過，是原告依114年區權會
02 決議第一案主張被告之商場應收取每坪100元之管理費，亦
03 無理由。

04 (三)公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、系爭社區管理規約第
05 九章第1條及第2條均規定，區權人依照區權會決議分攤繳納
06 管理費，惟原告並未提出合法召開區權會並決議向被告收取
07 每坪100元管理費之會議紀錄，則其主張自無所據等語，資
08 為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如
09 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張被告自114年9月起應給付以每坪100元計算之管理
12 費，為有理由。

- 13 1. 按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有
14 權人依區分所有權人會議決議繳納」，公寓大廈管理條例第
15 18條第1項第2款定有明文。是公寓大廈若要收取管理費作為
16 公共基金，應由「區權人會議」決議之。
- 17 2. 經查，被告乃係於109年至113年間陸續於購置如附表所示系
18 爭社區2、3樓及地下1樓建物，而成為系爭社區之區分所有
19 權人，為被告所不爭執（見本院卷二第19頁）；而系爭社區
20 104年所訂定之管理規約第九章第二條乃規定：「管理費由
21 各區分所有權人依照區分所有權會議之決議分攤之」（見本
22 院卷二第298頁）；又系爭社區於114年8月9日召開114年區
23 權人會議，就第二案討論「社區管理費調升部分金額，作為
24 維修費用基金」時，乃決議「暫時維持目前的收費標準住戶
25 每坪70元，商用戶每坪100元」，有該會議紀錄可參（見本
26 院卷二第429頁），可見無論系爭社區先前是否曾經就管理
27 費分攤方式作成決議，惟至少於114年8月9日之該次區權會
28 中，區權人就「商用戶每坪100元」之管理費收費標準已有
29 共識並作成決議，是此決議自亦有拘束被告之效力。而審酌
30 該次區權會同時在處理管理委員任期即將屆至改選之事務，
31 屬系爭社區之年度區分所有權人會議，而新的管理委員之任

01 期乃是從114年9月1日開始，故區權人對於該管理費收費標
02 準亦應有「若有變更即從新的年度即114年9月1日開始適
03 用」之意思，是認原告主張被告自114年9月起應給付以每坪
04 100元計算之管理費，乃屬有據。

05 3. 被告雖辯稱：114年區權會第一案之案由乃為「社區管理費
06 『調升』部分金額」，決議則記載「暫時『維持目前』的收
07 費標準」，可見該決議是針對當時已進行收費之住戶及商用
08 戶之收費是否調升而為討論，不包括被告之2、3樓及地下1
09 樓建物云云，然無論系爭社區先前是否曾經就管理費分攤方
10 式作成決議，惟至少於該次區權會會議中，區分所有權人就
11 「商用戶每坪100元」之管理費收費標準已有共識並作成決
12 議，已如前述，而該議案之案由、說明及決議均未有任何文
13 字表示該議案有排除部分住戶之意思，自應認該議案乃是針
14 對所有區權人所為之決議，被告辯稱該決議之適用對象不包
15 含被告云云，自非可採。

16 4. 被告雖又辯稱：114年區權會另有第五案以「B1及2樓3樓商
17 場等管理費收費事宜」為案由，可證明第一案之對象並不包
18 含被告云云。然原告就此乃稱：是因為被告所有之B1及2
19 樓、3樓商場未曾繳納過管理費，故須於區分所有權人會議
20 上討論如何向被告追討管理費之事宜，才会有此議案等語
21 （見本院卷三第227頁）。本院審酌一般而言，區分所有權
22 人會議於決議管理費收費標準時，會針對全體住戶共同制定
23 標準，不會僅先就部分住戶制定收費標準，再另就其他部分
24 之住戶提出議案另為決議，是認被告所辯稱114年區權會第
25 一案不包含B1及2樓3樓商場、第五案是要另就B1及2樓3樓商
26 場之管理費收費標準為決議乙節，乃屬變態事實，應由被告
27 就此負舉證之責任。惟觀諸該114年區權會會議記錄，就第
28 五案之案由乃為「B1及2樓3樓商場等管理費收費事宜」，決
29 議內容則為：「B1及2樓3樓商場等另案應付管理費問題，B1
30 各戶無異議，2樓3樓無人代表出席會議」等語（見本院卷二
31 第431頁），並未就議案內容有具體說明，故僅以該會議紀

01 錄，尚無從知悉該議案之內容究竟是要就B1及2樓3樓商場另
02 訂管理費收費標準，抑或是要討論是否或如何追討B1及2樓3
03 樓商場應付管理費事宜，故自難認被告已盡其舉證之責任，
04 是認被告上開所辯，並非可採。

05 (二)原告主張被告應給付109年12月起至114年8月止以每坪100元
06 計算之管理費，為無理由。

07 1. 原告雖主張依①系爭社區於84年間之住戶公約、②系爭社區
08 88年第4次區權會討論決議事項第二案、③系爭社區管委會
09 於88年間之決議，被告於114年區權會決議作成以前，亦應
10 以每坪100元收取管理費云云。

11 2. 然查，觀諸原告所提出①系爭社區於84年間之住戶公約（見
12 本院卷一第61至75頁），其中第14條雖規定：「管理費由大
13 樓各住（業）戶按用途、坪數及樓層區分擔負之」，且該住
14 戶公約第7頁之「吉生廣場住宅管理委員會管理費收繳辦
15 法」第1條乃規定：「管理費用由大樓各住（業）戶，按用
16 途、坪數及樓層區分擔負之。」，第2條乃規定：「所謂
17 『基數』是每坪以新台幣50, 60, 70, 80, 90…元，由管委會以
18 實際每月收支平衡狀況決定。」，第4條則規定：「住
19 （業）戶若是住家型，收取一份管理費，…（略）…，住
20 （業）戶若是一般公司，收取雙份管理費。」；惟該住戶公
21 約之名稱既為「吉生廣場住宅『管理委員會』住戶公約」，
22 則該公約之制定者是否僅為管理委員會，是否有經過區分所
23 有權人會議決議通過，均尚難認定，原告亦未提出其他事證
24 證明該住戶公約有經過區權人會議決議通過，自不得以上開
25 管理費收繳辦法作為本件請求管理費之依據。

26 3. 再觀諸原告所提出②系爭社區88年區權會之會議紀錄（見本
27 院卷一第79至85頁），其中討論決議事項第二案案由為：
28 「商場部分之管費用訂定」，擬議內容為：「商場部分為營
29 業開放式場所且人員進出復（按：應為「複」之誤載）雜，
30 多事危險性高，故須負擔之管理費用，目前擬議視實際狀況
31 評估，每坪最低以新台幣壹百元起收費」，決議結果為：

「42票同意，3票不同意，6票棄權」。然查：

- (1)按「區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議，應有區分所有權人四分之一以上及其區分所有權比例合計四分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，並應於召集會議通知書上載明」，84年間公布施行之公寓大廈管理條例第29條第1項、第30條1項分別定有明文。次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議之決議乃多數區分所有權人基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定數額以上區分所有權人及其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院109年度台上字第502號判決意旨可參）。
- (2)而觀諸原告所提出系爭社區88年區權會之報到領票表（見本院卷三第45頁），其上並無任何文字記載該表格為何次區權會之領票表，是該領票表是否足以代表系爭社區88年區權會之出席人數，已有疑問；且縱認該表格為系爭社區88年區權會之報到領票表，惟原告並未提出該次會議時之區分所有權人名冊及委託書，則該表單上簽名之人究竟是否為有權代表出席之人，亦難以認定；況縱認該簽到表上簽名之人均為有權代表該戶出席之人，惟該88年區權會會議記錄上並未記載該次會議是依當時公寓大廈管理條例第30條第1項情形召開之假決議，故自應以公寓大廈管理條例第29條第1項規定作為其法定出席數之依據，而經本院以114年區分所有權人名

冊（見本院卷二第323至359頁）比對報到領票表上出席住戶之區分所有權比例如附表二所示，該報到領票表上出席住戶之區分所有權比例共計41130/90000，尚未過半數，與當時施行之公寓大廈管理條例第29條第1項出席數之規定不相符，依上開實務見解，該區分所有權人會議決議不成立，是原告依此決議主張被告應給付每坪100元之管理費，亦非可採。

4. 另原告雖主張系爭社區管理委員會於88年間亦決議商場部分以每坪100元起收費云云，並提出備忘錄欲為其佐證。然管理費之分攤應由區權會議決議之，已如前述，故管理委員會所為之決議自不足以作為收費標準之依據；況觀諸該備忘錄之內容（見本院卷三第229頁），可知該備忘錄之性質僅為管委會之公文，並非會議紀錄，自亦無從以該備忘錄作為原告收取管理費之依據。

5. 此外，原告並未提出其他事證證明系爭社區於114年區權會以前，有作過區權會議決議決定管理費之收費標準，則其主張於被告於109年12月起至114年8月止亦應按每坪100元之標準繳納管理費，自屬無據。

(三)原告得請求被告給付245,404元，及其中240,162元自114年12月30日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，逾此範圍之請求，乃屬無據。

1. 經查，原告得請求被告給付自114年9月起以每坪100元計算之管理費，業經本院認定如前，而本件原告乃請求被告給付至114年11月止之管理費，是本件原告所得請求之管理費範圍乃為114年9月至11月止共3個月之管理費；又被告對於其所有如附表所示建物之總計面積不爭執（見本院卷二第19頁），則依上開標準計算之結果，被告就各建號建物每月應給付之管理費如附表一所示，共計80,054元，是原告所得請求被告給付自114年9月至11月共3個月之管理費金額共計240,162元（計算式：80,054元×3個月＝240,162元）。

2. 依系爭社區管理規約第九章第三條第3點規定：「住戶應於

01 當月10日前逕向管理中心繳納」，另依第九章第六條規定：
02 「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理
03 委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利
04 息，以未繳金額之年息10%計算」，是原告就被告所遲繳114
05 年9月份、10月份、11月份之管理費，分別得請求被告給付
06 自114年9月11日起、114年10月11日起、114年11月11日起，
07 均至清償日止按週年利率10%計算之遲延利息；而原告本件
08 起訴狀繕本係於114年12月29日送達被告，有本院送達證書
09 可參（見本院卷一第499頁），故原告所得請求114年9月至1
10 1月共3個月之管理費加計於起訴狀繕本被告之日已生之遲延
11 利息共計245,404元（計算式詳如附表三）。從而，原告得
12 請求被告給付245,404元，及其中240,162元自114年12月30
13 日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，堪以認定。

14 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭社區
15 管理規約及114年區權會議第一案決議，請求被告給付如主
16 文第一項所示之金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
17 求，為無理由，應予駁回。

18 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
19 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
20 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
21 得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
22 所附麗，應併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
24 據，經核與本件結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日

27 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

28 法 官 許容慈

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 27 日

書記官 黃亮瑄

附表一：

樓層	建號 (文山區景美段 四小段)	總計面積 (平方公尺)	每月應繳管理費 (計算式：總計面積× 0.3025坪×100元，小數 點以下四捨五入，單 位：新臺幣/元)
地 下 一 樓	1650	10.63	322
	1652	12.83	388
	1663	17.68	535
	1664	15.46	468
	1667	27.74	839
	1669	15.83	479
	1678	26.58	804
	1679	21.84	661
	1685	41.34	1,251
	1686	15.7	475
	1687	12.09	366
	1688	12.62	382
	1693	13.62	412
	1707	11.09	335
	1708	11.09	335
二 樓	1746	19.7	596
	1747	18.85	570
	1748	12.9	390

1749	12. 93	391
1750	14. 45	437
1751	14. 45	437
1752	14. 45	437
1753	14. 45	437
1754	9. 81	297
1755	6. 95	210
1756	6. 95	210
1757	6. 95	210
1758	6. 95	210
1759	7. 23	219
1760	9. 74	295
1761	11. 78	356
1762	11. 78	356
1763	11. 78	356
1764	11. 78	356
1765	11. 78	356
1766	15. 73	476
1767	10. 85	328
1768	10. 85	328
1769	10. 85	328
1770	11. 56	350
1771	34. 73	1, 051
1772	15. 98	483
1773	15. 98	483
1774	16. 53	500

1775	6.34	192
1776	6.08	184
1777	6.08	184
1778	6.18	187
1779	15.23	461
1780	13.15	398
1781	33.28	1,007
1782	12.81	388
1783	11.8	357
1784	9.21	279
1785	10.91	330
1786	11.4	345
1787	12.22	370
1788	13.02	394
1789	13.85	419
1790	14.69	444
1791	15.49	469
1792	19.48	589
1793	21.93	663
1794	22.56	682
1795	23.54	712
1796	12.45	377
1797	15.98	483
1798	15.98	483
1799	16.89	511

1800	15.52	469
1801	15.52	469
1805	15.52	469
1803	15.52	469
1804	16.89	511
1805	15.98	483
1806	15.98	483
1807	16.98	514
1808	10.88	329
1809	11.26	341
1810	11.26	341
1811	11.26	341
1812	10.88	329
1813	10.88	329
1814	11.26	341
1815	11.26	341
1816	11.26	341
1817	10.88	329
1818	23.12	699
1819	12.1	366
1820	11.74	355
1821	11.74	355
1822	11.74	355
1823	11.74	355
1824	12.1	366
1825	17.01	515

	1826	11.98	362
	1827	12.1	366
	1828	11.98	362
	1829	12.78	387
	1830	19.12	578
	1831	19.12	578
	1832	17.01	515
三 樓	1833	19.72	597
	1834	43.12	1,304
	1835	28.3	856
	1836	17.33	524
	1837	30.99	937
	1838	13.3	402
	1839	9.37	283
	1840	6.84	207
	1841	6.84	207
	1842	6.84	207
	1843	12.33	373
	1844	8.68	263
	1845	8.68	263
	1846	12.24	370
	1847	10.53	319
	1848	10.53	319
	1850	10.23	309
	1851	13.44	407

1852	20.8	629
1853	11.86	359
1854	11.86	359
1855	11.86	359
1856	31.44	951
1857	20.8	629
1858	26.03	787
1860	6.31	191
1861	19.77	598
1862	18.93	573
1863	14.51	439
1864	17.24	522
1865	9.98	302
1866	10.32	312
1867	11.06	335
1868	11.77	356
1869	12.47	377
1870	13.19	399
1871	13.9	420
1872	16.19	490
1873	19.58	592
1874	47.44	1,435
1875	14.17	429
1876	16.7	505
1877	16.7	505
1878	16.7	505

1879	16. 7	505
1880	16. 7	505
1881	19. 07	577
1882	19. 07	577
1883	16. 7	505
1884	16. 7	505
1885	16. 7	505
1886	16. 7	505
1887	16. 7	505
1888	19. 07	577
1889	16. 39	496
1890	19. 43	588
1891	19. 43	588
1892	19. 43	588
1893	19. 43	588
1894	6. 29	190
1895	13. 09	396
1896	13. 09	396
1897	13. 09	396
1898	13. 09	396
1899	13. 09	396
1900	17. 65	534
1901	23. 27	704
1902	12. 17	368
1904	13. 29	402

(續上頁)

01

	1905	13.29	402
	1906	13.29	402
	1907	13.29	402
	1908	13.29	402
	1909	16.25	492
總計			80,054

02

附表二：

03

有於簽到領票表上簽名之住戶 (臺北市○○區○○街00號)	該戶之區分所有權比例分子數 (分母為90000)
4樓	1305
4樓之1	177
4樓之2	177
4樓之3	177
4樓之4	945
4樓之5	1037
4樓之11	131
4樓之12	132
5樓之1	170
5樓之2	170
5樓之4	175
5樓之5	379
5樓之6	200
5樓之7	199
5樓之11	126
5樓之12	126

6樓	469
6樓之1	170
6樓之2	170
6樓之4	175
6樓之5	379
6樓之6	200
6樓之10	126
6樓之11	126
6樓之12	126
6樓之13	1158
7樓	469
7樓之1	170
7樓之2	170
7樓之3	170
7樓之4	175
7樓之5	141
7樓之7	122
7樓之8	200
7樓之9	199
7樓之11	370
7樓之12	252
7樓之13	126
7樓之14	338
8樓	469
8樓之1	170
8樓之2	170

8樓之3	11999
8樓之4	175
8樓之5	379
8樓之6	200
8樓之7	200
8樓之9	200
8樓之10	371
8樓之12	126
8樓之14	338
9樓	1417
9樓之1	170
9樓之2	177
9樓之4	240
9樓之5	200
9樓之6	200
9樓之7	200
9樓之9	133
10樓	1193
10樓之2	140
10樓之3	122
10樓之4	107
10樓之5	112
10樓之6	203
10樓之7	202
10樓之8	203

(續上頁)

01

10樓之9	344
10樓之10	107
10樓之11	107
11樓	350
11樓之1	1003
11樓之2	1125
11樓之4	183
11樓之5	1218
12樓之2	161
12樓之3	161
12樓之4	1305
13樓	1562
13樓之1	176
13樓之2	1885
合計	41130

02 附表三：

附表：										
請求項目	請求項目試算表									
請求項目：1 請求金額： 80,054	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為 月)	年息(%)	按月 給付	按月給 付金額	給付總額
	1	利息	80,054	114/9/11	114/12/29	(110/365)	10%			2,412.59
	小計									2,412.59
請求項目：2 請求金額： 80,054	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為 月)	年息(%)	按月 給付	按月給 付金額	給付總額
	1	利息	80,054	114/10/11	114/12/29	(80/365)	10%			1,754.61
	小計									1,754.61
請求項目：3 請求金額： 80,054	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為 月)	年息(%)	按月 給付	按月給 付金額	給付總額
	1	利息	80,054	114/11/11	114/12/29	(49/365)	10%			1,074.7
	小計									1,074.7
合計	245,404									