

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第1759號

原告 中英大樓管理委員會

法定代理人 廖永泰（即江翊股份有限公司指派之代表人）

訴訟代理人 林鈺偉

被告 財團法人彰化縣私立博愛服務中心

法定代理人 楊瑞美

被告 林順堯

上列當事人間上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告財團法人彰化縣私立博愛服務中心應給付原告新臺幣1萬7421元，及自民國113年3月12日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。
- 二、被告林順堯應給付原告新臺幣3萬7389元，及自民國113年2月28日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用分別由被告財團法人彰化縣私立博愛服務中心、林順堯各自負擔新臺幣1,000元，並均應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、本判決得假執行；但被告財團法人彰化縣私立博愛服務中心如以新臺幣1萬7421元為原告預供擔保；被告林順堯如以新臺幣3萬7389元為原告預供擔保後，得分別免為主文第一、二項所示之假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
02 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明  
03 文。本件原告起訴時原訴之聲明為「被告林順堯應給付原告  
04 新臺幣（下同）4萬2261元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
05 清償日止，按年息10%計算之利息」。嗣於訴訟進行中，原  
06 告撤回管理費4,864元之請求，核其所為訴之變更，請求之  
07 基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規  
08 定，應予准許。

09 二、被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事  
10 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造  
11 辯論而為判決。

## 12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：被告等均為原告所管理之中英大樓（下稱系爭大  
14 樓）之區分所有權人，依據公寓大廈管理條例及系爭大樓社  
15 區規約（下稱系爭規約），應依所有建物權狀坪數比例繳交  
16 公共基金，並按月繳納管理費。其中：（一）被告財團法人彰化  
17 縣私立博愛服務中心（下稱私立博愛服務中心）為門牌號碼  
18 臺中市○區○○路00000000號建物（下稱系爭000-0-00號建  
19 物，總面積7.08坪）之所有權人，其積欠公共基金及16個月  
20 之管理費未繳，依系爭規約之約定公共基金以每坪1,000元  
21 計收；管理費每坪40元計算，故每月應繳納之管理費為283  
22 元（40元×7.08，元以下四捨五入），私立博愛服務中心共  
23 欠繳公共基金7,080元（1,000元×7.08）及管理費16個月合  
24 計4,528元（283元×16）；復依系爭大樓111年4月20日111年  
25 第1屆第2次區分所有權人會議（下稱系爭區分所有權人會  
26 議）之提案1-2樓消防缺失改善及公共走道燈線路工程收取  
27 專案修繕公共基金（下稱系爭修繕公共基金）討論案做成決  
28 議「1-2樓區權人依實作金額專案專款專用，照權狀面積依  
29 持份比例平均分擔費用」；再依111年6月29日111年第3次區  
30 分所有權人會議之提案執行情形（下稱系爭提案執行情形）  
31 可知，費用共計61萬5391元，系爭大樓1、2樓面積共計749.

74坪，故各區分所有權人應負擔每坪約821元，私立博愛服務中心應繳之系爭修繕公共基金為5,813元（821元×7.08），故私立博愛服務中心合計積欠原告1萬7421元（即7,080元+4,528元+5,813元）未繳納；(二)被告林順堯為門牌號碼臺中市○區○○路0000000號建物（下稱系爭238-1-3號建物，總面積15.19坪）之所有權人，林順堯積欠公共基金，及自111年9月1日起至112年12月31日止共16個月之管理費未繳，依系爭規約公共基金以每坪1,000元計收；管理費以每坪40元計算，每月應繳納之管理費為608元（40元×15.19），林順堯欠繳公共基金為1萬5190元（1,000元×15.19），及16個月之管理費合計9,728元（608元×16），並依系爭區分所有權人會議之系爭修繕公共基金之決議及系爭提案之執行情形，林順堯欠繳之系爭修繕公共基金為1萬2479元，故林順堯合計積欠原告3萬7397元（即1萬5190元+9,728元+1萬2479元）未繳納。並聲明：私立博愛服務中心應給付原告1萬7421元；林順堯應給付原告3萬7397元，及分別自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、林順堯抗辯：系爭大樓目前無人使用，其並無使用收益之事實，亦未收到系爭區分所有權人會議之開會通知，更不知系爭大樓區分所有權人會議有成立管理委員會。又林順堯未因原告之管理而受有任何利益、亦未參與系爭規約之討論，故原告向被告請求給付管理費及公共基金屬於權利濫用，且該等兩次會議之會議記錄，就此部分費用之負擔方式顯然無明確之決議，系爭提案執行情形部分記載「1、2樓區分所有權人每坪計收821元」，其所依據之區分所有權人會議決議究竟為何？為何僅1、2樓區分所有權人負擔此部分之費用？顯有欠明確，故原告請求林順堯給付修繕公共基金1萬2479元，顯屬無據等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張：其係系爭大樓依法成立，並已向主管機關報備之管理委員會，被告均為系爭大樓之建物區分所有權人等情，業據其提出公寓大廈管理組織報備證明、臺中市中區區公所111年1月14日公所公建字第1110000522號同意備查函、系爭大樓112年度第2次區分所有權人會議紀錄、系爭大樓管理委員會113年第2屆第1次管理委員會會議紀錄、系爭大樓第2屆管理委員會職務委員名單、系爭大樓管理委員會113年第2屆第1次管理委員會會議出席簽到紀錄、授權書、委託書、系爭大樓社區規約、系爭大樓110年2次區分所有權人會議紀錄、建物登記第一、二類謄本、系爭大樓111年度第1屆第2次區分所有權人會議紀錄、系爭大樓111年度第1屆第3次區分所有權人會議紀錄、支付憑單等影本為證（本院卷第23至86頁），其中就管理費及公共基金部分，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分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；區分所有權之繼受人…應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。公寓大廈管理條例第10條第2項、第24條第1項定有明文。又依系爭大樓規約第17條所訂系爭大樓區分所有權人公共基金、管理費之繳納項約定「一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，按各區分所有權登記之建物面積（含主建物面積＋附屬建物面積＋共有公設持分面積）依法提撥公共基金，每坪新臺幣壹仟元整，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理費。二、管理費之收繳(一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其所有權登記之建物面積（含主建物面積＋附屬建物面積＋共有公設持分面積）每月每坪新臺幣四十元整分擔之。(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。…」等語，而上開條款經系爭大樓於110年12月20日上午10時許，在臺中市○區○○街00號（大墩里等四里

聯合活動中心)所舉行之系爭大樓110年第2次區分所有權人會議通過等情，則有系爭大樓110年2次區分所有權人會議紀錄在卷可資佐證(本院卷第50、59頁)，在此情形下，應認系爭大樓之區分所有權人有遵循系爭規約之義務，而林順堯既自111年8月26日起因分割繼承取得系爭238-1-3號建物之所有權，自亦應遵循系爭規約所定之一切權利義務，原告主張及請求被告分別給付前揭款項，依法並無不合，應予准許。

(二)林順堯雖抗辯：其無使用收益之事實等語。然林順堯既為系爭大樓之區分所有權人，本應按月依系爭規約之約定繳交管理費及公共基金，已如前述，此與其是否對系爭建物有無使用收益之情事無涉。是林順堯此部分抗辯，難認有據，應無可採。林順堯雖又抗辯：其未收到任何開會通知等語。然按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1項定有明文。公寓大廈管理條例就區權人會議決議之效力雖無明文規定，惟同條例第1條第2項規定：本條例未規定者，適用其他法令之規定。公寓大廈區權人之性質屬非法人團體，由其性質觀之，與社團法人接近，關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第56條關於社團總會決議效力之規定(最高法院93年度台上字第2347號民事裁判意旨參照)。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。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議，在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束力存在(最高法院92年度台上字第2517號民事裁判意旨參照)。經查：依據卷附原告所提出之系爭大樓111年4月20日上午10時許所舉行之111年度第1屆第2次區分所有

01 權人會議紀錄記載「主席報告：（略）1. 本次出席區分所有  
02 權人（含代理出席）計192人，詳如出席人員名冊（簽到  
03 簿）。2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總  
04 計263人，區分所有權總計9173.33平方公尺（或坪）已出席  
05 區分所有權人數計192人，占全體區分所有權人數73.00%。  
06 3. 已出席區分所有權比例計7017.70／9173.33，占全體區分  
07 所有權76.50%本次已達法定出席面積，本次會議成會。  
08 …」等語（本院卷第71頁）；系爭大樓111年6月2+9日上午1  
09 0時許所舉行之111年度第1屆第3次區分所有權人會議紀錄記  
10 載「主席報告：（略）1、本次出席區分所有權人（含代理  
11 出席）計182人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。2、依據區  
12 分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計263人，區分  
13 所有權總計9173.33平方公尺。3、已出席區分所有權人數計  
14 182人，占全體區分所有權人數69.20%；已出席區分所有權  
15 比例計6883.18／9173.33，占全體區分所有權75.03%，已  
16 達法定出席人數及面積，本次會議成會。…」等語（本院卷  
17 第75頁）之內容觀之，上揭2次區分所有權人會議，分別有1  
18 92人、182出席，占全體區分所有權人總數263人之比例，已  
19 分別達百分之73及百分之69.2，所佔面積比例亦分別達百分  
20 之76.5及百分之75.03，在此情形下，難認原告所舉行之上  
21 揭2次區分所有權人會議有何違反法令之處，是林順堯之上  
22 揭抗辯是否為真，恐屬有疑。況縱使原告有未將上揭2次會  
23 議之開會通知寄送予林順堯之情形，其2次會議之召集程序  
24 及效力，是否有違反法令或章程之情形，尚屬不明，區分所  
25 有權人對此若有爭執，自應循其他法律途徑謀求解決才是，  
26 惟林順堯並未提出任何事證，證明上揭區分所有權人會議業  
27 經法院認定無效抑或應加以撤銷，揆諸前揭規定及說明，對  
28 於系爭大樓之全體區分所有權人，仍有拘束之效力，是林順  
29 堯所為上揭抗辯，難認有據，應無可採。再者，原告既係依  
30 照公寓大廈管理條例及系爭大樓規約之約定，向身為區分所  
31 有權人之林順堯請求管理費及公共基金等，自屬維護系爭大

樓全體區分所有權人合法公共權益之行使，自無所謂權利濫用之可言，是林順堯此部分之抗辯，亦無可採。

(三)就原告所主張及請求之修繕費用部分：

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分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條、第21條分別定有明文。

2.經查，原告主張：私立博愛服務中心、林順堯積欠消防缺失改善、公共走道線路工程分攤費用分別為5,813元、1萬2479元等情，業據其提出系爭大樓規約、111年第2次、第3次區分所有權人會議紀錄、消防缺失改善及公共走道燈線路工程之支付憑單等為證（本院卷第37至58頁、第71-86頁），對照原告提出之111年6月29日第1屆第3次區分所有權人會議紀錄略載「…肆、上次會決議事項執行情形…執行情形：1、2樓區分所有權人每坪計收821元，收費計算式如下：消防費用 543,391元＋公共走道72,000元=615,391元。1+2樓依名冊統計為749.74坪，615,391元/749.74坪=821元/坪」，有會議記錄附卷可稽（本院卷第75頁），由此可見，系爭大樓於上揭2次區分所有權人會議，業已就系爭大樓有關消防缺失改善、公共走道線路工程之施工項目予以決議，且2次區分所有權人會議形式上並非無召集權限之人所召集，且已就會議召開事項向區分所有權人為通知，並就費用支出之原因、款項收入之情形

進行說明，上開決議既未經撤銷，揆諸前開說明，全體區分所有權人即應受其拘束，足認原告主張依上開會議作成系爭決議，向被告請求分攤費用，依法亦無不合，堪認有據，應屬可採。然原告雖主張：林順堯消防缺失改善、公共走道線路工程應分攤費用1萬2479元，然依據林順堯所有系爭238-1-3號建物，總面積15.19坪，以每坪821元計算之結果，應為1萬2471元（821元×15.19，元以下四捨五入），並非1萬2479元，是林順堯應給付原告之總額應為3萬7389元（即1萬5190元＋9,728元＋1萬2471元），而非3萬7397元。至原告逾此範圍之主張及請求，則屬無據，應予駁回。

四、從而，原告依公寓大廈管理條例及系爭規約之約定，請求私立博愛服務中心應給付原告1萬7421元（即公共基金7,080元＋管理費4,528元＋系爭修繕公共基金5,813元）；林順堯應給付原告3萬7389元，及自起訴狀繕本送達私立博愛服務中心之翌日即113年3月12日起；送達林順堯之翌日即113年2月28日起，均至清償日止，按系爭規約第17條第4款所訂年息百分之10計算之利息，均有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。本院並依職權及聲請，諭知被告得分別為原告提供擔保後，免為假執行之執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條第3項。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 楊忠城

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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



01 法令之具體事實)，如未表明，上訴於法不合，得逕予駁回，如  
02 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  
03 上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納  
04 上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
06 書記官 巫惠穎