

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第2337號

原告 燕國天地管理委員會

法定代理人 周文蘭

訴訟代理人 巢維夫

被告 翁錫益

錢慧中

李泓毅

李泓慶

兼上4人共同

訴訟代理人 李家福

被告 陳玉瑞

李佩宜

上一人

訴訟代理人 李燕旻

上列當事人間給付分攤款事件，本院於民國113年11月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告翁錫益應給付原告新臺幣3,659元，並自民國113年6月4
日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

二、被告陳玉瑞應給付原告新臺幣3,032元，並自民國113年5月2
3日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

三、被告李佩宜應給付原告新臺幣1萬5598元，並自民國113年6
月3日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

四、被告錢慧中應給付原告新臺幣2,928元，並自民國113年5月2
3日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

五、被告李家福應給付原告新臺幣6萬2756元，並自民國113年5
月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

六、被告李泓毅應給付原告新臺幣1萬6671元，並自民國113年5

月23日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

七、被告李泓慶應給付原告新臺幣1萬6085元，並自民國113年5月23日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

八、訴訟費用由被告各自負擔新臺幣1,000元。

九、本判決得假執行，但被告翁錫益如以新臺幣3,659元；被告陳玉瑞如以新臺幣3,032元；被告李佩宜如以新臺幣1萬5598元；被告錢慧中如以新臺幣2,928元；被告李家福如以新臺幣6萬2756元；被告李泓毅如以新臺幣1萬6671元；被告李泓慶如以新臺幣1萬6085元，分別為原告預供擔保後，得分別免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告均為燕國天地公寓大樓社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。系爭社區於民國111年11月12日舉行第3次區分所有權人會議（下稱系爭區分所有權人會議）其中議題三：因應「110年度訴字第1344號（應為本院110年度訴字第1344號民事判決）、110聲字952、954號判決（應為本院110年度司聲字第952、954號民事裁定），致社區遭凍結212萬元」之解決方案，決議「同意表決單選項2-不願接受議題二的和解方案，願由區權人依所有權面積計算分攤（透天店面外另計），每戶分攤金額為新臺幣（下同）90（元/ m^2 ）*區權面積（ m^2 ），透天店面分攤金額為15（元/ m^2 ）*區權面積（ m^2 ）」，達出席戶數比81.25%（即273/336），且達出席區權比86.42%（即11261.41/13030.80），依公寓大廈管理條例21條之規定，區分所有權人有繳納公共基金及應分擔費用之義務，其中：(一)被告翁錫益為門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○○○路段○○00號6樓之9建物之區分所有權人，面積40.65平方公尺，故應分擔之費用為3,659元{即90元 $\times$ 40.65，元以下四捨五入（以下同）}；(二)被告陳玉瑞為同路段312號1樓之5、1樓之6建物之區分所有權人，面積分別為16.08及17.61平方公尺，故應分擔之費用合計為3,032元{即90元 $\times$ （16.08+17.61）}；

01 (三)被告李佩宜為同路段320號3樓之3、3樓之7、318號3樓之
02 3、330號4樓之1等建物之區分所有權人，面積分別為16.5
03 5、16.55、17.61及122.59平方公尺，故應分擔之費用合計
04 為1萬5598元 { 即90元 $\times$ (16.55+16.55+17.61+122.5
05 9) } ；(四)被告錢慧中為同路段310號6樓之6建物之區分所有
06 權人，面積為32.53平方公尺，應分擔之費用為2,928元 (即
07 90元 $\times$ 32.53) ；(五)被告李家福為同路段348號1、2樓及地下1
08 樓建物之區分所有權人，面積合計為697.29平方公尺，故應
09 分擔之費用為6萬2756元 (即90元 $\times$ 697.29) ；(六)被告李泓毅
10 為同路段328號建物之區分所有權人，面積為185.23平方公
11 尺，故應分擔之費用為1萬6671元 (即90元 $\times$ 185.23) ；(七)被
12 告李泓慶為同路段330號建物之區分所有權人，面積為178.7
13 2平方公尺，故應分擔之費用為1萬6085元 (即90元 $\times$ 178.7
14 2) ，詎料被告等人經原告依法催告後，仍未繳納，原告因
15 此依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告支付應分擔之
16 費用。並聲明：被告應給付原告分別如主文第1至7項所示之
17 金額款項，及均至起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日
18 止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 二、被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、李泓毅、李泓慶、李家福等
20 人均抗辯：系爭區分所有權人會議議題三、因應「110年度
21 訴字第1344號、110聲字952、954號判決說明：致社區遭凍
22 結212萬元」之解決方案決議案，原告說明欄就110年訴字第
23 1344號判決僅以「誤繳」為說明，未說明此款項是原告所應
24 負擔之公共電費和垃圾清運費；110聲字952、954號 (應為1
25 10司聲字952、954號) ，涉及103年度系爭社區區分所有權
26 人會議中之委員選舉不合法定程序，經判決違法之訴，由李
27 家福等人告原告案件之訴訟費用，何以要系爭社區全部所有
28 權人負擔，應由提議者付費，不應要求公共基金付費，理應
29 循途徑由當年之當選委員繳交費用，被告認為原告以不清楚
30 的內容愚弄區權人表決投票，系爭區分所有權人會議會造成
31 被告之金錢損失。又依照燕國天地大樓住戶規約 (下稱系爭

01 規約)第10條之約定，為充裕公用部分在管理上必要之經
02 費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管
03 理委員會繳交公共基金及管理費，故原告收能收錢的只有兩
04 個項目，就是管理費跟公共基金，而依照系爭規約第11條第
05 3項約定：公共基金用途為：每經一定年度，所進行之計畫
06 性修繕者；因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修
07 繕者；共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良；供
08 墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊，所以公共基金
09 用途只能作為修繕使用，不能作為其他用途，原告向被告請
10 求給付之分攤款，其目的並非系爭社區之修繕或改良，悖離
11 系爭社區規約之保留原則，因此被告拒繳。李佩宜另抗辯：
12 系爭區分所有權人會議造成不公正之結果，以前電沒有包含
13 在區權費裡面，原告會永遠假藉別的名目來向區權人要錢等
14 語。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免
15 為假執行。

16 三、被告陳玉瑞受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到
17 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
18 請，由其一造辯論而為判決。

19 四、得心證之理由：

20 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
21 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
22 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…。其費用若區分
23 所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；公寓大廈應設
24 置公共基金，其來源如下：1.…。2.區分所有權人依區分所
25 有權人會議決議繳納。3.本基金之孳息。4.其他收入；區分
26 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
27 擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給
28 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
29 金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條
30 第1項、第21條分別定有明文。又依照系爭社區之系爭規約
31 第10條公共基金、管理費之繳納約定「一、為充裕共有部分

01 在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會
02 議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：公共基金。管理
03 費。二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之
04 決議分擔之。…。三、各項費用之收繳、支付方法，授權管
05 理委員會訂定。四、管理費已足敷第11條第2款開支為原
06 則，…」等語；系爭社區之系爭規約第11條管理費、公共基
07 金之管理及運用約定「一、管理委員會為執行財務運作業
08 務，以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。二、管理
09 費用途如下：…。共用部分、約定共用部分之管理、維護費
10 用或使用償金。…管理組織之辦公費、電話費及其他事務
11 費。…」等語（本院卷第79、80頁），是由公寓大廈管理條
12 例之上揭規定可知，有關公寓大廈之共用部分、約定共用部
13 分之包含管理、維護等事項，係由管理負責人或管理委員會
14 為之，而非僅限於修繕之事由，相關之費用則係由公共基金
15 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。況
16 依照系爭社區之系爭規約第10條之約定，為充裕共有部分在
17 管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議
18 議決之規定向管理委員會繳交公共基金及管理費，並非僅限
19 於被告所辯稱之公共基金之修繕用途而已；再者，管理費之
20 用途亦包括共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使
21 用償金及管理組織之其他事務費等，是原告依據所召開之系
22 爭區分所有權人會議議題三之提案，在經過系爭社區區分所
23 有權人達出席戶數比81.25%（即273／336），且佔區權比8
24 6.42%（即11261.41／13030.80）之情形下，所為表決同意
25 單選項2-不願接受議題二的和解方案，願由區權人依所有權
26 面積計算分攤（透天店面外另計），每戶分攤金額為每平方
27 公尺90元，透天店面分攤金額為每平方公尺15元之決議，據
28 以向系爭社區之各區分所有權人收取應分攤之費用，揆諸前
29 揭公寓大廈管理條例21條之規定及系爭規約第10條、第11條
30 之約定及說明，堪認有據，應予准許。而原告就被告應繳納
31 之上揭費用，已對被告等加以催告等情，業已提出催繳存證

01 信函、掛號郵件收件回執等為證（本院卷第93至121頁），
02 被告仍未繳交，是原告請求被告繳交依照系爭區分所有權人
03 會議所決議應分攤之費用，應屬有據，自應准許。

04 (二)至於被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、李泓毅、李泓慶、李家
05 福等人辯稱：依照系爭社區規約之約定，公共基金僅能作為
06 修繕等用途部分。經查：依照系爭規約第10條之約定，為充
07 裕公用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分
08 所有權人會議之議決，向管理委員會繳交者並非僅限於公共
09 基金，尚包括管理費；又系爭規約第11條約定管理費之用途
10 包括：委任或僱傭管理服務人之報酬。共用部分、約定共用
11 部分之管理、維護費用或使用償金。…。管理組織之辦公
12 費、電話費及其他事務費。稅捐及其他徵收之稅賦。因管理
13 事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。其他基地及
14 共用部分等之經常管理費用等，已如前述，是原告為支付系
15 爭社區之廠商貨款及裁判費用等，自得依系爭社區規約第10
16 條及第11條之約定，以管理、維護費用或使用償金為目的，
17 召開系爭區分所有權人會議決議是否應由全體區分所有權人
18 分攤繳納，是原告此部分所為，實未見有何違反法令及相關
19 規定之處。況系爭區分所有權人會議之決議，並未指所決議
20 之方案限於分攤公共基金，而不及於管理費或其他費用分攤
21 之情形，是被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、李泓毅、李泓
22 慶、李家福等人此部分抗辯，實難認有據，應無可採。

23 (三)被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、李泓毅、李泓慶、李家福等
24 人雖又辯稱：原告係以不明之標的作為議決之事項，愚弄系
25 爭社區之區分所有權人等語。然依照系爭規約第3條第9款約
26 定「區分所有權人會議討論事項，除本條例第30條及第31條
27 規定外，應有區分所有權人過半數及區分所有權比例合計過
28 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
29 人數區分所有權合計過半數之同意行之」等語觀之（本院卷
30 第76頁），系爭社區於111年11月12日所召開之系爭區分所
31 有權人會議，出席戶數比為81.25%（即273／336），出席

01 區權比為86.42%（即11261.41／13030.80），並經過半數
02 之決議同意，均應已符合系爭規約之約定，未見有何違背法
03 令或程序等不合法之處，是被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、
04 李泓毅、李泓慶、李家福等人此部分所辯，亦難認有據，應
05 無可採。況渠等雖稱原告所召開之系爭區分所有權人會議，
06 係以不明之標的作為決議事項，而對系爭區分所有權人會議
07 之決議效力加以質疑。惟被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、李
08 泓毅、李泓慶、李家福等人之此部分意見，並未見係代表全
09 體參與系爭區分所有權人會議之區分所有權人共同一致之意
10 見，是在此情形下，應僅得認定係被告翁錫益、錢慧中、李
11 佩宜、李泓毅、李泓慶、李家福等6人之個人意見，是渠等
12 所為抗辯，是否可採，已屬有疑。再者，兩造均不爭執系爭
13 區分所有權人會議之決議，並未經法院認定無效或應撤銷之
14 情事（本院卷第222頁），本院就卷附事證資料亦未發現有
15 此情形存在，是被告翁錫益、錢慧中、李佩宜、李泓毅、李
16 泓慶、李家福等人抗辯原告未能以此向渠等收取應分擔之款
17 項等語，難認有據，應無可採。

18 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條之規定，請求被
19 告應給付原告分別如主文第1至7項所示之金額款項，及均至
20 起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分
21 之5計算之利息，為有理由，應予准許。

22 六、本件係適用簡易程序所為被告等敗訴之判決，應適用民事訴
23 訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行；本院並
24 依被告之聲請，准予其分別供相當之擔保後，得免為假執
25 行。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
27 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第3項。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

31 法 官 楊忠城

01 以上為正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
07 書記官 巫惠穎