

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度小上字第28號

上訴人 連婕

被上訴人 新紐約社區管理委員會

法定代理人 徐信華

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國114年1月16日本院臺北簡易庭113年度北小字第1048號第一審小額民事判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣2,250元由上訴人負擔。

理 由

一、按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436之24條第2項定有明文。本件上訴人民事上訴狀形式上已具體指摘原判決違反民法第79條第4項，公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款、第4條規定，堪認其提起上訴已具備前開合法要件。又小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明定。

二、本件被上訴人起訴主張其為新紐約公寓大廈（下稱系爭社區）之管理委員會，上訴人為系爭社區地下1樓編號45汽車停車位（下稱系爭車位）使用權人。依系爭社區住戶規約（下稱系爭規約）第21條第1項第2款約定，系爭社區停車位每月應繳管理費新臺幣（下同）850元，若逾期繳納超過4個月，另須依系爭規約第22條第2項第2款約定，按應繳金額之15%加給付滯納金。上訴人自民國112年3月起至同年10月止，共計8個月每月短繳系爭車位管理費250元，應給付積欠之停車費2,000元及其15%滯納金300元，總計2,300元，爰依系爭規約第21條1項第2款、第22條第2項第2款約定，請求上訴人如數給付系爭車位管理費本息等語。

01 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人給付2,300
02 元，自支付命令送達翌日即112年12月22日起至清償日止，
03 按週年利率5%計算之利息。上訴人不服提起上訴，略以：

04 (一)、系爭社區地下層全部62個停車位均為獨立空間，車輛自停車
05 位駛出經車道即可出入，使用上具獨立性，應認每一車位均
06 可為區分所有之標的，且所有停車位均有分配到共有部分及
07 土地應有部分，故62個停車位之所有權人均應為系爭社區之
08 區分所有權人。而上訴人於系爭社區專有系爭車位、臺北市
09 〇〇區〇〇段〇〇段0000〇號建物（下稱系爭2467建物），
10 以及停車位管理室、系爭2467建物之土地應有部分等所有
11 權，上訴人自為系爭社區之區分所有權人。系爭車位形式上
12 登記為同段2575建號建物（下稱系爭2575建物）之共有部
13 分，係因土地登記規則之登記形式演變之緣故，與產權無
14 關。原判決遽以系爭車位形式上登記為系爭2575建物之共有
15 部分，認系爭車位非上訴人專有產權，僅有共有部分之約定
16 專用權云云，與民法第799條第4項規定、公寓大廈管理條例
17 第3條第2款、第3款、第4條、內政部內授營建管字第910081
18 1010號函釋意旨相違。

19 (二)、又系爭社區62個停車位之所有權人皆為區分所有權人，依內
20 政部89營署建字第23133號函釋意旨，於區分所有權會議應
21 有62表決權，就62人共有之系爭2467建物亦另有1個表決
22 權。是系爭社區1至13樓（下稱系爭住戶）及地下層專有停
23 車位分別共計有108戶、62戶區分所有權人，總計170戶區分
24 所有權人，依系爭規約約定，區分所有權人會議應以區分所
25 有權人1/5出席即34人，所為決議始生效力。惟系爭社區111
26 年12月25日召開之第13屆區分所有權人會議（下稱系爭會
27 議），區分所有權人會議簽到簿僅列系爭住戶108戶，實際
28 有效出席之區分所有權人僅30戶，未達系爭規約所訂之出席
29 人數，系爭會議所為修正停車位每月應繳管理費為850元之
30 決議（下稱系爭決議）應屬不成立。原判決認包含上訴人在
31 內之62人均非系爭社區之區分所有權人，認事用法均有違

01 誤。

02 (三)、聲明：1.、原判決廢棄；2.、上開廢棄部分，被上訴人在第
03 一審之訴駁回。

04 四、本院之判斷：

05 (一)、所謂判決違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當，民事
06 訴訟法第436條之24第2項、第436條之32第2項準用第468條
07 定有明文。又按「區分所有人就區分所有建築物共有部分及
08 基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比
09 例定之。但另有約定者，從其約定。」、「本條例用辭定義
10 如下：：三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上
11 之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓
12 大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而
13 供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約
14 定供特定區分所有權人使用者。」、「區分所有權人除法律
15 另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並
16 排除他人干涉。」民法第799條第4項、公寓大廈管理條例第
17 3條第2款、第3款、第5款、第4條第1項分別規定甚明。再按
18 所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性
19 之次要建築。區分所有建築物專有部分以外不具有構造上及
20 使用上獨立性之部分，不論其係依附於特定主建物之陽台、
21 雨遮、露台，或係依附於全部主建物之共用部分，如停車空
22 間、機械室、發電機室，均不失其為附屬建物之性質。區分
23 所有權人購買共有地下室之停車位者，通常就坐落基地有對
24 應之應有部分（最高法院111年度台上字第1859號判決意旨
25 參照）。

26 (二)、本件上訴意旨固主張系爭車位實乃上訴人專有部分，系爭社
27 區共62個停車位所有權人皆為區權人，依此計算系爭社區共
28 計有170戶區權人，系爭會議僅30戶出席，未達系爭規約之
29 出席比例，系爭會議及系爭決議不成立，伊毋庸依系爭決議
30 給付調漲後停車費云云，惟依原審判決所載，原審已詳參系
31 爭2467、2575建物謄本及上訴人之系爭車位買賣契約書，認

01 定：「上訴人為系爭社區內系爭2467建物之共有人之一，應
02 有部分為200000分之3375，並就位在系爭2575建物上，地下
03 1層編號第45號之停車位有約定專用權」、「2575建物部
04 分，其建物登記謄本業已載明主要用途為『共有部分』，並
05 為2467建號至2574建號之主建物所分別共有（原審卷第191
06 至197頁），難認具有專有部分之性質。上訴人等62人對其
07 上特定車位之權利，應僅係共有部分約定專用權之性質，而
08 非區分所有權。從而，上訴人此節所述應非有理，系爭會議
09 之應出席人數，至多僅能將2樓至13樓之107戶加計系爭2467
10 建物後，以108人計算之。」等情，揆諸上開法文及最高法
11 院見解，原判決就系爭車位性質之認定，確與公寓大廈管理
12 條例「共用部分約定專用」之規定相符，並無違反民法第79
13 9條第4項、公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款、第5款、
14 第4條規定之違誤。上訴人上開主張，難認有理。

15 (三)、至上訴人另稱原判決違反內政部內授營建管字第9100811010
16 號函釋意旨云云，惟按行政函釋之性質為行政規則，並未直
17 接對外發生法規範效力（最高法院105年度台上字第2150號
18 判決意旨參照），是上開內政部函釋非原判決應適用之「法
19 令」範疇，上訴人執此指摘原判決適用法規錯誤，自亦不足
20 採。

21 五、綜上所述，原判決無判決不適用法規或適用法規不當之違背
22 法令瑕疵，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，依上訴
23 意旨即足認其上訴為無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁
24 回之。

25 六、本件第二審裁判費為2,250元，應由上訴人負擔，爰確定第
26 二審訴訟費用額如主文第2項所示。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之29
28 第2款、第436條之32第1項、第2項、第449條第1項、第78
29 條、第436條之19第1項，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
31 民事第五庭 審判長 法官 匡偉

01
02
03
04
05
06

法官 張庭嘉
法官 蔡牧容

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

書記官 薛德芬