

臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第1133號

原告 大湖高更公寓大廈管理委員會

法定代理人 賴耀華

訴訟代理人 廖玫鳳

被告 吉普建設股份有限公司

法定代理人 孫熊章

訴訟代理人 曾文麒

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於中華民國109年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬捌仟肆佰元，及其中新臺幣壹萬捌仟元自民國一百零九年一月三日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息，及其中新臺幣壹萬零肆佰元，自民國一百零九年四月九日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣貳萬捌仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）18,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，有支付命令狀可稽（見本院108年度司促字卷第21788號卷第7頁，下稱支令卷），嗣於民國109年4月8日言詞辯論程序中當庭變更聲明為：被告應給付原告28,400元，及其中18,000元，自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利

01 息，及其中10,400元，自109年4月9日起至清償日止，按週
02 年利率10%計算之利息，亦有言詞辯論筆錄可查(見本院卷第
03 87頁)，核其所為，係屬應受判決事項聲明之擴張，依上開
04 規定，均予准許，合先敘明。

05 二、原告主張：被告為本社區之區分所有權人，擁有大車位7單
06 位，大車位每月應繳納管理費900元，原告自107年10月至12
07 月管理費應繳納18,900元，但被告僅繳納11,700元，尚積欠
08 7,200元；108年1月至3月應繳納18,900元，但被告實繳11,7
09 00元，亦短繳7,200元；108年4月至6月應繳納18,900元，但
10 被告實繳15,300元，亦短繳3,600元，合計欠繳18,000元(計
11 算式： $7200+7200+3600=18000$)；追加部分，108年7月至
12 9月應繳納18,900元，被告實繳13,300元，未繳5,600元，10
13 8年10月被告通知已賣掉1個車位，108年9月由新所有權人繳
14 納1個停車位管理費，被告車位剩6個，108年10月至12月應
15 繳納16,200元，被告實繳11,400元，欠繳4,800元，合計10,
16 400元(計算式： $5600+4800=10400$)，總計欠繳28,400元
17 (計算式： $18000+10400=28400$)，爰依公寓大廈管理條例
18 第21條之規定，及大湖高更(下稱系爭社區)住戶規約(下稱
19 系爭規約)第10條第1、6項約定起訴請求，並聲明：被告應
20 給付原告28,400元，及其中18,000元，自支付命令繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，及其中10,
22 400元，自109年4月9日起至清償日止，按週年利率10%計算
23 之利息。

24 三、被告則以：系爭社區有住宅33戶，車位28個，原告原有車位
25 8個，已經賣出2個，目前剩6個，依照第6屆的區分所有權人
26 會議決議有車位使用者每月收管理費700元，無使用者收500
27 元，此標準已行之多年，第9屆區分所有權人會議決議調整
28 是針對被告所為，不公平，且被告質疑本次會議是否符合法
29 定的出席人數，原告因社區管理費不足而欲調高車位管理
30 費，應全面按比例公平合理調整全部住戶與全部車位使用者
31 之管理費，而非為方便而對擁有較多車位單一住戶提高其費

01 用，而觀原告將每個空車位管理費由500元調至900元，有使用
02 使用者車位則不調整，仍為每個900元，住戶管理費1,600元調
03 高至1,800元，可知原告完全針對原告擁有多個未使用車位
04 而做高比例調整，顯然違反誠信原則及使用者付費原則，且
05 因管理委員會委員均為住戶或車位使用者，亦有循私之嫌，
06 且有違系爭規約第3條第5項之「決議內容規約及管理委員之
07 決議不得故意為不公平之對待」之約定，被告至今均有按時
08 繳納原先規定之管理費，僅對原告逕行調漲之部分認為不公
09 平合理所以未繳，並非未繳交任何費用等語，資為抗辯，並
10 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
11 告免為假執行。

12 四、得心證之理由：

13 (一)按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
14 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
15 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
16 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
17 文。又系爭規約第10條第1項約定「為充裕共用部分在管理
18 上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決
19 之規定向管理委員會繳交下列款項：1.公共基金。2.管理費
20 自107年10月1日起改為每戶管理費1,800元、停車塔管理費
21 大車位900元、小車位700元。」、同條第6項約定：「區分
22 所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額超過2個月時，
23 管理委員會得訴法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利
24 息，以未繳金額之年息10%計算，區分所有權人不得異
25 議。」(見本院卷第67、68頁)。

26 (二)系爭社區第9屆第1次區分所有權人會議決議有效：

27 1.按區分所有權人會議，是指區分所有權人為共同事務及涉及
28 權利義務的相關事項，召集全體區分所有權人所舉行的會
29 議，為公寓大廈住戶之最高意思表示機關，其性質與社團總
30 會相似，公寓大廈管理條例就區分所有權人會議之召集程序
31 或決議內容有違反法令時，其效力如何並無規定或準用之規

01 定，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定本條例未規定者，
02 適用其他法令之規定，應回歸適用民法之規定。是區分所有
03 權人會議其程序或決議有瑕疵時，自可類推適用民法第56條
04 之規定。又總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，
05 社員得於三個月內請求撤銷其決議，但出席社員對於召集程
06 序或決議方法未當場表示異議者，不在此限，總會決議之內
07 容違反法令或章程者無效，民法第56條亦有明文。如有上述
08 情形，各區分所有權人自應依前揭法律之規定，於決議後3
09 個月內請求法院撤銷其決議。該項決議，在未經法院撤銷之
10 前，各區分所有權人，自不得主張該決議無效。

11 2.被告辯稱其質疑本次會議是否符合法定的出席人數，且本次
12 會議決議調漲是針對被告所為，不公平云云，然依原告提出
13 之第9屆第1次區分所有權人會議紀錄所載，本社區總戶數為
14 33戶，今天出席戶數23戶，區分所有權出席比例為69.70%，
15 區分所有權持分比例為75.56%，並有出席人員名冊(簽到簿)
16 可查(見本院卷第135-140頁)，符合系爭規約第3條第9項約
17 定之「區分所有權人2分之1及其區分所有權比例合計過2分
18 之1之出席」(見本院卷第63頁)，是被告質疑本次會議是否
19 符合法定的出席人數，尚非可取；至被告辯稱本次會議調漲
20 係針對被告所為，不公平云云，然依該會議紀錄：「八、討
21 論事項：議案一：研議管理費的調漲方案。案由：如財報，
22 管理費目前每月實際收繳之活期存款結餘為透支，主係建物
23 及車塔非預期修繕費用所致，由於建物及車塔等機械設備使
24 用期間已超過10年，考量後續急迫性緊急修繕日漸增加，故
25 研議餐費調整事宜。決議：同意通過。1.住家每月收取管理
26 費：1,800元。2.車位每月收取管理費：大車位-900元，小
27 車位-700元。」(見本院卷第135頁)，依上開調漲管理費的
28 決議案由及決議內容，乃一體適用全體住戶，並無針對被告
29 部分單獨調漲的任何字句，被告因持有較多單位的空停車位
30 而需繳納較多高停車管理費，認前揭調漲決議係針對被告所
31 為，難認有據。

01 3.況被告若認前揭調漲管理費之決議違法，依首開說明，被告
02 應類推適用民法第56條之規定，於決議後3個月內請求法院
03 撤銷其決議，然被告並未提出任何證據證明已對前揭區分所
04 有權人會議決議向法院請求撤銷之事實，且已經過3個月得
05 請求撤銷之除斥期間，前揭區分所有權人會議決議既未經法
06 院撤銷，自屬有效。

07 (三)系爭社區第9屆第1次區分所有權人會議決議有效，已如前
08 述，又被告自陳至今均有按時繳納原先規定之管理費，僅對
09 原告逕行調漲之部分認為不公平合理所以未繳，並非未繳交
10 任何費用等語(見本院卷第83頁)，故原告請求被告給付107
11 年10月至12月欠繳之管理費7,200元、108年1月至3月欠繳之
12 管理費7,200元、108年4月至6月欠繳之管理費3,600元、108
13 年7月至9月欠繳之管理費5,600元、108年10月至12月欠繳之
14 管理費4,800元，合計28,400元(計算式：7200+7200+3600
15 +5600+4800=28400)，洵屬有據。

16 (四)未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
17 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
18 率；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一效力，民法第233條第1項、第
22 229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確定
23 期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責
24 任。準此，原告就原請求18,000元部分，請求給付自支付命
25 令繕本送達翌日即109年1月3日(見支令卷第47頁)起至清
26 償日止、就追加請求10,400元部分，請求給付自109年4月9
27 日(即追加起訴翌日，見本院卷第87頁)起至清償日止，均按
28 週年利率10%計算之利息，核無不合，併予准許。

29 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付28,400元，及
30 其中18,000元，自支付命令繕本送達翌日即109年1月3日起
31 至清償日止，按週年利率10%計算之利息，及其中10,400

元，自109年4月9日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 5 月 19 日
臺北簡易庭 法官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(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法令之具體事實。

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 109 年 5 月 19 日
書記官 林錫欽

