臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第3485號

原　　告　世青商業大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黎澄汝

訴訟代理人　張顥樸律師

複　代理人　陳建州律師

被　　告　元大證券股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳修偉

訴訟代理人　許俊明律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國109年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告法定代理人原為陳秀鶯，嗣變更為黎澄汝，並聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀及臺北市政府都市發展局民國109年6月16日北市都建字第1093059877號函附卷可佐（見本院卷第297頁至第300頁），於法相符，應予准許。

二、原告主張：被告係門牌號碼臺北市○○區○○○路000號地下2層建物所有權人，為原告管理之世青商業大廈之區分所有權人，被告自108年12月起至109年2月止，共積欠管理費新臺幣（下同）20,148元尚未繳納，經原告於109年3月27日以臺北興安郵局第000357號存證信函催促被告限期清償，惟屆期被告仍未理會清償，爰起訴請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告20,148元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

三、被告則以：被告為世青商業大廈地下2層00000-000建號區分

所有權人，除共有之公共設施（00000-000建號）持分外，並無任何1樓以上建物之持分，多年來亦僅使用世青商業大廈地下2層編號5、6、7、9號4個停車位；被告自104年9月起，費用為每月每個停車位清潔費800元，原告從未向被告等停車位使用人要求比照其他1樓以上住戶繳交管理費；原告自108年12月起片面不再按上開約定之每月800元開立收據交付被告，甚至企圖經世青商業大廈109年5月12日109年度區分所有權人會議追溯要求被告應自109年1月起比照1樓以上住戶繳交管理費，顯見原告管委會之要求甚不合理；實則依世青商業大廈109年5月12日109年度區分所有權人會議紀錄第4案內容：「案由：擬請討論本大廈地下2層605建號房地，依規約自109年1月起應比照1樓以上繳交管理費並依民法第126條規定溯及5年（詳閱會議手冊第41頁），提請大會議決。表決結果：同意13票，否決10票，本案表決未過半數」所示，可知，世青商業大廈地下2層605建號之共有人（包含被告），本來即非比照1樓以上之住戶繳交管理費，且該次會議針對前揭比照繳付管理費之議案亦未決議通過，是原告請求被告給付管理費並無所據；另本件係小額訴訟程序，於109年11月9日言詞辯論時，雖經鈞院已當庭闡明曉諭就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟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，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行等節，惟為保障被告當事人之權益，訴訟代理人仍堅持保留答辯聲明關於「如受不利益之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行」部分（見本院卷第193頁、第288頁、第307頁）等語，做為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利益之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠被告係門牌號碼門牌號碼臺北市○○區○○○路000號地下2層建物所有權人，為原告管理之世青商業大廈之區分所有權

人，有建物登記第一類謄本在卷可稽（見109年度司促字第7738號卷第27頁），兩造均不爭執（見本院卷第288頁），堪信為真正。

㈡按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；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2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1項、第21條分別定有明文。公寓大廈之區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，而召開區分所有權人會議，為該團體之意思決定機關，公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議之決議若有程序上瑕疵，其效力及如何解決並無規定，鑑於該團體係區分所有權人集合而成之社員團體，猶如民法之社團總會，當區分所有權人會議決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項適用民法第56條第1項規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法院撤銷決議，但在未撤銷前，決議仍為有效（最高法院108年度台上字第761號判決意旨參照）。公寓大廈區分所有權人繳納管理費，係依區分所有權人會議決議為之，而管理委員會則係區分所有權人會議之執行機關，管理費之給付與公寓大廈管理機關之管理行為間，並非雙務契約，無對待給付關係之可言，自無同時履行抗辯之適用（臺灣高等法院臺中分院99年度上字第58號判決意旨參照）。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。且解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解（最高法院109年度台

上字第2082號判決意旨參照）。

㈢原告主張：世青商業大廈109年5月12日區分所有權人會議決議第4案聲請議決內容：「案由：擬請討論本大廈地下2層605建號房地，依規約自109年1月起應比照1樓以上繳交管理費並依民法第126條規定溯及5年（詳閱會議手冊第41頁），提請大會議決」，當日本項議案並未通過，故而第5案議決事項內容：「案由：擬就上開提案605建號房地持有人，倘已經善意配合管委會相關作為，建請就溯及5年未繳管理費，予以打折或予減免，本案倘經大會議決通過後，嗣後持分人如願配合管委會相關作為，則比照本議決辦理。」即無再表決之必要，蓋第4案並未通過溯及5年追繳之議案，自然並無予以打折或減免之必要，故提起第4案之主要目的僅是在議決溯及收取5年管理費等語（見本院卷第301頁至第303頁）。惟為被告否認，辯稱：世青商業大廈地下2層停車管理費每車位每月800元之收費標準，早於94年9月28日業經世青商業大廈區分所有權人會議決議通過，被告做為地下2層車位號碼5、6、7、9之所有人，並無任何1樓以上建物之持分，向來悉依規定繳交相關管理費用，而依世青商業大廈109年5月12日區分所有權人會議決議第4案內容載，可知要求世青商業大廈地下2層605建號之共有人（含被告），比照1樓以上之住戶繳交管理費之決議根本並未通過等語（見本院卷第307頁至第309頁）。經查，依兩造均不爭執之世青商業大廈管理規約第9條約定：「區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例第30條及第31條規定外，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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」（見本院卷第135頁至第137頁、第289頁），而世青商業大廈109年5月12日109年度區分所有權人會議第4案表決結果為同意13票、否決10票，表決並未過半數，此有該會議紀錄存卷可參（見本院卷第239頁至第241頁），且原告對於前開第4案並未通過乙節，亦不爭執（見

本院卷第301頁），復觀諸前開第4案之案由，係載「擬請討論本大廈地下2層605建號房地，依規約自109年1月起應比照1樓以上繳交管理費並依民法第126條規定溯及5年（詳閱會議手冊第41頁），提請大會議決」（見本院卷第239頁），衡情自應係先確定世青商業大廈地下2層605建號房地所有權人，是否應自109年1月起比照1樓以上繳交管理費後，始有無再依民法第126規定溯及5年之情事甚明，是原告主張「提起第4案之主要目的僅是在議決溯及收取5年管理費」云云（見本院卷第303頁），顯非有據，難以憑採。又原告請求被告自109年1月起，應比照世青商業大廈1樓以上住戶繳交管理費乙節，既未經區分所有權人會議議決通過，依前開說明，其起訴請求被告給付管理費云云，於法即有未合，不應准許。

五、綜上所述，原告起訴請求被告應給付20,148元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

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	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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　　11　　月　　30　　日

書記官　陳鳳瀅

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：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473 條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。