臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第10830號

原告 太陽磁場大廈管理委員會

法定代理人 陳秀琴

訴訟代理人 沈裕華

被告 龔佑洋

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國113年11月11日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬零壹佰元，及自民國一百一十二年六月二十四日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。
訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹拾肆萬零壹佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

- 一、本件原告之法定代理人於訴訟中先後變更為藍立全、陳秀琴，其分別據其具狀聲明承受訴訟，核無不合。
- 二、按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。查原告所屬之太陽磁場大廈（下稱系爭社區）立有規約，並於第12條特別定明管理委員之資格、選任任期及解任

01 等事項，依該條第6款所示：委員應以下列方式之一選任。

02 …(二)委員名額按分區分配名額時，可得採無記名複選法選
03 舉，並以獲該分區區分所有權人票選較多者為當選，有太陽
04 磁場大廈規約附卷可考，即知有關管理委員之選任得由每一
05 區分所有權人在住戶名單中以連記方式圈選逾1人，是被告
06 辯稱管委會委員之選舉應採1人1票，尚非有據。況按管理委
07 員選舉究採單記法或連記法，本為決議方法範疇，如認系爭
08 社區允許一戶多票選舉管理委員，有違法之嫌，亦僅得依民
09 法第56條第1項規定，於決議後3個月內請求法院撤銷其選舉
10 結果，且於撤銷之前，其決議效力不受影響。是被告辯稱原
11 告委員之選任並非採1人1票，其決議應屬無效，原告現無合
12 法代理之人得提起本件訴訟云云，顯有誤會，次予敘明。

13 三、原告主張：被告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00
14 弄0號6樓建物（下稱系爭建物）所有權人，係太陽磁場大廈
15 （下稱系爭大廈）之區分所有權人。系爭大廈經區分所有權
16 人會議決議通過自103年7月1日起取消空屋半價之優惠（下
17 稱系爭決議），被告每月應繳管理費為新臺幣（下同）5,32
18 0元（房屋每坪80元x54坪+每月車位管理費1,000元），被告
19 尚積欠110年1月之管理費5,320元。又系爭大廈另經區分所
20 有權人會議決議通過自110年2月起房屋每坪收費提高10元為
21 90元，故自110年2月起被告每月應繳管理費為5,860元（房
22 屋每坪90元x54坪+每月車位管理費1,000元），被告尚積欠1
23 10年2月至111年12月之管理費134,780元（5,860元x23月）
24 總計共積欠110年1月至111年12月之管理費140,100元（5,32
25 0元+134,780元），迄未繳納，經原告寄發存證信函催討，
26 被告仍置之不理。爰依公寓大廈管理條例第21條規定提起本
27 件訴訟，並聲明：被告應給付原告140,100元，及自支付命
28 令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

29 四、被告則以下情詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 (一)、被告原本即對於取消空屋優惠之系爭決議有爭執，原告自86
31 年起至103年均以空屋半價方式收取管理費，故應維持以空

01 屋半價方式收取管理費，則被告所繳管理費已有多繳而可扣
02 抵。又原告於103年決議調漲管理費理應同時調整，然原告
03 圖利1樓及地下1樓之管理費，由調整管理費轉為針對空屋之
04 區分所有權人。另原告召開之區分權人會議之選舉方式採1
05 人7票之方式選任主委，與1人1票之選舉制度相違，其決議
06 並不合法。

07 (二)、105年即決議修繕電梯，但迄今未修，故被告得依雙務契約
08 主張同時履行抗辯拒絕繳納管理費，且原告請求以年息10%
09 計算利息，已超過法定利率5%，於法無據。

10 五、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
11 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
12 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
13 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
14 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
15 者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
16 再按區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納公共基金；
17 又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
18 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
19 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
20 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第18條第1項第2
21 款、第21條亦分別定有明文。是區分所有權人未依區分所有
22 權人會議決議繳納公共基金（管理費）已逾2期或達相當金
23 額，經定相當期間催告仍不給付者，管理委員會自得訴請法
24 院命其給付應繳之金額。又學說上所謂之爭點效，係指法院
25 於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭
26 點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法
27 令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，
28 於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再
29 為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法
30 上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事
31 人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事

01 人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高
02 法院96年度台上字第307號民事裁判、97年度台上字第2688
03 號民事裁判可資參照）。是以，法院於確定判決理由中，對
04 訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯
05 論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提
06 出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，
07 就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院
08 亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公
09 平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」
10 所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當
11 為程序法所容許，先予敘明。

12 六、本件原告主張被告為系爭建物之所有權人，且為系爭大廈之
13 區分所有權人，系爭大廈經區分所有權人會議決議通過自10
14 3年7月1日起取消空屋半價之優惠，自103年7月起被告每月
15 應繳管理費為5,320元（房屋每坪80元x54坪+每月車位管理
16 費1,000元）。嗣於110年間系爭大廈區分所有權人會議決議
17 通過自110年2月起房屋每坪收費90元，自110年2月起被告每
18 月應繳管理費為5,860元（房屋每坪90元x54坪+每月車位管
19 理費1,000元）等情，業據其提出建物謄本、區分所有權人
20 會議紀錄、欠費計算表為憑，並有兩造間給付管理費事件之
21 本院104年度北小字第1192號判決、105年度北小字第1633號
22 及107年度北小字第723號等判決可稽，核屬相符，堪信為
23 真。惟原告主張被告尚積欠110年1月至111年12月之管理費1
24 40,100元等情，為被告所否認並以前詞置辯，經查：

25 (一)、原告前曾訴請被告給付系爭建物自103年7月至104年4月、10
26 4年5月至105年10月之管理費，先後經本院以104年度北小字
27 第1192號判決、105年度北小字第1633號判決、106年度小上
28 字第86號判決確定；另原告請求被告給付105年11月至107年
29 4月管理費、107年5月至109年12月管理費事件，再分別經本
30 院以107年度北小字第723號小額判決、107年度小上字第112
31 號裁定、110年度北簡字第9227號判決、111年度簡上字第43

01 6號判決確定，有上揭判決可稽。本件訴訟與前揭確定判決
02 之當事人係屬同一，前後訴訟之爭議均為請求給付系爭房屋
03 管理費，是前後兩訴之標的利益大致相同，又關於「系爭取
04 消空屋半價之決議是否合法有效」均係前案訴訟之重要爭
05 點，並經兩造於前案訴訟各為充分之舉證，一如訴訟標的極
06 盡其攻擊、防禦之能事，並使兩造為適當而完全之辯論，再
07 經由前案法院綜合全部事證調查結果而為審理，據以認定：
08 「系爭決議在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對
09 各住戶自有拘束力存在」、「系爭決議難謂有何有失公允或
10 違反誠信原則，被告等全體區分所有權人均應受拘束，均有
11 依規約及區分所有權人會議決議繳納管理費之義務」、「系
12 爭決議通過自103年7月起取消空屋及空車位管理費半價優
13 惠，自103年7月起恢復為全額收費，被告每月應繳房屋管理
14 費4,320元、車位管理費1,000元，共計5,320元」、「系爭
15 大廈管理費、公共基金之用途，係在於支付委任或僱傭管理
16 服務人之報酬、共用部分之管理維護費用、共用部分之保險
17 費、管理組織之電話費及其他事務費、稅捐、修繕費等，各
18 區分所有權人均可因公寓大廈管理維護之良善，而增益其所
19 有建物之價值，縱使部分區分所有權人不居住在其區分所
20 有建物及不停放車輛在其車位之情形，系爭大廈仍有支出上
21 述費用之必要，系爭大廈經區分所有權人會議決議自103年7
22 月起取消空屋及空車位管理費半價之優惠，恢復全額收取管
23 理費，難謂有何有失公允或違反誠信原則，被告等全體區分
24 所有權人均應受拘束，均有依規約及區分所有權人會議決議
25 繳納管理費之義務」等情，有上揭民事判決在卷可憑，經核
26 前案法院之上開判斷並無何違背法令之處，又被告於本件並
27 未提出其他新訴訟資料足以推翻原判斷，依前揭說明，兩造
28 於本件不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，以
29 符民事訴訟法上之誠信原則，是被告辯稱其每月之管理費仍
30 應以空屋半價計算，自非可採。

31 (二)、復按區分所有權人會議，是指區分所有權人為共同事務及涉

01 及權利義務的相關事項，召集全體區分所有權人所舉行的會
02 議，為公寓大廈住戶之最高意思表示機關，其性質與社團總
03 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
04 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
05 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，
06 適用其他法令之規定，應回歸適用民法之規定。是區分所有
07 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
08 之規定。又總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，
09 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
10 序或決議方法未當場表示異議者，不在此限，總會決議之內
11 容違反法令或章程者無效，民法第56條亦有明文。如有上述
12 情形，各區分所有權人自應依前揭法律之規定，於決議後3
13 個月內請求法院撤銷其決議。該項決議，在未經法院撤銷之
14 前，各區分所有權人，自不得主張該決議無效。查系爭大廈
15 經區分所有權人會議決議通過自110年2月起管理費每坪調漲
16 10元，被告每月應繳5,860元（房屋每坪90元x54坪+每月車
17 位管理費1,000元），有原告提出區分所有權人會議記錄及
18 被告管理費欠費計算表等件在卷（本院卷第119頁、125
19 頁）。被告雖辯稱上開調漲管理費之決議亦係1人7票違法選
20 舉之結果云云。惟若被告認前揭調漲管理費之決議方法有違
21 法，依前開說明，被告應類推適用民法第56條之規定，於決
22 議後3個月內請求法院撤銷其決議，然被告並未提出任何證
23 據證明已於期限內對前揭區分所有權人會議決議向法院請求
24 撤銷之事實，前揭區分所有權人會議決議既未經法院撤銷，
25 自屬有效。是原告主張被告應給付自110年1月起至111年12
26 月止之管理費共140,100元（5,320元+5,860元x23月），洵
27 屬有據。

28 (三)、被告另辯稱105年即決議修繕電梯，但迄今未修，故被告得
29 提出同時履行抗辯拒絕繳納管理費云云。惟按所謂同時履行
30 之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於
31 同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關

01 係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之
02 給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均
03 不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁
04 判意旨可資參照）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於
05 雙務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權
06 利，其中「互負債務」尤為不可或欠之前提。又依公寓大廈
07 管理條例第3條第8款之規定，公寓大廈之管理委員會係指住
08 戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工
09 作，互選管理委員若干人設立之組織。而區分所有權人或住
10 戶繳納管理費之義務，係因法律之規定、住戶規約或區分所
11 有權人會議之決議而生，足見區分所有權人或住戶繳納管理
12 費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而生，故被告
13 所負給付系爭建物管理費之義務，與原告管理委員會就社區
14 大樓所負之管理維護義務顯非基於同一雙務契約而生。再
15 者，區分所有權人或住戶所繳交之管理費，其所有權屬於社
16 區之全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌
17 運用。因此，管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人
18 會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間（參見公寓大廈
19 管理條例第36條規定），並不存在對價關係。是被告前揭所
20 辯縱令屬實，要屬管理委員會執行職務當否或被告得否依公
21 寓大廈管理條例等相關規定另為主張之問題，被告亦不得執
22 此作為拒繳管理費之理由，是被告上開所辯，並無足採。

23 (四)、再按系爭大廈規約第16條第4項規定：「區分所有權人或住
24 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
25 逾期二個月，再經存証證函催繳一次後仍不給付者，管理委
26 員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，
27 其金額以未繳金額之年息10%計算」等語明確，有系爭大廈
28 規約附卷足憑。經查，原告就被告積欠上揭管理費，曾於11
29 3年2月3日以台北松德郵局000017號存證信函催告被告於文
30 到7日內繳納，仍未獲被告繳納，遂向本院聲請核發支付命
31 令，本院核發112年度司促字第5333號支付命令暨支付命令

01 聲請狀繕本係於112年6月13日寄存被告住所地警察機關以為
02 送達，有存證信函、本院送達證書附卷足憑，則原告依上開
03 規約約定請求自支付命令送達翌日即112年6月24日起，加計
04 給付按年息10%計算之利息，自屬有據。被告辯稱原告請求
05 加計以年息10%計算之利息無理由云云，洵非可採。

06 七、綜上，系爭大廈召開之區分所有權人會議既已決議空屋及空
07 車位自103年7月起全額收取管理費；另經區分所有權人會
08 議，決議自110年2月起管理費每坪調漲10元，則系爭大廈之
09 區分所有權人就其所有建物，應依該決議繳納管理費，原告
10 據以請求被告給付積欠管理費140,100元，及自112年6月24
11 日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，即屬有據，
12 應予准許。

13 八、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，
14 爰不一一論述，併予敘明。

15 九、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
16 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
17 假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
18 供擔保後，得免為假執行。

19 十、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
21 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
22 法 官 李宜娟

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
25 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
26 繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
28 書記官 沈玟君

29 計 算 書

30 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01	第一審裁判費	1,550元
02	合計	1,550元