

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第13828號

原告 德惠大青大樓管理委員會

法定代理人 王玲鏘

訴訟代理人 李玉海律師

被告 陳志銘

兼

訴訟代理人 李穎川

被告 黃建華

兼

訴訟代理人 聶建中

被告 沈光麟

沈慧萍

鍾孟緻

楊淑霞

楊振發

林木樹

許意珮

兼

上七人共同

訴訟代理人 劉福誠

被告 黃文智

被告 周宜芳

01 杜美憶

02 上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年10月24日言詞
03 辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 被告應分別給付原告如附表一所示之金額，及自民國113年10月
06 25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 訴訟費用新臺幣3,090元，及自本判決確定之翌日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息，由被告分別按附表二所示金額各自負
09 擔。

10 本判決第1項原告以新臺幣95,333元為被告供擔保後得假執行。
11 但被告如以附表一所示之金額為原告預供擔保後，得免為假執
12 行。

13 事實及理由

14 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
15 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
16 限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟
17 法第255條第1項但書第2款、第3款、第262條第1項分別定有
18 明文。原告起訴時原聲明：「(一)被告應分別給付原告如附表
19 二積欠管理費總額欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應各自於民
21 國112年11月1日起至喪失德惠大青大樓區分所有權人身分
22 止，最長至115年10月31日止，於每月30日前給付原告如附
23 表三所示每月應繳之金額，及各自次月1日起至清償日，按
24 年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣
25 撤回聲明第二項，並擴張請求管理費至113年9月而變更聲明
26 為：「(一)被告應分別給付原告如附表一積欠管理費總額欄所
27 示之金額，及均自本狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
28 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院
29 卷一第519頁及卷二第18頁），核與上開規定相符，應予准
30 許。又原告起訴時其法定代理人原為郭寶珠，嗣於訴訟繫屬
31 中變更法定代理人為王玲鏘，經其具狀聲明承受訴訟，核與

01 民事訴訟法第175條、第176條規定尚無不合，應予准許。另
02 被告杜美懋經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事
03 訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 二、原告主張：被告等15人為臺北市○○區○○段○○段
06 0000○○號建物（下稱系爭建物）之區分所有權人，依台北
07 市德惠大青大樓社區住戶規約（下稱系爭規約）第6條第1項
08 規定：「每一停車位每月清潔費200元」，而被告等15人已
09 分別積欠如附表一所示之車位清潔費未為繳納，為此依系爭
10 規約第6條第1項提起本訴等語。並聲明：如變更後聲明所
11 示。

12 三、被告抗辯：

13 (一)陳志銘、李穎川、黃文智、沈光麟、沈慧萍、鍾孟緻、楊淑
14 霞、楊振發、林木樹、許意珮、劉福誠、周宜芳等12人不爭
15 執均為系爭建物之區分所有權人，惟辯以：依據系爭建物之
16 使用執照存根圖說及嗣後變更雙層停車場之測量成果圖，系
17 爭建物核定之停車位數量為12部，各共有人間並無專屬編號
18 之車位，原告卻先後向系爭建物之區分所有權人收取48個車
19 位之清潔費，已超出合法之12個車位之請求權，原告應說明
20 其如何判定伊之專屬編號及車位數。又法院為便於執行拍賣
21 程序，而囑託登記機關暫為之臨時編號，並非法定車位編
22 號，而依98年1月23日修正後之民法第826條之1規定，本件
23 全體共有人間並無登記在案之分管契約存在，除陳志銘、李
24 穎川係於83年取得外，其餘被告皆於109至111年間先後透過
25 法拍或買賣取得，縱有分管契約，亦應登記後始對渠等生拘
26 束效力。且陳志銘、李穎川、許意珮、周宜芳、杜美懋等5
27 人透過仲介買賣取得，無法明知或可得而知分管契約，故分
28 管契約亦未經全體共有人同意而不成立，復未曾接獲任何區
29 分所有權人會議之開會通知，召開程序及決議顯然違法，且
30 原告無任何清潔公共區域之事實，請免除或酌減清潔費等
31 語。並均聲明：原告之訴駁回。

01 (二)黃建華、聶建中則以：因為原告從不管理地下室停車位，被
02 告就地下室停車位另有成立管委會，但於法不合無法辦理核
03 備，所以伊都自己處理。被告都不是訂立系爭規約時之區分
04 所有權人，不應受系爭規約之拘束等語置辯。

05 (三)被告杜美懌未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答
06 辯。

07 四、本院之判斷：

08 (一)按住戶，指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分
09 所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建
10 築物所有權者；住戶應遵守下列事項：其他法令或規約規定
11 事項，公寓大廈管理條例第3條第8款、第6條第1項第5
12 款定有明文。次按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、
13 維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，
14 並負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
15 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
16 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修
17 繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該
18 區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規
19 約另有規定者，從其規定。公寓大廈應設置公共基金，其來
20 源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理
21 維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列。二、區分所
22 有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。
23 四、其他收入，公寓大廈管理條例第10條第1、2項、第18條
24 第1項分別定有明文。是區分所有權人有依區分所有權人會
25 議決議及住戶規約繳交公共基金或應分擔或其他應負擔之費
26 用之義務。又按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
27 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
28 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
29 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
30 21條亦有明定。

31 (二)本件原告主張被告等15人為區分所有權人，應依社區住戶規

01 約第6條第1項規定繳納管理費卻未繳納等情，業據提出與其
02 所述相符之公寓大廈管理組織報備證明及會議紀錄與該社區
03 住戶規約等件（影本，見本院卷(一)第27至37頁）為證，被告
04 並不否認渠等前開書證之真正及未繳納管理費之事實，惟以
05 前詞置辯。經查，觀諸該社區住戶規約第6條第1項規定：

06 「本大樓之區分所有權人應分擔下列述及之費用；並規範管
07 理費及公共基金之用途。一、管理費：區分所有權人依其所
08 持有之房屋總坪數按月繳交管理費，繳費方式依本規約第33
09 條規定：每戶管理費依坪數每坪90元；每一停車位每月清潔
10 費200元，並預收三個月管理費作為公共基金。」等語（見
11 本院卷(一)第33頁）明確，被告並不否認其為系爭1518建物即
12 門牌號碼為台北市○○區○○街00號地下層停車場共有人，
13 而系爭社區之範圍包括台北市○○區○○街00號地下層，亦
14 有原告公寓大廈管理組織報備證明及系爭1518建物登記第三
15 類謄本（見本院卷(一)第27、39至47頁）可考，堪可信實。被
16 告既為系爭社區地下室停車位之共有人，即屬系爭社區之住
17 戶，揆諸上開規定，自應遵守系爭社區規約第6條第1項之
18 約定繳納停車位管理費，被告辯稱其非系爭大樓內之住戶、
19 不受前開規約拘束云云，尚難憑取，準此，則原告主張以被
20 告所有車位，計算被告每月依規約各應繳納建物管理費為
21 200元，即屬有據。被告雖又辯稱其系爭地下層停車場向來
22 係被告與其他車位所有權人所屬自治會自行維護管理，與原
23 告所屬的管委會完全是分開獨立管理云云，然被告所辯僅為
24 其所有系爭停車場建物之共有人間就其專有部分所為之管
25 理，與原告係就被告與系爭大樓其他區分所有權人間所共有
26 系爭大樓之共用部分為管理無涉，此觀系爭建物之謄本記
27 載：「共有部分：德惠段四小段00000-000建號」等語（見
28 本院卷(一)第39頁）自明，是被告執此為辯，容有所誤，是
29 被告以其所有車位有另行成立自治會管理為由，辯稱其無需依
30 社區規約繳納管理費云云，亦難憑取。

31 (三)復按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間

01 實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
02 對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷
03 有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。再所謂默示同
04 意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之
05 效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間
06 之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示
07 者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院100年度台上
08 字第2103號民事裁判要旨參照）。而按區分所有權人在民法
09 第826條之1規定修正（98年1月23日）施行前，就區分所有
10 建物共用部分成立之分管契約，對於區分所有建物之受讓人
11 有無效力，應依司法院大法官會議釋字第349號解釋意旨，
12 以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷
13 （最高法院108年度台上字第1632號民事判決意旨參照）。
14 另按公寓大廈之區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有
15 關事項，而召開區分所有權人會議，為該團體之意思決定機
16 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
17 序上瑕疵，其效力及如何解決並無規定，鑑於該團體係區分
18 所有權人集合而成之社員團體，猶如民法之社團總會，當區
19 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
20 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
21 規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法院撤銷決
22 議，但在未撤銷前，決議仍為有效（最高法院108年度台上
23 字第761號判決意旨參照）。

24 (四)第查，原告依據系爭建物就各車位之分管契約，向被告等人
25 各自請求給付如附表一所示之金額，亦據提出大青大樓地下
26 樓停車場所有權人共同管理公約及所附停車位位置圖（下稱
27 系爭公約）、本院106年度司執字第8278號拍賣抵押物強制
28 執行事件之公告及執行命令、本院108年度司執字第20812號
29 清償借款強制執行事件黃文智之不動產權利移轉證書等件
30 （見本院卷(一)第397至406、439至465頁）為證，信屬有據。
31 被告雖以分管契約未經全體共有人同意、亦未經登記等語為

01 辯，惟查，系爭公約之附件三業已明載系爭建物共有48個停
02 車位及其各自之位置明確（見本院卷(一)第399頁），且至少
03 於83年間已有該分管之約定存在，並於法院拍賣時由本院強
04 制執行處所沿用，註記於拍賣公告上暨執以點交（見本院卷
05 (一)第441至465頁），足證系爭建物之全體區分所有權人就停
06 車位間已有默示分管契約存在，並依此區分各自停車位之專
07 用部分；又依前揭最高法院108年度台上字第1632號民事判
08 決意旨，本件分管契約係成立於民法第826條之1規定98年修
09 正施行前，故對於區分所有建物之受讓人有無效力，應依司
10 法院大法官會議釋字第349號解釋意旨，以受讓人是否知悉
11 有分管契約，或有無可得而知之情形為斷；繼查，被告等人
12 既均自承係單獨透過仲介購買或法拍取得車位，則應已知
13 悉、抑或可得而知有該等分管契約存在，蓋購買、或應買車
14 位卻不知車位所在位置，實有違常理及吾人一般生活經驗法
15 則，復經被告周宜芳自承前手有告知大概停在哪一號位置等
16 語（見本院卷(一)第522頁），綜此，被告抗辯分管契約未經
17 全體同意及未經登記云云，核與前開事證未符，亦無可取。

18 (五)再查，被告雖抗辯區分所有權人會議之程序及決議不合法云
19 云，惟按區分所有權人會議決議之召集程序或決議方法違反
20 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
21 56條第1項規定，應由區分所有權人於決議後3個月內請求法
22 院撤銷決議，但在未撤銷前，決議仍為有效（最高法院108
23 年度台上字第761號、96年度台上字第235號、92年度台上字
24 第2517號、臺灣高等法院高雄分院104年度上字第211號判決
25 意旨參照）。被告既未於決議後3個月內請求法院撤銷決
26 議，是被告前開所辯，亦難憑取。

27 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
03 條定有明文。本件係為損害賠償之債，自屬無確定期限者，
04 又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告
05 給付自113年10月25日（見本院卷(二)第71頁）起至清償日
06 止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有據。

07 五、綜上，原告依系爭規約第6條第1項，請求被告等人依附表一
08 所示給付管理費，及自113年10月25日起至清償日止，均按
09 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
11 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

12 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
13 執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，
14 則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請僅具督促法
15 院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。併依職權諭知
16 被告得供擔保而免為假執行。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
18 費用額為3,090元（第一審裁判費），由被告各自依主文第2
19 項所負擔。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
21 臺北簡易庭 法 官 林振芳

22 上列正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
24 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
27 書記官 蔡凱如

28 附表一（以下均為新臺幣：元）

編 號	被告	積欠管理 費總額	利息起算日	所欠月份
1	陳志銘	9,000	自民事訴之聲	自110年1月起至113年9

			明更正狀送達 之翌日起算至 清償日止	月止，共計45月
2	李穎川	9,000	同上	自110年1月起至113年9 月止，共計45月
3	黃建華	10,800	同上	自109年4月起至113年9 月止，共計54月
4	聶建中	64,800	同上	自109年4月起至113年9 月止，共計54月
5	劉福誠	20,400	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
6	沈光麟	20,400	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
7	沈慧萍	10,200	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
8	黃文智	10,200	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
9	鍾孟緻	20,400	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
10	楊淑霞	30,600	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
11	楊振發	20,400	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
12	林木樹	10,200	同上	自109年7月起至113年9 月止，共計51月
13	許意珮	19,600	同上	自109年9月起至113年9 月止，共計49月
14	周宜芳	16,400	同上	自110年5月起至113年9

(續上頁)

01

				月止，共計41月
15	杜美懌	13,600	同上	自110年12月起至113年9月止，共計34月
		286,000		

02

03

附表二（以下均為新臺幣：元）

編號	被告	訴訟費用
1	陳志銘	98
2	李穎川	98
3	黃建華	117
4	聶建中	700
5	劉福誠	220
6	沈光麟	220
7	沈慧萍	110
8	黃文智	110
9	鍾孟緻	220
10	楊淑霞	331
11	楊振發	220
12	林木樹	110
13	許意珮	212
14	周宜芳	177
15	杜美懌	147
		3,090