

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第1048號

原告 新紐約社區管理委員會

法定代理人 徐信華

訴訟代理人 彭國書律師

黃韻宇律師

王詩惠律師

被告 連婕

訴訟代理人 連建昌

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,300元，及自民國112年12月22日起至清
償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日
起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣2,300元為原告預供
擔保，則得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件原告起訴時，其法定代理人原為鄧明英，嗣於訴訟繫屬
中變更為徐信華，並經其具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟
法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為臺北市○○區○○路0段000巷000號「新
紐約」公寓大廈（下稱系爭社區）之管理委員會，被告則為
系爭社區內地下1樓編號45汽車停車位之使用權人。依系爭
社區民國111年12月25日召開之第13屆區分所有權人會議
（下稱系爭區權會）決議，及依該次決議修正之規約第21條
第1項第2款規定，系爭社區之汽車停車位每月應繳管理費新

01 臺幣（下同）850元，惟被告自112年3月起至10月止之8個月
02 間，卻每月短繳250元，累計積欠2,000元尚未繳納。且因逾
03 期繳納超過4個月，尚應依規約第22條第2項第2款，按逾欠
04 金額之15%加計滯納金300元。爰依前開規約規定訴請給付，
05 聲明：如主文第1項所示。

06 二、被告則以：系爭社區內坐落臺北市○○區○○段○○段0000
07 ○號之專有部分建物（下稱2467建物），為被告及其餘61名
08 共有人（下合稱被告等62人）所共有，被告等62人並分別為
09 同段2575建號建物（下稱2575建物）上62個汽車停車位之所有
10 權人，均係系爭社區區分所有權人。是以地面層之108
11 戶，加計62個停車位後，系爭社區之區分所有權人總數應為
12 170人，系爭區權會將被告等62名停車位所有權人排除，僅
13 以地面層之108人作為計算出席基礎，顯有錯誤。且親自及
14 委託出席之34人中，有4人出具之委託書存在重大瑕疵，應
15 予剔除。故系爭區權會未達規約所定5分之1以上出席之開會
16 門檻【計算式： $(34-4) \div 170 \div 17\%$ 】，會議無法成立，更無
17 從作成決議。從而，被告依修正前規約所定，汽車停車位每
18 月600元之收費標準繳納管理費，並無短繳，原告主張為無
19 理由等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 （一）按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
22 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
23 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
24 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
25 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
26 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
27 依上開條文後段規定，公寓大廈如以區分所有權人會議決議
28 或規約，規定住戶就共用部分修繕、管理、維護所需繳納之
29 管理費者，住戶即有繳納之義務。經查，本件被告為系爭社
30 區內2467建物之共有人之一，應有部分為200000分之3375，
31 並就位在2575建物上，地下1層編號第45號之停車位有專用

01 權等情，有建物登記謄本、買賣契約書可參（本院卷第177-
02 189、191-197、225-233頁）。系爭社區於111年12月25日召
03 開系爭區權會，經區分所有權人親自及委託共計35人之出
04 席、出席之區分所有權人中27人同意、5人反對，決議將系
05 爭社區汽車停車位管理費調漲為每月850元，並於同日修正
06 規約第21條第1項第2款之收費標準，則有系爭區權會出席人
07 員名冊（本院卷第51-75頁）、委託書（本院卷第77-119
08 頁）、會議記錄（本院卷第145-149頁）、修正規約（本院
09 卷第167頁）附卷可參。惟被告以出席人數不足為由，爭執
10 系爭區權會本身及上開決議之成立，本件應續為審酌之爭點
11 即在於系爭區權會及上開決議是否合於法律及規約所定之定
12 足數。

13 （二）按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
14 所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出
15 席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數
16 區分所有權4分之3以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31
17 條定有明文。依此，公寓大廈之規約如就召開區分所有權人
18 會議之出席數及作成決議所須之表決權數為較低之規定者，
19 即應優先適用。又按各專有部分之區分所有權人有一表決
20 權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使，公
21 寓大廈條例第27條第1項定有明文。本條例所定區分所有權
22 人之人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按
23 其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計，則
24 為該條例施行細則第3條第1款所明定。可知上開所謂區分所
25 有權人人數，係以專有部分之個數計算之，並非以實際共有
26 之自然人或法人人數為斷。經查：

- 27 1. 系爭社區規約第8條第1項定有「區分所有權人大會之決議，
28 應有區分所有權人5分之1出席（含委託出席），並以出席且
29 參加表決人數3分之2以上之同意作成決議，由管理委員會公
30 布實施。」之條文，有規約附卷可參（本院卷第155頁），
31 兩造就此條文所定之出席及決議門檻亦無爭執，應以此作為

01 系爭區權會出席及決議人數之標準。

02 2. 經對照上述系爭區權會出席人員名冊、規約第2條關於系爭
03 社區建築物範圍之記載，可見該名冊除將規約第2條第1款至
04 第10款所載，信義路5段150巷330號2樓至13樓(12戶)、2樓
05 之1至13樓之1(12戶)、2樓之2至13樓之2(12戶)、2樓之3至1
06 3樓之3(12戶)、2樓之5至13樓之5(12戶)、2樓之6至13樓之6
07 (12戶)、2樓之7至13樓之7(12戶)、2樓之8至13樓之8(12
08 戶)、2樓之9至3樓之9(2戶)、5樓之9至10樓之9(6戶)、12樓
09 之9(1戶)、7樓之10至8樓之10(2戶)，共計107個專有部分住
10 宅建物（本院卷第151頁）列為應出席會議之區分所有權人
11 以外，尚於名冊最末項列有戶號「1F」、所有權人姓名「新
12 紐約社區管理委員會」之區分所有權人（本院卷第75頁）。
13 經與2467建物登記謄本所標示建物門牌信義路5段150巷330
14 號、層次1層之內容對照（本院卷第177頁），可知上開名冊
15 末項所列應即係2467建物。原告雖對於2467建物是否為實際
16 之專有部分或僅為虛擬登記一節有所爭執，但縱認2467建物
17 為專有部分而納入計算，二者合計後之區分所有權人人數仍
18 為108人，與系爭區權會召開時，作為計算基礎之應出席人
19 數一致（至原告稱加計2467建號後之人數為109人，應係誤
20 將名冊第3頁〔本院卷第55頁〕末行之空行計入，附此說
21 明）。是此節爭執對於系爭區權會之成立與否並無影響，應
22 無審究之必要。

23 3. 被告辯稱其等62人除共有2467建物以外，尚分別具有2575建
24 物上62個停車位之所有權，應將該62人計入區分所有權人
25 數，以170人計算應出席人數等語。惟依上開登記謄本所
26 示，2467建物為被告等62人分別共有，縱認為專有部分，依
27 前揭說明，於計算區分所有權人會議應出席人數時，仍僅能
28 以1人計之，非以共有人之人數為準。且該建物業經列於上
29 開108人中，已如上述，自無從再重複列計。至於2575建物
30 部分，其建物登記謄本業已載明主要用途為「共有部分」，
31 並為2467建號至2574建號之主建物所分別共有（本院卷第19

1至197頁），難認具有專有部分之性質。被告等62人對其上特定車位之權利，應僅係共有部分約定專用權之性質，而非區分所有權。從而，被告此節所述應非有理，系爭區權會之應出席人數，至多僅能將2樓至13樓之107戶加計2467建物後，以108人計算之。

4. 再經查對上開出席人員名冊，系爭區權會親自出席及委託出席之區分所有權人，包括名冊序號：0208、0302、0303、0307、0402、0403、0501、0502、0507、0601、0603、0605、0606、0700、0703、0705、0706、0708、0709、0808、0900、0902、0905、0908、1000、1003、1009、1105、1203、1205、1206、1209、1300、1301、1307等，共計35人。縱依被告所辯，剔除委託書存有瑕疵之序號0208、0402、0905、1307等4人（本院卷第39頁），仍有31人，占上述應出席人數108人之28.7%（計算式： $31 \div 108 = 0.287$ ，小數點後第4位四捨五入），已達規約第8條第1項所定區分所有權人5分之1以上出席之開會門檻。又依會議紀錄所示，系爭區權會係以同意27票、不同意5票通過本件調漲車位管理費之議案（本院卷第149頁），縱認上開4人均投票同意該議案，而自總票數及同意票數中予以剔除，剩餘同意票數23票仍占剩餘表決票數28票之82.1%【計算式： $(27 - 4) \div (32 - 4) = 0.821$ ，小數點後第4位四捨五入】，已達同項所定出席且參加表決人數3分之2以上同意之決議門檻。從而，本件無論2467建物是否為專有部分，無論上開4人之委託書效力為何，系爭區權會關於調漲車位管理費為每月850元之決議，及依此所為規約第21條第1項第2款之修正均屬有效，被告應受其拘束。

（三）承上，被告自112年3月起至10月止，每月僅按調漲前收費標準繳納車位管理費600元，為兩造所不爭執。上開系爭區權會決議及規約第21條第1項第2款之修正既屬有效，原告請求被告補繳此8個月之管理費差額共計2,000元【計算式： $(850 - 600) \times 8 = 2,000$ 】，即屬有據。又按「滯繳費用之處置：逾兩期（四個月）管理費以上或相當金額者，另按其應繳金

01 額加收滯納金百分之十五。」為系爭社區規約第22條第2項
02 第2款所規定。截至本件言詞辯論終結之113年12月25日止，
03 被告積欠之上開管理費均已逾期達4個月以上，原告依該規
04 約條款，請求被告加給滯納金300元（計算式：2000×15%＝
05 300），亦屬有據。

06 （四）又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
12 但約定利率較高者，仍從其約定利率。其利率未經約定，亦
13 無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第1項、第2
14 項、第233條第1項、第203條分別明定。本件原告對被告之
15 管理費請求權屬於有確定給付期限之金錢債權，且於聲請支
16 付命令前均已屆期，滯納金請求權則屬於無確定給付期限之
17 金錢債權。是原告就上述管理費2,000元、滯納金300元，均
18 請求被告給付自支付命令送達翌日即112年12月22日（司促
19 卷第71頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，應屬
20 有據。

21 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項後段、系
22 爭社區規約第21條第1項第2款、第22條第2項第2款之規定，
23 請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

24 五、本判決第1項係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依
25 民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行；並依
26 民事訴訟法第436條之23準用第436條第2項、第392條第2項
27 規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

28 六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依後附計算書
31 確定如主文所示金額。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
02 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

03 以上正本證明與原本無異。

04 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
05 庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按
06 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
07 納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
09 書記官 馬正道

10 計 算 書

11 項 目	金 額（新臺幣）	備註
12 第一審裁判費	1,000元	
13 合 計	1,000元	

14 附錄：

15 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

16 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
17 理由，不得為之。

18 二、民事訴訟法第436條之25：

19 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

20 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

21 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。