

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北小字第1785號

原告 昇陽之道大廈管理委員會

法定代理人 鄭琪

訴訟代理人 吳曉鐘

余忠益律師

被告 陳文淨

訴訟代理人 張振盛

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬伍仟貳佰元，及其中新臺幣肆萬捌仟
元自民國一百一十三年四月十三日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌
日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告以新臺幣伍萬伍仟貳佰元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限。民事訴訟法第255條
第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告
應給付原告新臺幣（下同）4萬8,000元，及自民國109年12
月起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院
卷第9頁），嗣於113年11月19日言詞辯論時變更訴之聲明
為：「被告應給付原告5萬5,200元，及其中4萬8,000元自起
訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。」（見本院卷第234頁），核屬擴張應受判決事項之聲

01 明，與前揭規定相符，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：被告為昇陽之道大廈（下稱系爭大廈）門牌
04 號碼臺北市○○區○○里○○路0段000巷0號地下4樓2號停
05 車位（下稱系爭停車位）之所有權人，依據昇陽之道大廈
06 管理委員會B4停車場管理辦法（下稱系爭管理辦法）約定，
07 被告每月應繳納1,200元之管理費。豈料，被告109年12月至
08 113年9月間計46個月之管理費計5萬5,200元（計算式：1,20
09 0元×46月＝5萬5,200元），被告均未繳納，迭經原告催繳，
10 被告均未置理，爰依系爭管理辦法請求被告給付所欠之管理
11 費等語。並聲明：被告應給付原告5萬5,200元，及其中4萬
12 8,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息。

14 二、被告則以：系爭大廈之管理委員會與商場管理組為不同之法
15 人，原告僅係依管理權責最高機構之委託而代為管理系爭大
16 廈B4停車場之相關事務，並無權對被告請求系爭停車位之管
17 理費。又原告未曾通知被告參與系爭大廈之區分所有權人會
18 議，而被告除未曾參與區分所有權人會議外，亦無權競選主
19 任委員或票選主任委員，但卻有給付系爭停車位管理費之義
20 務，兩造間明顯有權利不對等之情形，故兩造間應不具有債
21 權債務關係。另因公寓大廈管理條例第25條已規定召集人應
22 由主任委員或管理委員擔任，則系爭管理辦法第4條約定有
23 關所有管理費均由管理組長負責部分，應不合法，且系爭管
24 理辦法並未經停車場區分所有權人確認即公告施行，原告應
25 提出證據證明停車場區分所有權人有開會確認之事實。再
26 者，依系爭大廈95年10月3日之區分所有權人會議紀錄可
27 知，該會議僅有12人參與，且有關管理組長之產生、管理費
28 用制定、使用及與機械車位公司議定保養合約等重要事項之
29 決議，均非以表決通過，亦未列明表決人數比例，而有關區
30 分所有權人發表之意見亦遭刪除，明顯不符合公寓大廈管理
31 條例第31條規定，故該會議應屬無效會議。此外，因被告曾

繳納系爭停車位之管理費數10年，並曾向原告要求審閱區分所有權人大會會議紀錄及財務報表，卻遭原告以房屋所有權人與停車場管理為分開管理、各自獨立為由拒絕，復經被告要求審閱有關停車場區分所有權人會議紀錄及財務報表，被告仍遭拒絕，故被告始自109年起不再繳交系爭停車位之管理費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）稽諸昇陽之道大廈「住戶規約」（下稱系爭規約）前言記載：「本規約係依本大廈買賣合約附件之規約草約及94年2月23日內政部台內營字第0940081581號令修正之『公寓大廈規約範本』訂定。昇陽之道大廈…訂定規約條款如下，本大廈全體區分所有權人、無權佔有人及住戶均有遵守之義務。」。又依系爭規約第1條規定：「本規約效力及於本大廈全體區分所有權人、無權佔有人及住戶。本大廈之範圍如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施…」、第2條規定：「…本大廈地下4層為法定停車位（即編號01號至97號）；地下3層（即編號01號至57號）、地下2層（即編號01號至58號）為獎勵增設停車位。各車位買受人得依法予以管理使用。單獨購買停車位之買受人，除停車得使用管委會指定之出入樓梯、車道、門廳及地下層停車位外，放棄1樓一般事務所及其他共用部分之管理使用權，並遵循“管理委員會”所訂定之管理規則。僅購買停車位者為：主建物產權登記於1樓之一般事務所，無其他主建物產權。」、第10條規定：「為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。一、公共基金。二、管理費。管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。…日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委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，以

01 未繳金額之年息5%計算。」（見本院卷第125至141頁），
02 堪認系爭規約對於單獨購買地下停車位之買受人，已特別
03 明文規定該買受人應遵守管理委員會所訂定之管理規則，
04 亦即系爭規約已明文授權原告得制訂關於單獨買受地下停
05 車位之區分所有權人之管理規則。

06 （二）又稽諸95年8月17日昇陽之道B4停車場區分所有權人座談
07 會會議紀錄記載：「…五、出席人員：勞肇誠等（“B4停
08 車場所有權人共97人”，“實際出席75人”）詳出席簽到
09 簿。…八、討論事項：案由一：B4停車場成立管理小組，
10 自行管理停車場之公共事務。說明：胡繼平主任委員：對
11 於B4要組成管理小組一事，“本委員會於7月25日第29次
12 委員會議時，達成共識”，“在隸屬”昇陽之道大廈管理
13 委員會（以下簡稱本會）之下成立B4停車場管理小組，自
14 治單位自行管理，在不影響整棟大廈管理安全、消防安
15 全、各項公共設備設施有嚴重損壞及破壞整體外觀的情形
16 下，本會將不干預B4停車場之管理事務，B4停車場自行開
17 設銀行帳戶，管理收支費用，且前述會議後，本會也已刻
18 好『B4停車場專用』章，可交與爾後產生之小組組長（或
19 管理負責人）。…確認本組名稱為『昇陽之道大廈管理委
20 員會B4管理組』。」（見本院卷第85頁）。可認針對系爭
21 大廈B4停車場部分，原告前於95年7月25日已決議在隸屬
22 於原告之下另行成立B4停車場管理小組，自行管理B4停車
23 場之各項事務，且B4停車場管理費之收支，原則上由B4停
24 車場獨立使用，故而於95年8月17日召開昇陽之道B4停車
25 場區分所有權人會議，於會議中確認B4停車場管理小組之
26 組織名稱為「昇陽之道大廈管理委員會B4管理組」（下稱
27 系爭B4管理組）。

28 （三）另稽諸95年10月3日昇陽之道B4停車場區分所有權人座談
29 會會議紀錄記載：「五、出席人員：勞肇誠等（“B4停車
30 場所有權人共97人”，“實際出席64人”）詳出席簽到
31 簿。…七、討論事項：案由一：制定本管理組『組織章

程』，自行管理停車場之公共事務。說明：依據8月17日座談會，B4停車場隸屬於『昇陽之道大廈管理委員會』在其轄下成立『B4停車場管理組』，為使本管理組正名化，特制訂『組織章程』…決議：經全體與會人員熱烈鼓掌通過。案由二：制訂『B4停車場管理辦法』。」（見本院卷第89至91頁）；再稽諸「昇陽之道大廈管理委員會B4停車場管理組組織章程」（下稱系爭B4管理組組織章程）第1條約定：「…為維護B4停車場設備之完整及發揮自治功能，保障區分所有權人之共同權益，特訂定本章程。本停車場全體區分所有權人、無權佔有人及承租使用人均有遵守之義務。」、第4條約定：「“區分所有權人會議”由“本停車場全體區分所有權人組成”，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例…第25條之規定，召集人由管理組組長擔任之。」（見本院卷第77頁）。可知B4停車場區分所有權人已於95年10月3日就系爭B4管理組決議成立系爭B4管理組組織章程，且決議訂立系爭B4管理辦法，而系爭B4管理組組織章程及系爭B4管理辦法對於B4停車場之全體區分權人、無權占有人及承租人均有拘束之效力。

（四）依95年10月3日制訂之系爭B4管理辦法規定：「…第15條：本停車場汽車車位共97個，包括27個平面車位，70個機械車位，每個車位每月酌收清潔維護費如下—一、平面車位500元。二、機械車位1,200元（含機械保養費、年度安檢費）。其所產生之任何收益均歸全體區分所有權人共有，並悉數轉入本管理組準備金帳戶，以作為停車場、設備因長期使用損壞、修繕或更新之準備金，並於每月25日前公布財務報表。…」（見本院卷第101至103頁）。原告主張被告為單獨購買系爭大廈地下B4停車位之停車場區分所有權人，被告對此並未爭執，依前揭說明，被告自有依據系爭B4管理辦法第15條規定繳納機械車位每月1,200元維護費用之義務。又原告主張被告迄未繳納109年12月至1

13年9月計46個月之管理費，合計5萬5,200元（計算式：
1,200元×46月＝5萬5,200元），被告對此亦未否認，且因
系爭B4管理組僅係隸屬於原告下之組織，已如前述，是原
告以其名義訴請被告給付5萬5,200元，及其中4萬8,000元
自起訴狀繕本送達翌日即113年4月13日（見本院卷第27
頁）起至清償日止，按週年利率56%計算之利息，即屬有
據。

（五）至被告辯稱95年10月3日昇陽之道B4停車場區分所有權人
座談會會議決議中有關B4管理組組長之產生、管理費用之
制訂、使用及與機械車位公司議定保養合約等重要事項，
竟然係以全體與會人員熱烈鼓掌通過，而非採行表決多數
決通過，且與會人員之意見亦遭刪除，顯然不符法律規
定，應屬無效等語。惟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。故主張區分所有權人會議召集程序不
合法、出席人數不足法定人數，或出席者之所有權應有部
分合計未達法定比例者，均係決議方法之違法，並非決議
內容之違法，如有上述情形，各區分所有權人自應依前揭
法律之規定，於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。該
項決議，在未經法院撤銷之前，各區分所有權人，自不得
主張該決議無效。查原告係依系爭規約為制訂B4停車場管
理規則，而於95年10月3日召開B4停車場全體區分所有權
人會議決議成立系爭B4管理組組織章程及系爭B4管理規則
（下合稱系爭決議），是縱被告所辯系爭決議關於B4管理

組組長之產生、管理費用之制訂、使用及與機械車位公司
議定保養合約等重要事項，係以全體與會人員熱烈鼓掌通
過，而非採行表決多數決通過，且與會員人員之意見亦遭
刪除，然依前揭說明，系爭決議既係經過B4停車場全體區
分所有權人會議決議，則系爭決議於未依法訴請法院撤銷
確定前，B4停車場全體區分所有權人會議所為之系爭決議
仍屬有效，被告仍應受其拘束。

（六）被告再辯稱其先前所繳納之管理費係流入商場之管理委員
會，而非流入原告之財物帳戶內，原告亦無以被告繳納之
管理費做機械停車位之設備修繕，故被告自無再行繳納管
理費之義務等語。然按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙
務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而
發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債
務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方
之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同
時履行之抗辯。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙
務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權
利。查原告或隸屬於原告之系爭B4管理組，僅係代為執行
B4停車場全體區分所有權人決議之事項，B4停車場全體區
分所有權人繳納管理費對象之債權主體，係B4停車場全體
區分所有權人，而非原告或隸屬於原告之系爭B4管理組。
原告或隸屬於原告之系爭B4管理組之職務與管理費之收取
並非源於同一雙務契約，既非立於互為對待給付之關係
者，自不能發生同時履行之抗辯。是被告上開抗辯姑不論
真實與否，此事項核屬原告抑或系爭B4管理組執行職務當
否之問題，被告不得執此作為拒繳管理費之理由，亦不得
據此主張同時履行抗辯。

四、綜上所述，原告請求被告給付5萬5,200元，及其中4萬8,000
元自113年4月13日日起至清償日止，按週年利率5%計算之
利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

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，依後附計算書及依民事訴訟法第91條第3項規定：「依第1項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。」，確定如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
臺北簡易庭 法 官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）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 113 年 12 月 19 日
書記官 蘇炫綺

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。

01 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

02 三、民事訴訟法第436條之3第2項：

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