臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中小字第4745號

原　　告　逢甲樂唯大廈管理委員會
法定代理人　蔡正熙
訴訟代理人　王佑中
被　　告　默砌興業股份有限公司
法定代理人　陳祺諠

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌萬參仟肆佰柒拾元，及自民國一百零八年六月二十一日起至清償日止，按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。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣捌萬參仟肆佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣逢甲樂唯大廈（下稱系爭社區）於民國107 年10月16日召開區分所有權人會議，並成立逢甲樂唯大廈管理委員會即原告，管理門牌號碼為臺中市○○區○○○街○○號1 至7 樓之各項社區事務，被告為臺中市○○區○○○街○○號7 樓之1 及7 樓之2 之所有權人，區分所有權人會議係經區分所有權人3 分之2 出席並做成決議，決議第四案內容為管委會成立初期管理基金擬定新台幣三十萬元，依區分所有權比例分攤，經計算被告應負擔費用為新臺幣（下同）36,413元，嗣又系爭社區於108 年3 月7 日召開區分所有權人會議決議管理費每坪100 元，1 樓店面每坪50元，經計算被告於108 年3 、4 、5 月份管理費需繳交47,057元，上開合計83,470元，經原告屢次催告，被告均置之不理，爰依公寓大廈管理條例第21條，提起本件訴訟。訴之聲明：被告應給付原告83,470元及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：被告從未接獲通知召開成立管理委員會之開會通

知，原告成立管理委員會之會議召集不合法，系爭會議做成之決議亦不合法，既決議無效，原告自無權向被告收取管理費及管理基金，縱原告有合法成立，惟原告亦未踐行催告程序，原告請求被告給付管理費亦屬無據，又被告若需繳交管理費及管理基金，被告因前有代墊設備維護費用，被告主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。㈢如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張逢甲樂唯大廈即門牌號碼為臺中市○○區○○○街○○ 號1至7 樓曾分別於民國107 年10月16日及108 年3 月7 日召開區分所有權人會議，被告為臺中市○○區○○○街○○號7 樓之1 及7 樓之2 之所有權人之事實，業據其提出逢甲樂唯大廈區分所有權人會議紀錄、公寓大廈管理組織報備證明、臺中市西屯區公所函、建物登記謄本、逢甲樂唯大廈管委會公告、公司登記資料查詢為證，且為被告所不爭執，堪信為真正。

㈡惟原告主張於107 年10月16日召開區分所有權人會議，並成立管理委員會即原告，決議第四案內容為管委會成立初期管理基金擬定新台幣三十萬元，依區分所有權比例分攤，經計算被告應負擔費用為36,413元，嗣又系爭社區於108 年3 月7 日召開區分所有權人會議決議管理費每坪100 元，1 樓店面每坪50元，被告於108 年3 、4 、5 月份管理費需繳交47,057元，合計83,470元等語，為被告所否認，並以前開情辭置辯。經查：

1.被告辯稱其未接獲開會通知單，故原告管理委員會之組織並不合法，其所為決議不生效力云云，惟按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，民法第56條第1 項定有明文。次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會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 項規定，

應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決參照）。是被告既陳稱其從未接獲區分所有權人會議召開通知，該會議之決議不生效力，若欲主張原告之區分所有權人會議召集程序或決議方法，違反法令或章程時，揆諸上開判決意旨，應另循訴訟程序救濟之，始為正途，況在被告訴請法院撤銷有瑕疵之決議前，該決議縱有瑕疵，仍屬有效。再者，經本院審酌原告提出之公寓大廈管理組織報備證明、臺中市西屯區公所107年10月29日公所建字第1070032725號函等資料，經核並無被告所辯原告管理委員會組織不合法之情形，是被告所辯，自屬無據，顯不足採。

2.又被告辯稱從未收到催繳管理費之通知云云，惟依原告所提之逢甲樂唯大廈管委會公告，顯見原告並非毫未通知被告即逕行起訴；再者，原告本件起訴亦以支付命令狀繕本之送達作為催告，益徵顯示原告實已為相當之催告，被告主張原告從未催告一節，洵無足採。

3.另被告固辯稱因前有代墊設備維護費用，因而主張抵銷等語，並提出統一發票4紙、電子計算機統一發票5紙為其論據。然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質，不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。被告就原告之主張為抵銷之抗辯，自應就有利於被告之事實負舉證責任，否則即應受不利之判決。觀諸被告提出統一發票、電子計算機統一發票，惟均無法得知被告支出之上開維護費用是否為系爭社區所用，是被告主張抵銷云云，自不足採。

㈢按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二期或達相當金額，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21條定有明文。公寓大廈管理條例第10條第2 項規定公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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有權人按其共有之應有部分比例分擔之，此為公寓大廈管理費收取之法源依據。而公共基金如何收費，依同條例第18條第1 項第2款規定，由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。本件系爭社區於107 年10月16日召開區分所有權人會議，並成立逢甲樂唯大廈管理委員會即原告，並做成決議，其中第四案內容為管委會成立初期管理基金擬定新台幣三十萬元，依區分所有權比例分攤，經計算被告應負擔費用為36,413元，嗣系爭社區於108 年3 月7 日召開區分所有權人會議決議管理費每坪100 元，1 樓店面每坪50元，經計算被告於108 年3 、4 、5 月份管理費需繳交47,057元，上開合計83,470元，從而，原告依公寓大廈管理條例第21條及上開決議之法律關係，請求被告給付原告83,470元，及自支付命令送達之翌日即108 年6 月21日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件依小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436 條之20之規定，應職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項、第3 項之規定，依職權宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本件事證已明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　21　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　21　　日

書記官　王麗麗