

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度中簡字第2904號

原告 格林貴族管理委員會

法定代理人 吳祥維

訴訟代理人 吳紹貴律師

許嘗訓律師

被告 張博棟

賴志銘

林咨町

涂秀珠

黃麗

簡吉祥

洪素禎

宋文忠

陳素貞

吳靜如

廖崇文

何承憲

穎德陶器股份有限公司

上一人 設苗栗縣○○鄉○○村○○○號

法定代理人 湯炎妹 住苗栗縣○○鄉○○街○○號

上十三人共同

訴訟代理人 許盟志律師

陳嘉文律師

被告 賴慧珠 住臺中市○○區○○路○○號

賴宛好 住臺中市○○區○○路○段○○○巷○號

6樓之2

周宗輝 住臺中市○○區○○街○號

黃翎凱 住臺中市○○區○○路○○號

居臺中市○○區○○路○段○○號

邱靜榕 住彰化縣○○市○○路○段○○○巷○○號4樓

上一人

01 訴訟代理人 許鐙勻 住同上

02 複代理人 許盟志律師

03 陳嘉文律師

04 上列當事人間給付管理費事件，本院於民國110年4月29日言詞
05 辯論終結，判決如下：

06 主 文

- 07 1、被告張博棟應給付原告新臺幣1萬6,469元，及自民國109年9
08 月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 09 2、被告賴志銘應給付原告新臺幣4萬2,028元，及自民國109年8
10 月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 11 3、被告賴慧珠應給付原告新臺幣1萬5,142元，及自民國109年8
12 月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 13 4、被告賴宛妤應給付原告新臺幣5,063元，及自民國109年8月20
14 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 15 5、被告林咨町應給付原告新臺幣3萬5,343元，及自民國110年8
16 月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 6、被告涂秀珠應給付原告新臺幣2萬5,326元，及自民國109年9
18 月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 19 7、被告黃麗應給付原告新臺幣5萬2,800元，及自民國109年8月
20 20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 21 8、被告周宗輝應給付原告新臺幣1萬8,161元，及自民國109年8
22 月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 23 9、被告簡吉祥應給付原告新臺幣1萬0,416元，及自民國109年8
24 月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 25 10、被告洪素禎應給付原告新臺幣1萬8,161元，及自民國109年9
26 月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 27 11、被告宋文忠應給付原告新臺幣1萬7,182元，及自民國109年8
28 月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 29 12、被告陳素貞應給付原告新臺幣7,583元，及自民國109年9月1
30 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 31 13、被告邱靜榕應給付原告新臺幣1萬3,035元，及自民國109年8

- 月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 14、被告黃翎凱應給付原告新臺幣3萬8,034元，及自民國109年8月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 15、被告吳靜如應給付原告新臺幣3萬7,656元，及自民國109年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 16、被告廖崇文應給付原告新臺幣1萬8,118元，及自民國109年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17、被告何承憲應給付原告新臺幣1萬8,118元，及自民國109年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 18、被告穎德陶器股份有限公司應給付原告新臺幣5萬1,444元，及自民國109年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 19、訴訟費用由被告共同負擔。
- 20、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

被告賴慧珠、賴宛妤、周宗輝、黃翎凱等人均經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到庭，由原告聲請一造辯論而為判決。

貳、實體事項

- 一、原告主張：被告為格林貴族社區(下稱系爭社區)之區分所有權人，依系爭社區規約第10條第7項規定：「管理費收取方式：管理費＝(專有部分＋共有部分＋(地下1樓＋1樓＋2樓)×1/2優惠＋7(8)樓×2倍)×70~80元；並授權管委會依收支平衡方式訂定每坪收取新臺幣(下同)70元至80元。」及依民國108年1月原告會議之決議，被告等人自108年1月1日起，應以每戶專有部分加上共有部分之總坪數，並以每月每坪收取80元(如為地下1樓、地上1樓及2樓之區分所有權人，因未使用電梯享有管理費減半優惠；如為7樓之區分所有權人，因含8樓增建部分，管理費比照7樓坪數加倍收取)之方式，計算應繳納之管理費，按月給付每期(每月)之管理

費(下稱系爭管理費)予原告。又因原告社區之待修繕及事務委託費用共為18萬9,462元，依系爭社區規約第10條第8項：「社區待修繕及事務委託費用採專款專用由區分所有權人依管理費繳費計算方式收取。」之規定，被告等人應依上開管理費繳費計算之方式計算所應分擔之費用(下稱系爭社區修繕委託費用)，詎料，被告等人均未依規約之約定繳納系爭管理費及系爭社區修繕委託費用，經原告於109年7月1日分別催告後仍迄未給付，累積如附表所示之金額及法定遲延利息未清償。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區規約第10條第7、8項規定之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項至第18項所示。

二、被告則以：

(一)被告張博棟、賴志銘、林咨町、涂秀珠、黃麗、簡吉祥、洪素禎、宋文忠、陳素貞、邱靜榕、吳靜如、廖崇文、何承憲、穎德陶器股份有限公司等則以：系爭社區自103年起即未依法改選管理委員會之管理委員，而系爭規約第10條第7、8項之規定，係由吳祥維召開之107年10月21日區分所有權人會議(下稱系爭10月21日決議)所修訂，因吳祥維並未依公寓大廈管理條例第25條第3項及其施行細則第7條第1項之規定合法取得召集人之身分，其所召集之系爭10月21日決議應為無效。退步言之，若認吳祥維具有召集人身分，原告未依公寓大廈管理條例第32條第2項之規定將系爭10月21日決議之會議記錄送達系爭社區之各區分所有權人，以及未完成依同條第3項之規定，將會議記錄於會議決議成立後10日內以書面送達各區分所有權人並公告之程序，系爭10月21日決議並非合法有效成立，原告自不得依無效之系爭社區規約第10條第7、8項規定，向被告等人收取系爭管理費及系爭社區修繕委託費用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告賴慧珠、賴宛妤、周宗輝、黃翎凱等人未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、不爭執事項(見本院卷2第66至67頁)

- 01 (一)系爭社區自103年起即未改選管理委員會之委員。
- 02 (二)吳祥維於107年9月16日召開系爭社區107年度第1次區分所有
- 03 權人會議，惟因該次會議出席人數不足而流會。
- 04 (三)吳祥維於107年10月21日就同一議案重新召開系爭社區107年
- 05 度第2次區分所有權人會議，將原告社區規約增訂第10條第7
- 06 項規定「管理費收取方式：管理費＝（專有部分＋共有部分
- 07 ＋（地下1樓＋1樓＋2樓）× 1/2優惠＋7（8）樓× 2倍）×
- 08 70~80元；並授權管委會依收支平衡方式訂定每坪收取70元
- 09 至80元。」同條第8項並規定「社區待修繕及事務委託費用
- 10 採專款專用由區分所有權人依管理費繳費計算方式收取」（
- 11 如原證4）。
- 12 (四)吳祥維於108年1月5日召開108年1月份管理委員會會議，會
- 13 中決議原告社區之管理費收取方式為：「一、新制管理費自
- 14 108年1月1日起收取，每期1次收取3個月，逾1期時，以存證
- 15 信函通知區分所有權人補繳，逾2期時，循法律途徑追繳；
- 16 二、每坪收取80元/月」（如原證5）
- 17 (五)本件系爭社區待修繕及事務委託費用總額為18萬9,462元（
- 18 如原證7）。
- 19 (六)吳祥維於107年10月21日召開系爭社區之107年度第2次區分
- 20 所有權人會議所作成之會議決議，未經訴請法院予以撤銷。
- 21 (七)如原告之主張為有理由，被告對於原告請求之金額及其計算
- 22 方式均不爭執。
- 23 (八)除原證9「格林貴族社區107年區分所有權人會議推選召集人
- 24 公告」（見本院卷1第479頁）及其後持手機拍攝之2張翻拍
- 25 照片（見本院卷1第481、483頁）外，其餘文書之形式真正
- 26 不爭執。

27 四、得心證之理由：

28 原告主張依系爭社區規約第10條第7、8項之規定，被告尚積

29 欠如主文第1項所示之金額未繳納，為被告所否認，並以前

30 詞置辯，經兩造協議簡化爭點（見本院卷2第67頁），是本院

31 應審究者應為：（一）吳祥維於107年9月16日、10月21日召開

01 區分所有權人會議前，是否已經取得召集人之身分？(二)若
02 有，吳祥維召開系爭10月21日決議後，有無依公寓大廈管理
03 條例第32條第2、3項規定完成送達及公告程序？(三)若否，
04 則系爭10月21日決議是否仍然有效成立？

05 (一)吳祥維於107年9月16日、10月21日召開區分所有權人會議前
06 已經合法取得召集人身分：

07 1、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，若
08 一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張
09 者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證
10 責任分配之原則，民事訴訟法第277條有明文規定。次按公
11 寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人；管理委員、主
12 任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之
13 規定，任期1至2年，主任委員、管理負責人、負責財務管理
14 及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，
15 連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1
16 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管
17 理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任；前
18 項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有
19 第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解
20 任，公寓大廈管理條例第29條第1、3、4項有明文規定。查
21 系爭社區管理委員會於102年向臺中市西屯區公所申請第一
22 次管理組織報備之社區規約第7條規定：「...四、委員之任
23 期，自當年9月1日起至翌年8月31日止，為期一年，連選得
24 連任一次。」可知系爭社區規約於102年間就管理委員之任
25 期規定為一年，經連選得連任一次，而系爭社區自103年起
26 即未改選管理委員會之委員，既為兩造所不爭執，可認系爭
27 社區至遲於103年9月1日起，原擔任系爭社區之各管理委員
28 即因任期屆滿而視同解任，首堪認定。

29 2、又按區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人
30 身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集
31 人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分

所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集人，公寓大廈管理條例第25條第3項有明文規定。再按本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效，公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項亦有明文規定。查原告主張：系爭社區之區分所有權人即林咨町、廖崇文及訴外人林秀賢於107年7月29日推選區分所有權人吳祥維為召集人，並將上開推選召集人之公告，於同年7月30日至8月9日間，以書面置於系爭社區公告欄，已完成依上開規定推選召集人之程序等語，並提出系爭社區107年區分所有權人會議推選召集人公告(下稱系爭召集人公告)、顯示系爭召集人公告手機時刻之翻拍照片(下稱系爭召集人公告翻拍照片)等件為證(見本院卷1第479至483頁)，是吳祥維已由區分所有權人林咨町、廖崇文及林秀賢於107年7月29日推選為區分所有權人，且經系爭召集人公告亦已於系爭社區公告欄公告逾10日，且被告復未爭執系爭召集人公告之文書形式真正性(見本院卷2第140頁)，本院依調查證據之結果，則吳祥維已取得召集人身分，即堪認定。

- 3、被告固辯稱：原告所提之系爭召集人公告翻拍照片可能經由多種方式改作，且該照片中手機畫面所載之日期是否與實際日期相符，亦有疑義，且從該照片僅能顯示有手機畫面顯示「2018年7月29日」及「2018年8月10日」等文字，尚未能證明在系爭召集人公告有持續在系爭社區公告10日以上之事實等語，惟查，觀諸系爭召集人公告翻拍照片中之手機係以連網正常狀態下，在谷歌首頁搜尋框內輸入「今天日期」所顯示之拍攝當下實際日期，且形式上觀之無造假之可能。再者，拍攝系爭召集人公告翻拍照片之人，既有保存證據作為日後查證使用之行為，衡情應當完足公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項關於公告10日之規定，被告空言系爭召集人公

告拍攝照片非屬真實，既未能提出適當之反證，亦未能提出系爭召集人公告之張貼人有何刻意迴避上開公告10日程序規定之不當目的或動機，或舉出證明之方法，應認被告此部分所辯稱，尚難可採。

(二)系爭10月21日決議未依公寓大廈管理條例第32條第2、3項規定完成送達及公告程序：

1、按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人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區分所有權4分之3以上之同意行之；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議；前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立；第1項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之，公寓大廈管理條例第31條、第32條有明文規定。查吳祥維於107年9月16日召開系爭社區107年度第1次區分所有權人會議(下稱系爭9月16日決議)，惟因該次會議出席人數不足而流會，吳祥維復於107年10月21日就同一議案重新召開系爭社區107年度第2次區分所有權人會議，將系爭社區規約增訂第10條第7項規定「管理費收取方式：管理費＝(專有部分＋共有部分＋(地下1樓＋1樓＋2樓)×1/2優惠＋7(8)樓×2倍)×70~80元；並授權管委會依收支平衡方式訂定每坪收取70元至80元。」及同條第8項規定「社區待修繕及事務委託費用採專款專用由區分所有權人依管理費繳費計算方式收取」，為兩造所不爭執，堪

01 認原告已依公寓大廈管理條例第32條第1項之規定作成系爭
02 10月21日決議。原告另主張系爭10月21日決議已依公寓大廈
03 管理條例第32條第2、3項規定完成送達及公告程序，為被告
04 所否認，依上開說明，應由原告就已將系爭10月21日決議完
05 成上開送達及公告之程序，負舉證之責。

06 2、原告固主張：原告已將系爭10月21日決議之會議紀錄送達各
07 區分所有權人並公告之，因書面反對意見未超過全體區分所
08 有權人及其區分所有權比例合計半數，系爭10月21日決議應
09 已視為有效成立，原告復於107年11月16日將系爭10月21日
10 決議於成立後之10日內送達予全體區分所有權人並公告之，
11 均已完成上開送達及公告程序等語，並提出系爭9月16日決
12 議會議紀錄、系爭10月21日決議會議紀錄、系爭10月21日會
13 議紀錄簽收名冊、中華郵政107年10月29日交寄大宗函件執
14 據、中華郵政掛號郵件收執回執在卷可查(見本院卷1第411
15 頁、第485至569頁)為證，惟查，原告將10月21日決議於107
16 年10月29日於臺中漢口路郵局完成交寄後，經投遞結果，尚
17 有區分所有權人馮氏幸(見本院卷1第499頁)、賴慧珠(見本
18 院卷1第507頁)、柯麗珍(見本院卷1第513頁)、魏安瑤(見本
19 院卷1第539頁)、洪素禎(見本院卷1第543頁)、宋文忠(見本
20 院卷1第545頁)、陳魁飛(見本院卷1第557頁)、陳慧玲(見本
21 院卷1第565頁)、林志伸(見本院卷1第567頁)等9人因招領逾
22 期而退回，原告復未能舉出已將系爭10月21日會議紀錄合法
23 送達上開因招領逾期而退回之各區分所有權人之證明，則原
24 告是否已依公寓大廈管理條例第32條第2項規定送達各區分
25 所有權人，尚非無疑。再者，證人吳昕訥於本院言詞辯論期
26 日證稱：我是集合保全公司之員工，當時擔任職務為處長助
27 理，負責處理系爭社區管委會交辦之系爭社區行政事務，
28 107年度系爭社區共有5次寄送文件之紀錄，包括107年9月份
29 之會議通知單、9月份區分所有權人會議之會議紀錄、10月
30 份區分所有權人會議之會議通知單、10月份會議紀錄，以及
31 10月份會議決議成立之公告等，就系爭10年21日會議紀錄成

立之文件是在107年11月16日所寄發，是用平信寄送以及親送各住戶門口之方式交給各區分所有權人，如果有些住戶沒有應門，我會直接把上開文件直接放在門口、門口信箱或是夾在門把上等語，可徵原告於107年11月16日將系爭10月21日會議成立之文件係以平信寄送及親送方式交予各區分所有權人，惟各區分所有權人是否確實收受送達，未見原告舉證，依上開舉證責任分配之說明，則原告未依公寓大廈管理條例第32條第2、3項規定完成送達各區分所有權人程序，堪予認定。

(三)系爭10月21日決議雖有決議方法之瑕疵，惟未經法院撤銷，仍屬有效成立之決議：

- 1、按違反公寓大廈管理條例第32條第2、3項之法律效果，公寓大廈管理條例未有明文規定，而公寓大廈之區分所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，自應依公寓大廈管理條例第1條第2項之規定，適用民法第56條有關社團總會決議效力之規定。復按民法第56條明文規定：「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3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。總會決議之內容違反法令或章程者，無效」。社團總會決議係由多數社員平行意思表示趨於一致而為之合同行為，在社員眾多而召集不易之情況下，如有相當人數社員之出席並作成決議，而民法第56條亦設有訴請法院撤銷該決議之救濟管道，即應認為社員出席人數未達法定人數而作成決議時，係屬其決議方法為違反法令或章程，只得依法提起撤銷總會決議之訴，尚不得認為係總會決議不成立，而容許個別社員於事隔多時之後，仍得提起確認總會決議無效之訴，從而影響社團運作之安定性，並損及全體

多數社員之權益；故出席之社員不足法令或章程所定之額數，為決議方法之違反，總會之決議方法違反法令或章程時，在社員請求法院撤銷其決議前，該決議應仍有效存在（最高法院96年度台上字第235號判決意旨參照）。

2、次按出席之各區分所有權人未達法定出席人數而作成之決議，屬決議方法違反法令之瑕疵，在有權撤銷之人請求法院撤銷該決議前，該決議仍有效存在，而公寓大廈管理條例第32條第2、3項規定為成立同條第1項決議後之送達及公告要件，目的在保障未出席之區分所有權人權益，若有違反，亦屬決議方法違反法令或章程之情形，在有權撤銷之人請求法院撤銷前，該決議仍應為有效存在，蓋若將公寓大廈管理條例第32條第1項未達法定出席人數規定之違反視為決議方法違反法令或章程之瑕疵，反將公寓大廈管理條例第32條第2、3項規定視為決議合法有效成立之要件，輕重顯有失衡。再以，現今建築技術日新月異，同社區之區分所有權人人數眾多，若有部分區分所有權人因送達處所變更或其他原因而未能依公寓大廈管理條例第32條第2項規定收受該次會議紀錄之送達，即無從視為合法有效成立之決議，恐使該社區之管理委員會無法有效運作，反有損多數區分所有權人之權益。又給予未受公寓大廈管理條例第32條第2項通知之區分所有權人依民法第56條規定，於決議後3月內得向法院提起撤銷該決議之訴訟，亦足保護上開未受通知之區分所有權人權益，是公寓大廈管理條例第32條第2、3項規定之違反，屬決議方法為違反法令之瑕疵，在有權撤銷之人請求法院撤銷該決議前，該決議仍有效存在。被告固辯稱：公寓大廈管理條例第32條第2項規定屬於決議有效成立要件，若有違反，即無從視為合法有效成立之決議等語，容有誤會。查系爭10月21日決議雖有上開決議方法違反法令之瑕疵，已認定如前，惟尚未經有撤銷權之人訴請法院予以撤銷，並為兩造所不爭執，則系爭10月21日決議仍應屬有效成立之決議，且系爭10月21日決議修正之系爭社區規約第10條第7、8項規定自亦屬有效

01 ，另系爭社區規約第10條第7項既有規定管理費收取方式授
02 權原告依收支平衡方式訂定每坪收取70元至80元之約定，而
03 原告亦於108年1月5日召開會議(下稱1月5日管委會決議)決
04 議：新制管理費收費方式為每坪每月收取80元，但如為地下
05 1樓、地上1樓及2樓之區分所有權人，因未使用電梯享有管
06 理費減半收取；如為7樓之區分所有權人，因含8樓增建部分
07 ，管理費比照7樓坪數加倍收取等文字(見本院卷1第149頁)
08 ，堪認原告依系爭社區規約第10條第7、8項規定及上開1月5
09 日管委會決議之收費方式，請求被告給付系爭管理費及系爭
10 修繕委託費用，即屬合理。

11 3、再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
12 其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期限催
13 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
14 付應繳之金額及遲延利息；遲延之債務，以支付金錢為標的
15 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率
16 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
17 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，公寓大廈管理
18 條例第21條、民法第233條第1項、第203條分別定有明文。
19 查附表所示之系爭管理費及系爭修繕委託費用之金額及計算
20 方式，為兩造所不爭執，則原告得請求被告給付如附表所示
21 系爭管理費及系爭修繕委託費用之合計金額，及均自起訴狀
22 繕本送達之翌日起(送達日期如附表所示，送達證書見本院
23 卷1第263至307頁)至清償日止，如主文第1項至第18項所示
24 之金額及利息，亦屬有據。

25 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區規約
26 第10條第7、8項規定之法律關係，請求被告給付如主文第1
27 項至第18項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

28 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第6款訴訟適用簡易程
29 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
30 定，應依職權宣告假執行。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經

審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中華民國 110 年 5 月 20 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法官 謝長志

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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）。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 110 年 5 月 25 日

書記官 錢 燕

附表

編號	被告姓名	系爭管理費金額及其計算方式	系爭社區修繕委託費用金額及其計算方式	合計金額 (新臺幣)	起訴狀繕本 送達日期 (民國)
		108年1月～109年6月 (共18個月)	108年欠繳金額		
1	張博棟	$20.62 \times 80 \div 2 = 825$ 元 $825 \times 18 = 14,850$ 元	$(189,462 - 57,957) \div 837.75 \times 10.31 = 1,619$ 元	16,469元	109年8月31日
2	賴志銘	$25.22 \times 80 = 2,018$ 元 $2,018 \times 18 = 36,324$ 元	$189,462 \div 837.75 \times 25.22 = 5,704$ 元	42,028元	109年8月19日
3	賴慧珠	$9.09 \times 80 = 727$ 元 $727 \times 18 = 13,086$ 元	$189,462 \div 837.75 \times 9.09 = 2,056$ 元	15,142元	109年8月29日
4	賴宛妤	$10.86 \times 80 = 869$ 元 $869 \times 3 = 2,607$ 元	$189,462 \div 837.75 \times 10.86 = 2,456$ 元	5,063元	109年8月19日
5	林咨町	$10.90 \times 80 = 872$ 元 $872 \times 18 = 15,696$ 元	$189,462 \div 837.75 \times 10.90 = 2,465$ 元	18,161元	109年8月19日
		$10.31 \times 80 = 825$ 元 $825 \times 18 = 14,850$ 元	$189,462 \div 837.75 \times 10.31 = 2,332$ 元	17,182元	
6	涂秀珠	$15.2 \times 80 = 1,216$ 元	$189,462 \div 837.75 \times 15.20$	25,326元	109年8月31日

(續上頁)

		1,216×18=21,888元	=3,438元		
7	黃麗	10.86×80=869元 869×18=15,642元	189,462÷ 837.75× 10.86 =2,456元	18,098元	109年8月19日
		10.42×80=833元 833×18=14,994元	189,462÷ 837.75× 10.42 =2,357元	17,351元	
		10.42×80=833元 833×18=14,994元	189,462÷ 837.75× 10.42 =2,357元	17,351元	
8	周宗輝	10.9×80=872元 872×18=15,696元	189,462÷ 837.75× 10.90 =2,465元	18,161元	109年8月19日
9	簡吉祥	10.86×80=868元 868×12=10,416元	無	10,416元	109年8月19日
10	洪素禎	10.9×80=872元 872×18=15,696元	189,462÷ 837.75× 10.90 =2,465元	18,161元	109年8月31日
11	宋文忠	10.31×80=825元 825×18=14,850元	189,462÷ 837.75× 10.31 =2,332元	17,182元	109年8月20日
12	陳素貞	10.74×80=859元 859×6=5,154元	189,462÷ 837.75× 10.74 =2,429元	7,583元	109年8月31日
13	邱靜榕	10.86×80=869元 869×15=13,035元	無	13,035元	109年8月20日
14	黃翎凱	11.42×80=913元 913×18=16,434元	189,462÷ 837.75× 11.42 =2,583元	19,017元	109年8月20日
		11.42×80=913元 913×18=16,434元	189,462÷ 837.75× 11.42 =2,583元	19,017元	
15	吳靜如	11.3×80=904元 904×18=16,272元	189,462÷ 837.75× 11.30 =2,556元	18,828元	109年8月19日
		11.3×80=904元 904×18=16,272元	189,462÷ 837.75× 11.30 =2,556元	18,828元	
16	廖崇文	10.87×80=870元 870×18=15,660元	189,462÷ 837.75× 10.87 =2,458元	18,118元	109年8月19日

(續上頁)

17	何承憲	$10.87 \times 80 = 870 \text{ 元}$ $870 \times 18 = 15,660 \text{ 元}$	$189,462 \div 837.75 \times 10.87$ $= 2,458 \text{ 元}$	18,118 元	109 年 8 月 19 日
18	穎德陶 器股份 有限公 司	$15.44 \times 80 = 1,235 \text{ 元}$ $1,235 \times 18 = 22,230 \text{ 元}$	$189,462 \div 837.75 \times 15.44$ $= 3,492 \text{ 元}$	25,722 元	109 年 8 月 19 日
		$15.44 \times 80 = 1,235 \text{ 元}$ $1,235 \times 18 = 22,230 \text{ 元}$	$189,462 \div 837.75 \times 15.44$ $= 3,492 \text{ 元}$	25,722 元	