

臺灣臺北地方法院小額民事判決

107年度北小字第4919號

原告 基泰台大社區管理委員會

法定代理人 周健章

訴訟代理人 陳信智

韓岱峰

被告 均宜實業股份有限公司

法定代理人 賈文中

訴訟代理人 黃彥儒律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國108年3月13日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

原告起訴時法定代理人原為徐志明，於訴訟進行中變更為周
健章，有臺北市政府都市發展局民國（下同）108年2月23
日北市都建字第1083001341號函、聲明承受訴訟狀在卷可按
（見本院卷第194至196頁），依民事訴訟法第175條規定
，核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告係門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○
號19樓之2房屋所有權人，依106年區分所有權人會議臨時
動議決議，R1層建物應比照19樓各戶之權狀面積，每坪按新
臺幣（下同）120元收費，被告每月應繳3,000元使用費。
詎被告自民國（下同）107年1月1日起至107年6月30日
止積欠18,000元，屢經催討無效，為此提起本件訴訟等語，
並聲明：被告應給付原告18,000元及自支付命令送達翌日起
至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：伊購屋時有乙次性買斷約定專用使用權，依台大
基泰住戶規約第2條第3項第2款規定，R1層約定由伊專用

，依公寓大廈管理條例第10條第1項及第2項規定，該約定專用已由伊自行負擔費用修繕、管理、維護，原告自無收取管理費之權限與正當性。台大基泰住戶規約並無管理委員會得向住戶收取使用費之依據，原告或區分所有權人會議欲變更約定專用內容，依公寓大廈管理條例第33條第3款，非經伊同意不生效力等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實：

(一)被告為原告社區區分所有權人。

(二)原告社區於106年12月6日召開區分所有權人會議，於臨時動議經住戶提案：「R1層建物每月每戶只繳交1500元使用費，提案R1層應比較19F各戶之權狀面積，每坪按120元收費。」決議：「針對R1樓依實際使用面積超過權狀面積部分以每坪120元計收清潔費。本案基泰建設、19樓及其他住戶25戶不同意，因已超過決議門檻，授權下屆管委會執行。」等語，有基泰台大公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄在卷可按（見本院卷第68至70頁）。

四、本院得心證理由：

(一)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第10條第1項訂有明文。查被告抗辯R1層為約定專用部分等語，有屋頂一層平面圖、現場照片、建物查詢資料等在卷可按（見本院卷第75至76、198至204、214至219、224至225頁），堪信為真。觀諸基泰台大社區住戶規約（下稱系爭規約）第2條第3項第(二)、(三)款：「三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。…（二）樓頂平臺由連通樓頂平臺戶別區分所有權人個別約定專用。（三）以上取得約定專用權之各戶區分所有權人應為合法使用，並負擔修繕、管理、維護費用。」又第3條第2項第(一)款：「二、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置

01 共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（一）
02 建號 6140 ~6156 為共有約定專用部分，個別單一建號由實際
03 持分該建號之共有人自行約定使用方式。」等語（見本院卷
04 第 17 至 19 頁），足見系爭規約就約定專用部分之管理維護費
05 用，已約定由各戶區分所有權人自行負擔，顯然排除原告維
06 護管理責任，原告既不必負擔約定專用部分之管理維護費用
07 ，揆諸首揭條文意旨，不應再向被告收取管理費。況系爭規
08 約第 17 條 2 項第（一）款規定：「二、管理費之收繳（一）管理
09 費之分攤基準：各區分所有權人按其建物登記總面積（不含
10 停車位面積）以每坪每月新台幣壹佰伍拾元整計算…」等語
11 （見本院卷第 28 頁），足見依系爭規約應繳納管理費者，限
12 於有建物登記面積之區分所有權人，被告約定專用部分有無
13 登記面積，未據原告舉證，僅以使用執照圖影本推估室內面
14 積（見本院卷第 192 頁），顯與系爭規約不符，被告即無依
15 約繳納管理費用之義務。

16 （二）至原告主張：依 106 年 12 月 6 日區分所有權人會議決議，R1
17 樓依實際使用面積以每坪 120 元計收清潔費等語：惟按系爭
18 規約第 20 條專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付第
19 1 項第 2 款：「共用部分之約定專用者或專有部分之約定共
20 用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：…
21 二、依與起造人或基泰建設之契約書或分管契約書所載訂有
22 使用該一共用部分或專有部分之約定者。」、同條第 2 項、
23 第 3 項約定：「前項使用償金之金額及收入款之用途，應經
24 區分所有權人會議決議後為之。」、「區分所有權人會議討
25 論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限
26 制。」等語（見本院卷第 30 頁），可知除有契約書或分管契
27 約書約定者外，區分所有權人非不得以會議決議關於約定專
28 用部分之使用償金，惟此屬系爭規約第 7 條第 2 項應經區分
29 所有權人會議決議事項之第（五）款：「（五）約定專用或約定
30 共用事項。」（見本院卷第 21 頁），依同條第 3 項區分所有
31 權人會議之開議及決議額數第 3 款約定：「區分所有權人會

01 議討論事項：除第二款第一目至第五目應於開會通知中載明
02 並公告，不得於臨時動議提出，且應有區分所有權人三分之
03 二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席
04 人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有
05 權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權
06 人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人
07 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
08 半數之同意行之。」（見本院卷第22頁）。查原告所主張10
09 6年12月13日區權會是以臨時動議提出，有會議記錄內在卷
10 可按（見不爭執事項(二)），決議略載：「…25戶不同意，因
11 已超過決議門檻」等語，決議比例究有無符合系爭規約之重
12 度特別決議標準，無相關資料說明，原告所召開區分所有權
13 人會議，以臨時動議方式提出修改約定專用事項並做成決議
14 ，違反公寓大廈管理條例第30條、第31條及系爭規約第7條
15 規定，被告抗辯此部分決議違法等語，自屬可信，原告請求
16 ，即屬無據。

17 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及系爭規約法律關係，
18 請求被告給付使用費18,000元及自付命令送達翌日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

20 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造所提
21 其餘攻擊、防禦方法，均與前開論斷結果無礙，爰不再論述
22 ，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
25 臺北簡易庭 法官 鄧德倩

26 計算書：

27 項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
28 第一審裁判費	1,000元	
29 合 計	1,000元	

30 以上正本證明與原本無異。

31 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○段○○○巷○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 108 年 3 月 29 日
書記官 曾寶生

一、民事訴訟法第436條之18第1項：

（小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

二、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。

三、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。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。