臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

110年度簡字第25號

原　　告　黃金海灣社區管理委員會
法定代理人　劉巧庭
訴訟代理人　王清白律師
　　吳光群律師
複　代理人　陳淳文律師
被　　告　英屬維京群島商亞洲太平洋國際開發有限公司
兼
法定代理人　林志明
被　　告　黃愷愔

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國110年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告英屬維京群島商亞洲太平洋國際開發有限公司應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟柒佰陸拾元，被告林志明應給付原告新臺幣貳拾貳萬捌仟零陸拾元，被告黃愷愔應給付原告新臺幣壹拾肆萬零貳佰捌拾元，及均自民國110 年3 月6 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告英屬維京群島商亞洲太平洋國際開發有限公司負擔十分之三，被告林志明負擔百分之四十三，被告黃愷愔負擔百分之二十七。

本判決第一項得假執行；但被告英屬維京群島商亞洲太平洋國際開發有限公司以新臺幣壹拾伍萬捌仟柒佰陸拾元為原告預供擔保後，被告林志明以新臺幣貳拾貳萬捌仟零陸拾元為原告預供擔保後，被告黃愷愔以新臺幣壹拾肆萬零貳佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、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 款分別定有明文。查原告起訴聲明原為：㈠被告

被告英屬維京群島商亞洲太平洋國際開發有限公司（下稱太平洋開發公司）應給付原告新臺幣（下同）158,760 元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告林志明應給付原告228,060 元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈢被告黃愷愔應給付原告140,280 元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。嗣於民國110 年3 月9 日準備程序時減縮遲延利息應自催告之存證信函送達後7 日即110 年3 月6 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息等情，核屬聲明之減縮，合於民事訴訟法第255 條第1 項第3 款，應予准許。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；惟前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；但法院得酌量情形，裁定停止其訴訟程序；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，此觀民事訴訟法第170 條、第173 條、第178 條之規定即明。故在當事人有委任訴訟代理人之情形，法定代理人死亡或其代理權消滅時，除非法院認有停止訴訟程序之必要而裁定停止外，訴訟程序並不當然停止。如法院認無裁定停止訴訟程序之必要，縱應承受訴訟之人未承受訴訟，亦可進行言詞辯論，及本於該言詞辯論而為判決（臺灣高等法院暨所屬法院67年度法律座談會民事類第30號研討結果參照）。查本件原告之法定代理人於起訴時原為劉巧庭，已於110 年3 月變更為朱瑞陽乙節，有朱瑞陽聲明承受訴訟狀及宜蘭縣頭城鎮公所110 年3 月10日頭鎮工字第1100002672號備查函附卷可按（見本院卷第207 至208 頁）。本件原告法定代理人變更為朱瑞陽之情形固發生於本院言詞辯論終結前，惟原告於本院業已委任訴訟代理人，有其委任狀在卷可查（見本院109 年補字第326 號卷第13頁），揆諸首開說明，本院自得不停止訴訟，並本於110 年4 月12日言詞辯論而為判決，先予敘明

。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告為黃金海灣社區大樓（下稱系爭社區）之管理委員會，決議自民國106年7月1日起收取社區管理費，而被告太平洋開發公司為原告管理系爭社區8樓之1及9樓之6之所有權人，其中8樓之1每月管理費2,090元，9樓之6每月管理費1,690元，應於每年3、6、9、12月最後一日繳納前一次每期3個月之管理費，但被告太平洋開發公司自106年7月起至109年12月31日止共積欠14期之管理費158,760元（計算式詳如附表編號1）。被告林志明為系爭社區10樓之2、10樓之3及10樓之5之所有權人，其中10樓之2每月管理費1,880元、10樓之3每月管理費1,880元、10樓之5每月管理費1,670元，應於每年3、6、9、12月最後一日繳納前一次每期3個月之管理費。但被告林志明自106年7月起至109年12月31日止共積欠14期之管理費228,060元（計算式詳如附表編號2）。被告黃愷愔為系爭社區11樓之2及11樓之3之所有權人，其中11樓之2每月管理費1,670元、11樓之3每月管理費1,670元，應於每年3、6、9、12月最後一日繳納前一次每期3個月之管理費。但被告黃愷音自106年7月起至109年12月31日止共積欠14期之管理費140,280元（計算式詳如附表編號3）。而原告以宜蘭縣政府郵局存證號碼18號催告被告太平洋開發公司、林志明、黃愷愔（下合則稱被告3人）於文到7日內給付積欠管理費，並於110年2月26日送達被告3人，然被告3人迄未給付任何管理費，爰依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區社區規約第10條第2項之約定，請求被告3人給付積欠之管理費。並聲明請求：如主文第一項所示。

二、被告3人則以：渠等固分別為原告管理系爭社區中8樓之1及9樓之6、10樓之2、10樓之3及10樓之5及11樓之2及11樓之3（下合稱系爭房屋）之所有權人。惟就管理費之給付，建設公司之交屋代表即訴外人宋佩樺，在締約過程中即

說明房屋於點交前之管理費應由建商負責，而所謂交屋程序應是驗屋無誤後，完成交屋款及預繳管理費，並結清交屋款及代墊款，建商將房地所有權狀正本等相關文件點交給客戶，且將代繳之水電收據結清再簽立交屋切結書後，才正式完成交屋，此時渠等才須開始給付管理費。系爭房屋雖自106年1月26日起分別登記為渠等所有，惟因系爭房屋尚有瑕疵，迄未完成點交，故渠等於系爭房屋點交前並無繳納管理費之義務。況系爭大樓之第一次區分所有權人會議，於選任第一屆管理委員會之投票過程容有爭議，故不應適用該第一屆管理委員會召開之第2次及第5次管理委員會會議決議收取系爭社區之管理費及計費標準。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠查原告主張被告太平洋開發公司為原告管理系爭社區8樓之1及9樓之6之所有權人，被告林志明為原告管理系爭社區10樓之2及10樓之3、10樓之5之所有權人，被告黃愷愔為原告管理系爭社區11樓之2及11樓之3之所有權人，而被告3人自106年7月起迄未給付任何管理費，且系爭社區第一屆區分所有權人會議及第一屆管理委員會所為之第2、5次管理委員會會議決議均尚未經撤銷，業據其提出建物登記第一類謄本、第一屆管理委員會第2、5次管委會會議記錄附卷可憑（見本院卷第31至49頁、第73頁、第175頁），並為被告等3人所不爭執（見本院卷第198頁），堪信為真實。本件爭點厥為：原告請求被告3人給付管理費，有無理由。

㈡按，公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：…二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；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18條第1項第2款、第21條分別定有明文。又參以黃金海灣社區社區規約第10條第1項亦

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權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項。㈠公共基金。㈡管理費。」，此有社區規約在卷可佐（見本院卷第67頁），參酌前揭說明，本件被告3人自取得系爭房屋所有權後，縱尚未完成點交而未占有使用系爭房屋，仍負有繳納管理費之義務自明，是被告3人主張尚未點交即不負有給付管理費等語，與前揭公寓大廈管理條例及系爭社區社區規約之規定顯不相符，尚難採認。況公寓大廈管理委員會係屬非營利性之公益組職，其職務包括負責公寓大廈共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護、住戶共同事務應興革事項之建議、違規情事之制止及相關資料之提供以及收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用等等，與公寓大廈住戶日常生活密不可分，倘公寓大廈管理委員會不能以區分所有權人為最終收取管理費之對象，則管理委員會將無法依所有權登記資料確定應負擔管理費之人，尚需查探各別房屋是否已經完成點交，應由建商或區分所有權人繳納管理費，而此勢將大幅增加公寓大廈管理委員會收取管理費之困難度，使公寓大廈管理委員會有陷於經費不足難以有效管理公寓大廈之虞，故基於維護全體公寓大廈住戶之生活利益，自應由區分所有權人為管理費繳納義務對象。從而，系爭房屋點交與否並不影響原告得否向被告3人請求給付管理費，被告3人主張其自取得系爭房屋所有權後，迄未完成點交而未曾使用系爭房屋，自無繳納管理費之義務等語，自無足採。

㈢又「管理費金額之計算與收繳方式，授權管理委員會決議，公佈之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數分攤之。」、「各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。」，黃金海灣社區社區規約第10條第2、3項分別定有明文（見本院卷第67頁），是系爭社區之管理費計算與收繳方式，依上述規定，

業經授權管理委員會訂定之。嗣第一屆管理委員會於106年2月11日第2次管委會會議決議：「管理費原則上以每坪70元，車位每位清潔費200元計算，採季繳；自完成社區公設點交後次月起開始收費」；於106年6月4日第5次管委會會議則決議：「同意自106年7月1日起計收管理費及停車位清潔費；採季繳，各戶費用金額詳明細表。」，且被告太平洋開發公司就其所有系爭社區8樓之1每月應繳管理費為2,090元，9樓之6每月管理費為1,690元，被告林志明就其所有系爭社區10樓之2、10樓之3、10樓之5，每月管理費分別為1,880元、1,880元及1,670元，被告黃愷愔就其所有系爭社區11樓之2及11樓之3，每月管理費均分別為1,670元，已據原告提出黃金海灣社區第一屆管理委員會第2、5次管委會會議記錄及管理費計算明細表在卷為憑（見本院卷第73頁、第175頁、第181頁）；另被告3人均不否認迄今未曾繳納任何管理費，且原告亦已於110年2月25日以宜蘭縣政府郵局存證號碼18之存證信函催告被告3人應於文到7日內給付自106年7月起至109年12月止共計14期之管理費，並於110年2月26日送達被告3人，有原告提出之催告函、掛號郵件收件回執等在卷可參（見本院卷第103至110頁），是原告主張被告3人應給付管理費且經定期催告據未繳納等情，應屬有據。

㈣再按，公寓大廈管理條例對區分所有權人會議之召集程序、決議方法與內容違反法令或規約等違法情事時，應如何救濟以及效力如何，雖均無明文，惟依公寓大廈管理條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」。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，其決議係屬多數區分所有權人意思表示一致之行為，而發生一定私法上之效力，與民法總則編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相當。是公寓大廈區分所有權人會議之決議，應類推適用民法第56條有關總會決議撤銷與無效之規定。區

分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令，得類推適用民法第56條第1項規定，於決議後3個月內，訴請法院撤銷該決議（最高法院104年度台上字第1460號、102年度台上字第239號、97年度台上字第1562號判決要旨參照），若未於決議後3個月內訴請撤銷，則該決議仍屬合法有效，其對各區分所有權人自有拘束力存在。復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條第1項前段定有明文。本件原告主張系爭社區之第一次區分所有權人會議已合法成立管理委員會，並合法選任第一屆管理委員會主任委員陳致伸等情，已提出黃金海灣社區管理委員會報備證明相關文件（見本院卷第51至52頁）在卷可稽，足以採信。被告3人固抗辯系爭社區第一次區分所有權人會議選任管理委員程序有瑕疵，第一任主任委員陳致伸使用偽造委託書參加第一次區分所有權人大會，其委員資格容有疑義，又大多數委員為建商代表，其並不認同，且渠等並未收到管委會的會議通知及會議記錄等語。惟查，被告3人主張陳致伸涉嫌行使偽造文書部分，業經本院108年度自字第2號、109年度自字第4號判決無罪確定（見本院卷第183至193頁），且縱被告3人主張為真正，原告未依公寓大廈管理條例第30條、第34條規定通知開會及送達會議紀錄，暨出席人員多非登記名義之區分所有權人，出席人數不符同條例第31條規定部分，均核屬會議召集程序暨決議方法違法之爭執，而非決議內容之違法，僅得訴請撤銷決議。而前揭決議既未於決議後3個月內訴請法院撤銷，此為兩造所不爭執（見本院卷第198頁），揆諸上揭說明，即可認上開決議仍屬有效，而得拘束被告3人，是系爭社區第一次區分所有權人會議選任之管理委員，自得依據系爭大樓社區規約之授權，訂定管理費計算與收繳方式。被告3人辯稱系爭社區第一次區分所有權人會議選任管理委員並不合法，所為之決議不生效力，原告無權向被告3人收取管理費等語，亦不足採。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5％。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求給付管理費為未確定期限之債務，其依法應為催告，被告3人始負遲延責任，而應給付法定遲延利息。查原告以110年2月25日存證信函請求被告3人應於文到7日內給付管理費，並於110年2月26日送達被告3人（本院卷第109至110頁），依前開規定，原告併請求被告3人給付自存證信函送達7日後即同年3月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息，核亦有據。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及社區規約第10條第2項規定，請求被告太平洋開發公司給付管理費158,760元，請求被告林志明給付管理費228,060元，請求被告黃愷愔給付管理費140,280元，及均自110年3月6日起至清償日止，按年息5% 計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。至被告聲請訊問證人宋佩樺（見本院卷第97頁），因系爭房屋點交與否不影響原告得否向被告3人請求給付管理費，業如前述，縱宋佩樺確有承諾系爭房屋點交前之管理費由建商負責，則被告3人因建商迄未點交完成，致受有不能使用收益系爭房屋且需負擔管理費之不利益，亦屬其得否依與建商間契約，另循民事訴訟途徑請求賠償之問題，而與原告無涉，故本院核無傳喚證人宋佩樺之必要，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定宣告假執行。又被告3人均陳明願供擔保請准宣

告免假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　10　　日

臺灣宜蘭地方法院民事簡易庭法官　黃淑芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　10　　日

書記官　廖文瑜

附表

編號	所有權人	所有權標的（宜蘭縣000000000000000　○○鎮○○路○○○ 號）	
1	英屬維京群島商亞洲太平洋國際開發有限公司	8 樓之1	2,090 元× 3 個月× 14期＝87,780元。
		9樓	1,690 元× 3 個月× 14期＝70,980元。
		合計	158,760 元
2	林志明	10樓之2	1,880 元× 3 個月× 14期＝78,960元。
		10 樓之3	1,880 元× 3 個月× 14期＝78,960元。
		10樓之5	1,670 元× 3 個月× 14期＝70,140元。
		合計	228,060 元
3	黃愷愔	11樓之2	1,670 元× 3 個月× 14期

（續上頁）

			＝70,140元。
		11 樓之3	1,670 元× 3個月× 14期 ＝70,140元。
		合計	140,280 元