

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋小字第1436號

原告 達爾文社區住戶委員會

法定代理人 張雄鍵

被告 趙鳳玉

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年3月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣75,000元，及自民國114年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣75,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）67,500元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於114年1月22日當庭擴張聲明為：被告應給付原告75,000元，及自114年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，經核係擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、原告主張：被告為原告社區內門牌號碼高雄市○○區○○路00○00號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。依據原告社區管理規章（下稱系爭規章）第19條規定，每戶每月應繳納之管理費為新臺幣（下同）2,500元。詎被告自110年10月起至113年3月止（共30個月，下稱系爭期間）積欠管理費共75,000元迄未付款（計算式：2,500×30=75,000），迭經催討均

01 無結果。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規章第
02 19條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如擴張後之聲明
03 所示。

04 三、被告則以：被告確實未繳納系爭期間之管理費，但是因為11
05 0年10月起，系爭房屋旁之房屋經由當時管理員引薦出租，
06 租客進住後，出入複雜，頻頻出現令人聞了頭暈、噁心、想
07 吐之異味，深夜時分，頂樓也時常發出鑽牆、撞擊等擾人聲
08 響，甚至其中租客，一人把風，一人欲闖進被告室內，被告
09 將上述種種情形反映給原告，卻被以沒有管委會為由搪塞過
10 去，被告不得已乃另行在外租屋，因此被告不需要繳納管理
11 費等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 四、本院得心證之理由

13 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
14 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
15 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
16 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
17 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
18 者，從其規定；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
19 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
20 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
21 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
22 10條第2項、第21條分別定有明文。再按為維護社區之公共
23 安全、環境衛生、中庭花園等公共區域，社區得聘請警衛管
24 理員及環境美化人員。其管理費之負擔，每戶每月繳納新台
25 幣貳仟伍佰元整，而店舖繳納新台幣壹仟元整，系爭規章第
26 19條亦有明定。

27 (二)查，被告為原告社區之區分所有權人，有系爭房屋建物及土
28 地登記謄本在卷可佐，是依系爭規章前揭規定，被告於系爭
29 期間，每月就系爭房屋應繳納之管理費為2,500元。被告尚
30 積欠系爭期間之管理費未繳納，復為被告所不爭（見本院卷
31 第44頁）。是依首揭規定，原告請求被告給付管理費75,000

01 元（計算式： $2,500 \times 30 = 75,000$ 元），自為有理。

02 (三)至被告雖以前詞辯稱管理委員怠忽職守，且系爭期間無管理
03 委員會，自無須繳納管理費等語。惟查，系爭期間經社區住
04 戶推選之委員，無人願意擔任主任委員，但各委員決議管理
05 室將正常運作比照以往，亦有召開管理委員會議，委任物業
06 管理顧問公司進行大樓管理維護等情，業據原告提出系爭期
07 間區分所有權人會議記錄、管理委員會議記錄、契約書、收
08 支報表、財務期間等在卷可佐（本院卷第111至259頁）。再
09 者，公寓大廈之管理委員會係為執行區分所有權人會議決議
10 事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若
11 干人為管理委員所設立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9
12 款定有明文。管理委員會之職務內容於同條例第36條規定明
13 定係處理全體住戶委託處分之公共事務。又區分所有權人依
14 區分所有權人會議決議有繳納公共基金之義務，同條例第18
15 條第1項第2款亦有明文，足見決定區分所有權人繳納公共基
16 金（含管理費）多寡之主體，係區分所有權人會議所決定，
17 管理委員會僅係代為執行區分所有權人決議事項而代收管理
18 費，是區分所有權人繳納管理費之債權主體，係屬全體區分
19 所有權人，而非管理委員會。管理費等費用並非各別住戶委
20 任管理委員會處理事務所支付之對價，管理委員會之職務進
21 行與管理費之收取並非源於同一雙務契約，而非立於對待給
22 付之關係，自無同時履行抗辯之問題。從而，被告辯稱系爭
23 期間並無管理委員會，且管理員未善盡管理之責等節，縱令
24 屬實，亦屬原告執行職務是否適當之問題，難認被告得據此
25 拒繳管理費等費用，是被告上開所辯，自無可採。

26 五、綜上所述，原告依系爭規章、公寓大廈管理條例第21條規
27 定，請求被告應給付75,000元，及自114年1月23日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

29 六、本件係依民事訴訟法第436條之8規定適用小額訴訟程序所為
30 被告敗訴判決，依同法第436條之20規定，職權宣告假執
31 行。併依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第3

01 92條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
02 行。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
07 橋頭簡易庭 法 官 郭育秀

08 以上正本係照原本作成。

09 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
10 令為理由，不得為之。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
12 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
13 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
14 人數附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
16 書 記 官 林國龍