

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第978號

原告 黃文欽即黃氏大樓管理負責人

訴訟代理人 張翊宸律師

被告 黃文忠

訴訟代理人 蔣佳吟律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬零壹佰肆拾捌元，及自民國一百一十三年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣陸萬零壹佰肆拾捌元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造均為高雄市○○區○○街00號黃氏大樓之區分所有權人，被告為黃氏大樓2樓、6樓之所有人，而原告為黃氏大樓之管理負責人，被告本應按月繳交每層新臺幣（下同）18000元（兩層36000元）之管理費及其他雜費，但被告自民國111年起無故逕自減納管理費，僅於111年8月5日匯款14000元，112年之管理費遲未繳納，迄今積欠管理費及公電補貼款共60184元；又黃氏大樓於110年更換電梯主機板，支出198000元，經分攤後被告應支付60000元；黃氏大樓另於111年更新消防設備，支出136500元，經分攤後被告應支付39000元，以上合計159184元（60184+60000+39000=159184），經原告寄送存證信函催討被告仍未給付，爰依公寓大廈管理條例、兩造之約定及無因管理之法律關係（電梯及消防設備部分，擇一主張）訴請被告給付等語。聲明：被告應

01 給付原告159184元及自113年11月20日起至清償日止，按週
02 年利率5%計算之利息。

03 二、被告則以：(一)原告自居管理負責人未經合法選任程序，且
04 原告有占用共用部分、擅自減納管理費（共有人原口頭約定
05 按每層每年18000元繳納管理費，但原告無故將其應繳納之1
06 樓管理費降低為7000元）等侵害全體共有人權益之行為，其
07 擔任管理負責人顯然失格，起訴資格有疑。(二)原告未依照
08 口頭約定足額繳納管理費，可見該約定並無強制力，被告自
09 無須遵守該約定，應召開區分所有權人會議明確制定規則決
10 定管理費方屬適法，原告在無明確依據的情況下，片面追溯
11 請求被告給付管委會成立以前之管理費為無理由。(三)原告
12 將黃氏大樓7樓分割成套房出租，使電梯超過原有使用功能
13 而容易故障，且該大樓3樓為訴外人黃文雄子女開設幼兒
14 園，每日諸多家長接送也導致電梯容易故障，均有可歸責事
15 由；又電梯更換經費高達198000元屬重大修繕，且黃氏大樓
16 尚有公共基金，應由區分所有權人共同討論如何處理、費用
17 如何支應，原告未經區分所有權人同意即擅自決定處理方式
18 並要求被告分擔，並無理由。(四)消防設備更新是配合大樓
19 3樓幼兒園所需而為之，應由3樓區分所有權人黃文雄自行負
20 擔，且縱認屬於公共事務，136500元已屬重大修繕，應由區
21 分所有權人共同討論如何處理、費用如何支應，原告未經區
22 分所有權人同意即擅自決定處理方式並要求被告分擔，並無
23 理由，應召開區分所有權人會議討論等語，資為抗辯。並聲
24 明：原告之訴駁回。

25 三、本院之判斷：

26 (一)兩造均為高雄市○○區○○街00號黃氏大樓之區分所有權
27 人，被告為黃氏大樓2樓、6樓之所有人，被告自111年起未
28 按月繳足原告所主張之管理費及雜費，及原告曾於前述時間
29 更換黃氏大樓之電梯主機板、更新消防設備並支出前述金額
30 之費用，被告並未給付原告相關費用等事實，有建物登記謄
31 本（本院卷第207至237頁）、原告存摺影本、存證信函、維

01 修請款單、匯款申請書、應收款明細（支付命令聲請狀附
02 件）、黃氏大樓收支明細（本院卷第123至131頁），且兩造
03 就此部分並未爭執，此部分堪以認定。

04 (二)按「本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人
05 為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以
06 上書面推選，經公告十日後生效。」、「區分所有權人推選
07 管理負責人時，準用前三項規定。」、「本條例所定之公
08 告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要
09 出入口明顯處所為之。」公寓大廈管理條例施行細則第7條
10 第1、4項、第13條分別定有明文。經查原告主張其經推選為
11 黃氏大樓管理負責人，業經提出高雄市左營區公所函為證，
12 又經本院向左營區公所調閱原告之申請資料，顯示原告向該
13 所申請備查時曾提出「112年度推選管理負責人公告」，其
14 上記載以原告為被推選人，並經系爭大樓區分所有人黃文雄
15 及原告共2人在推選人欄簽名，以及所載拍攝日期分別為112
16 年9月20日、112年10月2日之該公告刊登公佈欄之照片（本
17 院卷第169至173頁），故從上開資料形式觀之，原告經推選
18 為管理負責人，與上開規定相符。至被告雖辯稱上開資料顯
19 示區權人並未全部到齊，原告報備資料並不完整，且被告並
20 未看到推選公告等語，但上開規定本未要求管理負責人必須
21 透過區分所有權人會議或全體區分所有權人同意才能產生，
22 而被告未看到之可能原因甚多，無從論定原告所提出張貼之
23 照片不實，且被告提出對電梯維修方法表示異議之文件記載
24 「懇請管理負責人應將分攤金額重新計算…」等語（本院
25 卷第195頁）亦顯示系爭大樓有管理負責人存在，被告復未
26 就此提出反證或聲請調查其他證據，故依現有事證應認原告
27 主張其為管理負責人為可採。

28 (三)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
29 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
30 有權人按其應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條
31 第2項定有明文，準此，共用部分、約定共用部分之修繕、

01 管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其
02 應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異（最
03 高法院以96年度台上字第2640號判決參照）。復按共有物之
04 管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其
05 應有部分分擔之，民法第822條第1項亦有明定，故而，公寓
06 大廈之住戶，為籌措社區運作所需之管理費，倘已有明確共
07 識，或雖未明文，但有長年遵循固定之標準，以管理費或清
08 潔費等名目繳納，則該收費準則，即具有分管契約性質，得
09 在住戶間生其拘束之效力。經查：原告主張被告積欠每年每
10 層18000元管理費及公電費用合計60184元，業經提出黃氏大
11 樓104至108年收支明細、109至112年應收款明細為佐（本院
12 卷第123至131頁，原告主張之金額與112年明細相符），且
13 被告亦自陳黃氏大樓100年2月分割1至4樓時，約定每層樓每
14 年管理費為18000元等語（下稱系爭約定，見本院卷第48
15 頁），復未就原告主張之上開公電等費用具體爭執，堪信原
16 告此部分主張並非無稽。至被告雖辯稱原告擅自減納1樓管
17 理費，可見系爭約定並無強制力，被告自無須遵守該約定云
18 云，但系爭約定既經成立，被告自有遵循約定之義務，至於
19 其他區分所有權人是否遵守約定，僅涉及能否或如何對其依
20 法主張權利之問題，並不因此免除被告應依約繳納管理費之
21 責，且此義務係因區分所有權人當年就管理費之約定而來，
22 並不因管理委員會成立與否而有不同，自難因被告所辯而為
23 有利被告之認定。

24 (四)按公寓大廈管理條例第11條規定規定共用部分及其相關設施
25 之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為
26 之；前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有
27 之應有部分比例分擔。是依前揭規定，共用部分之一般修繕
28 始能由管理委員會逕行為之，若屬共用部分及其相關設施之
29 重大修繕，須經過區分所有權人會議決議通過後，管理委員
30 會始能依照區分所有權人會議決議內容為之。又判斷一般修
31 繕或重大修繕時，應綜合該修繕情形是否屬於經常發生、急

01 迫程度、有修繕需求之住戶人數多寡、修繕所需費用多寡、
02 公共基金數額多寡、修繕所需費用占既有公共基金之比例等
03 一切情狀而定之，主管機關訂定之行政命令或規約範本亦可
04 為參考。查內政部訂定之公寓大廈規約範本第19條「重大修
05 繕或改良之標準」，包含有：(1)10萬元以上。(2)逾公共基金
06 之5%。(3)逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用
07 等情形。本件依卷內電梯維修單記載因控制系統老舊易造成
08 迴路不良、目前行走正常、建議更換迴路等語（本院卷第19
09 3頁）顯示該電梯機板之更換需求並非單純例行維護事項，
10 但尚非有墜落風險或無法作動之緊急情況，又消防設備更新
11 部分未見必要性或急迫性之佐證參考資料，另審酌上述電梯
12 及消防設備更新之費用均已超過上述範本所訂之100000元，
13 且依前述收入明細表（本院卷第123至131頁）所載110至112
14 年管理應收款為每年 $18000 \times 6 + 7000 = 115000$ 元，則上述2工程
15 費用均已超過大樓全年管理費收入，顯然會對黃氏大樓財務
16 產生重大影響，故本院認為原告所請求上開費用，已屬重大
17 修繕費用。然本件並無事證可認黃氏大樓區分所有權人曾就
18 電梯或消防設備事項作成決議，或原告有取得區分所有權人
19 的同意（原告雖稱曾用信件通知區分所有權人，本院卷第11
20 3頁，但此與有無同意為二事），即無從認原告在未經區分
21 所有權人同意的情況下，得自行決定電梯及消防設備修繕之
22 處理方式及費用分攤方式，並要求被告依其主張給付因此所
23 生費用。

24 (五)按「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應
25 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為
26 之」、「管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人
27 。如無急迫之情事，應俟本人之指示」、「管理事務，利於
28 本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本
29 人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請
30 求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之
31 債務，或賠償其損害」、「管理事務不合於前條之規定時，

01 本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對
02 於管理人之義務，以其所得之利益為限。」民法第172條、
03 第173條第1項、第176條第1項、第177條第1項分別定有明
04 文。經查本件依現有事證，無從認定原告進行電梯及消防設
05 備更新前曾經召開區分所有權人會議或是取得各區分所有權
06 人同意，業如前述，且原告提出之電梯維修單（本院卷第19
07 3頁）雖顯示電梯有維修需求，但尚非有墜落風險或無法作
08 動之緊急情況，而原告就消防設備之更新必要性、緊急性並
09 未提出相關佐證，亦如前述，自難逕認原告當時未經被告同
10 意所為電梯機板更換及消防設備更新符合被告明示或可得推
11 知之意思，故依上開規定即使被告因此獲益，仍僅就其所得
12 利益對原告負清償責任。又原告支出之金額並不等於被告獲
13 益之金額，然原告並未具體敘明被告因原告上開行為所獲利
14 益及獲益程度為何，且依原告提出之109年結算資料，顯示
15 黃氏大樓109年尚有13萬餘元結餘款存在原告之高雄地區農
16 會活期存款帳戶（本院卷第128至129頁），則被告因此獲益
17 程度是否已超過得依公寓大廈管理條例第11條規定由公共基
18 金支應之程度，亦有疑問，此部分既無具體事證可資判斷，
19 即無從逕為不利被告之認定。從而，原告請求被告給付電梯
20 機板更換費用60000元、消防設備更新費用39000元，尚難准
21 許。

22 四、綜上，原告主張被告應給付原告60184元，及自113年11月20
23 日起（即被告收受擴張聲明暨準備狀之次日，本院卷第117
24 頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
25 予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

26 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
27 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
28 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，
29 依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
31 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

03 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

04 以上正本與原本相符。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

09 書 記 官 陳勁綸