

臺灣新竹地方法院民事小額判決

111年度竹東小字第269號

原告 新竹小城公寓大廈管理委員會

法定代理人 鄭雅齡

訴訟代理人 龍其祥律師

被告 進益國際實業有限公司

法定代理人 賴東輝

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國111年12月30日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬零捌佰陸拾叁元，及自民國一一一年七月九日起至清償日止，按年息百分之十計算之滯納金。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣玖萬零捌佰陸拾叁元為原告預供擔保後，得免為假執行。

爭執事項之理由要領

一、按公寓大廈管理條例所稱之規約，係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，公寓大廈管理條例第3條第12項定有明文。蓋公寓大廈之規約，既係經區分所有權人會議決議通過後，共同約定全體住戶應遵守之事項，即應對全體住戶產生拘束效力。又專有部分、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。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。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。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2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10條第1、2項、第18條第1項第2款、第21條分別定有明文。是就公寓大廈管理費用之收取，應由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人負擔。據此，被告既係新竹小城公寓大廈區分所有權人，自應依新竹小城社區規約之規定繳納管理費。從而，原告請求被告給付（按區分所有權應有部分22/23比例計算）積欠至111年第2期之管理費新臺幣（下同）90,863元，及自支付命令送達翌日即111年7月9日起至清償日止按年息10%計算之滯納金，即非無據。

二、被告雖辯稱其購買系爭建物前，系爭建物牆面已被破壞，與同段3169建號建物間分戶牆面全被拆除，與同段3115建號建物間分戶牆面被開口拆除，且現場被原告將供社區使用之電箱、電信箱及管路所佔用當成共有部分使用，系爭建物現場亦為社區開放通行使用與共有部分無法區隔邊界，社區全體住戶通行過路使用，得類推為「專有共用」，是以系爭建物現況非專有部分，被告非專有部分所有權人，被告依社區規約第39條前段規定不須繳交管理費。又系爭建物は全體住戶使用，惟要求系爭建物所有權人單獨繳交全數管理費供全體住戶使用，社區規約決議顯失公平，被告得依民法第799條之1第3項規定，及類推民法第56條第1項規定請求法院撤銷區分所有權人會議就規約內對被告繳交管理費不公平之決議等情。然被告所有之系爭專有建物所有權權能倘有被侵害之情事，被告本即可行使物上請求權以排除侵害，自難以其所有權權能被侵害而創設類推「專有共用」。另被告所辯伊得請求法院撤銷區分所有權人會議就規約內對被告繳交管理費不公平之決議一節，縱然屬實，充其量不同意之區分所有權人亦僅得於規約成立後3個月內請求法院撤銷之，然在法院

01 撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，對各住戶自有拘束力存在。
02 據此，被告上開所辯各節，均不足採認。被告執以拒繳
03 管理費，自屬無據。

04 三、從而，原告請求被告給付積欠之管理費90,863元，及自支付
05 命令送達翌日即111年7月9日起至清償日止按年息10%計算之
06 滯納金，為有理由，應予准許。

07 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

08 竹東簡易庭 法 官 汪銘欽

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決
11 送達後二十日內以上訴狀記載上訴理由向本院提出上訴狀。如委
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

14 書記官 周育瑜

15 附錄：

16 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

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

19 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

20 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
21 理由，不得為之。

22 三、民事訴訟法第436條之25：

23 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

24 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

25 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。