

臺灣新竹地方法院民事小額判決

112年度竹北小字第472號

原告 馥園雙星馥貴社區管理委員會

法定代理人 嚴國澍

被告 遠錦建設有限公司

法定代理人 許立人

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國112年8月7日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬貳仟陸佰柒拾柒元，及自民國一一二年三月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告原係聲請核發支付命令，被告業於法定期間內提出異議，依據民事訴訟法第519條第1項規定，應以原支付命令之聲請視為起訴。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為馥園雙星馥貴社區（下稱系爭社區）門牌新竹縣○○鎮○○路000○0號、500之3號、500之5號（店B2、店C3、店D5）之區分所有權人，依系爭社區規約第32條第2、3項約定，房屋管理費每年分六期，每期收兩個月，依照權狀登記總坪數計算，每坪每月收費新臺幣（下同）55元；汽機車管理清潔費為每一汽車位每月費用150元、每一機車位每月費用50元，詎被告積欠民國111年5月至12月（即111年第3期至第6期）管理費共計32,677元未繳，其雖曾開立支票欲繳納111年9月至12月之管理費，但原告已以金額不符為由退還，嗣屢經催討，被告均置之不理，爰依系爭社區

01 規約及公寓大廈管理條例第21條規定，提起本件訴訟，並聲
02 明：被告應給付原告32,677元，及自支付命令狀繕本送達之
03 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 二、被告則以：被告所有一樓店面未從社區大樓大門進出，也未
05 使用電梯，清潔範圍也均與店面無涉，甚至社區聘請之總幹
06 事及警衛所管理職務均為大樓住戶服務。系爭社區店面住戶
07 與其他大樓住戶之管理費收費標準一致顯不合理，被告曾於
08 原告110年第四屆區分所有權人會議提出調降店面管理費之
09 請求，但遭原告於會議中斷然拒絕，且就被告多次建言，原
10 告均以多數意見為由不予討論，侵害被告及其他店面住戶少
11 數之權利。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

12 三、本院之判斷：

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，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
19 查被告雖稱管理費收費標準不公平、店面住戶管理費應調降
20 云云，然此未經區分所有權人會議決議同意調降，且系爭社
21 區規約以坪數計費之方式乃係區分所有權人或住戶間本於社
22 區私法自治之精神，就與公寓大廈管理使用有關事項所協議
23 制訂之規範，在不違反法律強制或禁止規定、公序良俗或誠
24 信原則情形下，尚難認法院有介入或限制自治決議之必要，
25 再核上揭條文之立法目的以「按應有部分比例分擔」乃基於
26 使用者付費原則，蓋建物權利範圍較多者，即有較多使用公
27 共設施的機會，而社區的管理維護本需仰賴管理費與公共基
28 金，故該規約以坪數計費並無違反立法目的。至於區分所有
29 權人或住戶實際有無使用公設，為其等自己規劃利用之問
30 題，本非所問。況且，法律亦無明文區分所有權人或住戶得
31 自行拋棄使用權利，再據此請求酌減管理費。又被告如不同

01 意規約有關管理費之收取標準，亦得經由區分所有權人會議
02 以決議修改規約或透過團體內部之規制要求改善。如仍不
03 服，另得依公寓大廈管理條例第59條規定循行政爭訟途徑救
04 濟，或依民法第799條之1第3項規定，提起撤銷規約訴訟。
05 是在上開規約尚未經法院撤銷之前，該規約自有效力，被告
06 仍有依該規約繳納管理費之義務，故被告上開抗辯，並不可
07 採。

08 (二)次按，區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔
09 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
10 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
11 給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有
12 明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
13 求依法定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人
14 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
15 起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程
16 序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之
17 效力；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項本文、第229條
19 第2項、第203條分別定有明文。經查，原告系爭社區之規約
20 既仍屬有效，自有約束區分所有權人之效力，被告為系爭社
21 區之區分所有權人，即負有按期繳納管理費之義務。而被告
22 對於其積欠111年5月至12月管理費共計32,677元一節並不爭
23 執（見本院卷第67-68頁），則原告依系爭社區規約及公寓
24 大廈管理條例第21條之規定，請求被告給付積欠之管理費3
25 2,677元，及自支付命令狀繕本送達之翌日即112年3月23日
26 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據，為
27 有理由，應予准許。

28 四、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
29 法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並於裁判時確定
30 訴訟費用如主文第2項所示之金額。

31 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條

01 之23、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項、第436
02 條之20，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 8 月 21 日
04 竹北簡易庭 法 官 蔡欣怡

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由（須按他造當事
08 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
09 裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
11 書 記 官 吳雅真