臺灣嘉義地方法院民事小額判決

110年度嘉小字第904號

原　　告　金財神大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　周鈺青

訴訟代理人　張自立

被　　告　黃平和

000000000000000000

上列當事人間請求給付管理費-公寓大廈管理條例事件，本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新台幣（下同）16,291元，及自民國110年9月10日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

二、訴訟費用1,000元由被告負擔。

三、本判決第1項得假執行。但被告如以16,291元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告法定代理人原為吳紅梅，嗣變更為周鈺青，並具狀聲明承受訴訟，有111年5月4日民事聲明承受訴訟狀及嘉義市政府111年4月29日府工使字第1115011192號函在卷可佐（本院卷第233至236頁），並經本院送達於被告，經核與民事訴訟法第170條及第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告為原告金財神大樓（下稱原告大樓）管理委員會（下稱原告管委會）所管理坐落嘉義市○○段○○段0000○號、門牌號碼為嘉義市○區○○路000號1樓建物之區分所有權人，原告於109年12月29日召開原告大樓109年度第一次區分所有權人大會第二次會議（下稱109年區權人會議），於會議中經全體出席區分所有權人表決通過，自110年1月1日起開始

徵收一樓管理費，並追溯請求5年之管理費，每坪以30元計算。被告累計至110年6月尚積欠16,291元之管理費未繳（105年1月至109年12月為14,810元、110年1月至6月為1,481元），經原告以存證信函催繳，被告仍未繳納，爰依公寓大廈管理條例第21條及民法第126條之規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示（本院卷第277頁）。

二、被告則辯以：

㈠、原告大樓一樓原住戶依據嘉義縣政府財政局82年協商會議結論，於83年7月27日成立雙子星商業大樓（即金財神百貨廣場）一樓原住戶經營委員會（下稱一樓原住戶共同經營委員會），自此之後原告大樓一樓商場便由一樓原住戶委員會自主管理運作迄今，原告大樓歷屆管委會均認定一樓原住戶委員會之存在，屬自主管理，因此在109年12月31日之前，一樓原住戶均未曾收到原告之管理費繳費通知。

㈡、原告主張依據109年區權人會議決議自110年1月1日起開始徵收一樓管理費，以每坪30元計算，並追溯5年云云。惟依據上開會議表決通過之決議內容係自110年1月1日起開始徵收一樓管理費，並無「追溯5年」之部分，原告自無權利向被告請求105年1月至109年12月之管理費14,810元，且被告至109年12月31日止均未曾收到原告之繳費通知，原告何來前期未繳管理費（105年1月至109年12月）之請求名義。

㈢、另依據被告與嘉義縣政府於83年7月29日簽立之買賣契約書第二條所載「本大樓地上第一層係屬『分別共有關係』並以『密封式』建築，依民法及相關建築法規定，本買賣標的，應『共同經營，不得自行隔間使用』。」內容可知，原告大樓為密封式大樓，大樓之商場、住宅有各自之獨立出入口，原告主張其係依公寓大廈管理條例第26條之規定成立管理委員會向嘉義市政府申請核備，惟公寓大廈管理條例第26條之規定並不適用於原告大樓，故原告屬非法組織。

㈣、又原告主張以每坪30元計算徵收一樓商場管理費部分，一樓原住戶委員會雖曾將一樓暫時做為收費停車場之用，惟108

年至109年因都更進行施工，沒有辦法使用，且自110年11月28日即停止對外營業，因此原告請求依營業中商場每坪30元計算管理費並無理由，被告認應以每坪15元計收較為合理。

㈤、承上，被告同意原告自110年1月1日以每坪15元計算徵收一樓原住戶管理費，但不得追溯請求5年之管理費。並聲明：原告之訴駁回；被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項為（本院卷第291至293頁）：

㈠、被告為坐落嘉義市○○段○○段0000○號、門牌號碼為嘉義市○區○○路000號建物（層數10層、層次一層，建物坐落地號：新富段四小段8地號土地，下稱一樓建物）之所有權人，權利範圍10000分之86（下稱被告房屋）。一樓建物共有部分為新富段四小段1855建號、權利範圍10000分之603、同小段1857建號、權利範圍10000分之1181，使用執照字號：嘉市工局建使字第1530號（110年度司促字第8579號卷《下稱司促卷》第25頁）。

㈡、一樓建物與原告其餘住戶之房屋，均位於同宗建築基地，並使用同一張使用執照，被告並為原告大樓之區分所有權人。

㈢、一樓建物之原始出賣人為嘉義縣政府，於84年3月30日召開協商「金財神百貨廣場（原雙子星大樓）地上一、二樓及地下室二樓點交事宜」，會議討論內容為：依82年協商會議結論，一樓所有權人應成立管理委員會代表一樓全體所有權人與縣府及掌上公司辦理點交（本院卷第63至67頁）。

㈣、一樓建物之分別共有人（即一樓原住戶），於83年8月21日召開「金財神百貨廣場（原雙子星大樓）一樓原住戶共同經營委會員《即一樓原住戶共同經營委員會》第二屆第一次委員會」，就83年7月27日召開住戶會議票選第二屆委員會名冊決議通過（本院卷第69至75頁）。嗣後一樓原住戶間就一樓建物之管理，均自行管理。

㈤、原告大樓歷年關於一樓住戶繳納管理費之決議如下：

１、98年10月11日98年度第三次區分所有權人大會會議（下稱98年區權人會議）記錄：參、二、決議：1、經討論後提案比

照住宅部份即每坪繳納30元管理費用（不分是否有居住、營業或使用）。商場所有權人雖心有不甘但因責任無法逃避只能接受。…4、自98年10月份起開始徵收商場管理費用，…。5…。以上決議經出席住戶表決，逾超過2/3以上住戶無異議通過（本院卷第111頁）。

２、100年3月27日100年度區分所有權人大會會議（下稱100年區權人會議）記錄：伍、三、商場目前多數空置未營業，無營收又未使用公共設施，與住家同等繳交管理費負擔沉重，建請商場空置未營業部分停止徵收管理費，請審議：決議：基於鼓勵商家入駐之立場，同意自100年4月1日起商場空置部分管理費每坪，每月調整為15元。有營業或使用者管理費仍為每坪30元計收（本院卷第114頁）。

３、108年8月17日108年度第三次區分所有權人第二次臨時會議（下稱108年區權人會議）紀錄：提案一：決議：㈠、同意商場空屋每坪15元，營業中增加為每坪30元。…（本院卷第38頁）。

４、109年12月29日109年度第一次區分所有權人大會第二次會議（即109年區權人會議）紀錄：提案五：說明：依據公寓大廈管理條例及住戶規約相關規定，一樓應無免繳管理費之權利。建議：1、請管理室依住戶規約及相關法令規定辦理催收，金額計算依商場管理費收費方式收取。2、徵收日期起算日為110年1月1日起，並追溯五年。3、如有涉及買賣、法拍且在追溯五年內，則依登記日期起算。決議：㈠、獲得全體出席者同意開始徵收一樓管理費，本案作成決議（本院卷第31頁）。

㈥、被告房屋之管理費，如依109年區權人會議決議計算，被告應繳納110年1至6月管理費1,481元、105年1月至109年12月管理費14,810元，合計16,291元。

㈦、本件商場空屋管理費每坪15元、營業中增加為每坪30元、一樓原住戶自110年11月28日即停止對外停車場使用。

四、法院之判斷：

㈠、被告抗辯原告管委會依公寓大廈管理條例第26條規定成立並不合法，有無理由？

１、按公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議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干人為管理委員所設立之組織；非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，公寓大廈管理條例第3條第1款、第9款、第26條第1項分別定有明文。公寓大廈管理條例第26條第1項之規定，係在規範同一大廈內，如有辦公、商場混合使用之情況下，屬於辦公、商場之區分所有權人，在符合該條之規定後，得另行成立管理委員會。而其立法意旨考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及全體區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關條例第26條第1項之各款事項，仍須經全體區分所有權人會議決議或規約規定。是前開規定係針對非封閉式之公寓大廈集居社區內屬住宅與辦公、商場混合使用時，以該辦公、商場部分分別成立管理委員會之情形，本件原告管委會並非就辦公、商場部分另行成立管理委員會，非屬公寓大廈管理條例第26條所定情形，先與敘明。

２、被告固抗辯原告管委會依公寓大廈管理條例第26條規定成立並不合法云云，惟就原告大樓依公寓大廈管理條例成立管理委員會，向嘉義市政府報備，係以封閉式或非封閉式公寓大

廈成立乙節，因「公寓大廈管理」檔號保存年限為10年，故嘉義市政府現並無原告大樓申請公寓大廈成立管理委員會資料，無法確認原告大樓是否有違反相關規定之處等情，有嘉義市政府110年11月23日府工使字第1105336720號函（下稱系爭函文）可參（本院卷第139頁）。而依原告所提出之原告大樓報備證明，記載原告管委會依《公寓大廈管理條例》之規定辦理組織報備，經申報應備文件及程序合於規定，予以備查等語，有報備證明可佐（本院卷第35頁），是本件尚難僅以原告110年10月1日民事陳述狀記載原告管委會是依據公寓大廈管理條例第三章第26條之規定成立原告大樓管理委員會等語（本院卷第24頁），即認定原告管委會係依據公寓大廈管理條例第26條之規定成立，被告前揭抗辯，自難憑採。

㈡、被告抗辯原告大樓一樓為密封式建築，應自行管理，非屬原告管委會管理範圍，有無理由？

１、按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；規約：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；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，公寓大廈管理條例第3條第4款、第12款、第10條第2項分別定有明文。

２、查本件1樓建物與原告其餘住戶之房屋，均位於同宗建築基地，並使用同一張使用執照，被告並為原告大樓之區分所有權人，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡），且一樓原住戶共同經營委員會於公寓大廈管理條例（84年6月28日）公布施行前一樓原住戶共同經營委員會，及後續改選均未向嘉義市政府聲請改選備查，於公寓大廈管理條例84年公布實施後，

原告大樓於89年3月9日成立原告管委會，亦有系爭函文可參（本院卷第139頁），均堪信為真實。因此，被告既為原告大樓之區分所有權人，且一樓原住戶共同經營委員會並未依公寓大廈管理條例第26條之規定，另外成立管理委員會且向嘉義市政府聲請備查，一樓住戶自屬原告管委會之管理範圍，被告抗辯原告大樓一樓為密封式建築，應自行管理，非屬原告管委會管理範圍云云，亦無理由。

㈢、原告主張被告應繳納105年1月至109年12月之管理費，有無理由？如有，金額為何？

１、原告大樓歷年關於一樓住戶繳納管理費之決議，如不爭執事項㈤、１至４所載，業如前述。則依上開決議，可知原告大樓於98年區權人會議，即已決議一樓住戶須比照住宅部分每坪繳納30元管理費，被告抗辯原告於109年區權人會議僅決議自110年1月1日起開始徵收管理費，追溯5年部分為建議事項，並無拘束力云云，自無從採。

２、關於一樓住戶105年1月至109年12月之管理費，原告歷年決議為98年區權人會議為：每坪30元、100年區權人會議為：空置部分每坪15元、有營業或使用者每坪30元、108年區權人會議為：空屋每坪15元、營業中每坪30元（不爭執事項㈤），而一樓原住戶自110 年11月28日即停止對外停車場使用（不爭執事項㈦），是被告105年1月至109年12月應繳納之管理費，為營業中每坪30元即14,810元（不爭執事項㈥），被告雖抗辯收費停車場於108年至109年都更期間因進行施工無法使用云云，惟被告並未提出收費停車場有對外停止營業之相關證據，自難採為對被告有利之認定。原告請求被告給付此部分之管理費，自有理由。

３、至於被告抗辯於109年區權人會議前，並未收到任何有關繳納管理費之通知等語，惟原告於會議決議後是否有依決議內容通知一樓住戶繳納管理費，並不影響會議決議之效力，被告此部分之抗辯，亦無理由。

㈣、原告主張被告應繳納自110年1月至6月管理費，有無理由？

如有，金額為何？

原告歷次會議決議徵收一樓住戶管理費營業中每坪30元，業如前述，而一樓原住戶係自110 年11月28日甫停止對外停車場使用，故於110年1月至6月期間，仍為營業使用，被告所應繳納此部分之管理費為1,481元（不爭執事項㈥），原告請求被告給付此部分之管理費，自有理由。

㈤、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。又按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：…四、違反義務之處理方式」，公寓大廈管理條例第23條第2項第4款定有明文，由是可知，公寓大廈之區分所有權人得就住戶違反義務之處理方式進行決議，並經載明於規約後，對全體住戶發生效力甚明。經查，依住戶規約第17條第4項約定：公共基金或管理費積欠之處理：…區分所有權人或住戶若在規定日期前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（即二個收費期別）或積欠達新臺幣0.5萬元以上（含），經15天期間催告(公告或存證信函）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，遲延利息以未繳金額之年息10％計算」（司促卷第17頁），依前述規定，自有拘束原告大樓所屬全體住戶及區分所有權人之效力。準此，本件原告請求被告給付管理費，屬金錢之請求，且被告既未繳納管理費，自屬遲延之債務，原告即得向被告請求約定遲延利息即按年息百分之10計算之利息。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條之規定，請求被告給付管理費16,291元，及自支付命令送達翌日即110年9月10日（司促卷第47頁）起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　4　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳美利

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　林金福