臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉小字第926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　李佳憲

訴訟代理人　楊瓊雅律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣4,885元，及自民國110年7月29日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣160元，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣4,885元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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，有民國111年5月5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（見本院卷第245至248頁），並經本院送達被告，核與民事訴訟法第170條及第176條規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠被告為原告金財神大樓管理委員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，管理費1坪以新臺幣（下同）30元計算，被告110年7-12月應繳2,549元、110年1-6月應繳2,549

元、105年1月-109年12月應繳25,490元，共計積欠30,588元，迭經原告催討，被告均置之不理。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.原告為依照公寓大廈管理條例第26條成立金財神大樓管理委員會，並於嘉義市政府完成核備，因本大樓分商場及住宅兩種用途，為便於管理才分為商場與住宅，同在一辦公室，非被告所稱各自成立委員會，被告雖稱其為一樓原住戶管理委員會之一員，惟其無法提出該會合法相關證明文件，原告金財神大樓管理委員會亦無法與該會進行協調。

2.自89年4月2日成立金財神大樓管理委員會迄今，地上一樓之區分所有權人未繳納過任何管理費，故原告金財神大樓管理委員會主張一樓原住戶需繳5年管理費，係依據民法第126條提出請求，並於109年度第一次區分所有權人大會第二次會議決議通過追溯5年，才能對大樓其他區分所有權人公平。而因108年一樓對外做停車場使用，認定為有營業行為，故對被告徵收以每坪30元計價之管理費。

㈢被告向他人繳納所謂之管理費係個人行為，並不能據此抗辯拒絕繳納管理費予原告。爰依住戶規約、金財神大樓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紀錄（下稱109年12月29日會議紀錄）之決議及民法第126條等規定，提起本件訴訟。

㈣並聲明：被告應給付原告30,588元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

二、被告則以：

㈠金財神大樓雖有成立金財神大樓管理委員會，但自83年起迄今，內部區分「原住戶管理委員會」、「商場管理委員會」、「住家管理委員會」，財務各自獨立，各委員會有獨自辦公室、獨立出入口，各自有幹事及會計，被告屬一樓「原住戶管理委員會」之一員，因歷年來一樓原住戶皆為自治管理，故完全未有領取出席所有權人大會之車馬費用或其他折扣費用。一樓所有公共設施維護、財務收支、環境清潔

等相關管理費用，皆由一樓原住戶管理委員會自行管理支付，一樓原住戶管理委員會有自己之收入支出明細表，亦有舉辦區分所有權人大會。原告金財神大樓管理委員會僅係對外名義，並無權向屬於一樓「原住戶管理委員會」之「原住戶」個人收取管理費。被告並無積欠一樓原住戶管理委員會任何管理費用，退萬步言，縱使一樓原住戶應分攤金財神大樓相關公設、維修費用，應向一樓原住戶管理委員會協調徵收公設分攤維修費用而非向一樓原住戶個人催收管理費。

㈡原告金財神大樓管理委員會曾於89年4月2日召開第一次大會討論：「一棟大樓僅能有一個管理委員會，目前本大樓有住戶、商場及一樓原住戶，三個員會，如何統合及組織與管理、如何規劃，請討論。」，歷屆區分所有權人會議均無明確決議，但原告竟於109年12月29日召開109年度第一次區分所有權人大會第二次會議中片面決議「追認委員會有關一樓開始徵收管理費案」，「金額計算依商場管理費收費方式收取」、「徵收日期起算日為110年1月1日起追溯5年」，對一樓原住戶追繳往前5年之管理費顯不公平，未經住戶討論即直接徵收每坪30元管理費，不合理且違反誠信原則，顯無理由：

1.金財神大樓自108年元月起開始外觀都更拉皮工程，商場根本無法出租營業，嘉義市政府109年5月11日核發變更使用執照，金財神大樓於109年5月12日領照，則109年5月12日前無法為營業行為，不應向被告以每坪30元徵收管理費，理應自110年1月1日起才開始向一樓原住戶徵收管理費，否認有民法第126條回溯5年之適用。

2.金財神大樓於108年8月17日召開108年度第三次區分所有權人第二次臨時會曾討論因應金財神大樓內部多項工程進行，討論商場管理費修正為商場使用中每坪30元，空屋每坪15元，所謂商場使用中，以進駐廠商有開始營業行為或所有權人開始裝潢2個月後，選擇其一開始計價。則依該決議原本收每坪15元，豈可逕向一樓原住戶之被告徵收自105年1月1

日起至108年8月31日止按每坪30元計價之管理費？

3.原告金財神大樓管理委員會對於一樓原住戶並未善盡公寓大廈管理條例第36條保全、修繕、清潔之責任，因二樓空間閒置多年，遭人破壞、污損，原告金財神大樓管理委員會也置之不理，一樓原住戶並無使用收益仍要負擔地價稅，而共有人44人甚難就共有物管理（招租營業）達成全體一致同意，後來才決議整理規劃供一樓原住戶停車使用，並無進駐廠商對外營業，不應以每坪30元徵收管理費。

㈢以上等語抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張被告為坐落嘉義市○○段○○段0000○號（下稱1848建號）、門牌號碼為嘉義市○區○○路000號1樓建物之區分所有權人之事實，為被告所不爭執，並有原告提出的1848建號謄本在卷可查（見支付命令卷第25頁）。然就原告主張依109年度第一次區分所有權人大會第二次會議決議請求自110年1月1日起並追溯5年之管理費部分（即被告應給付110年7-12月2,549元、110年1-6月2,549元、105年1月-109年12月25,490元共計30,588元之管理費），則據被告以前詞抗辯。

㈡經查，金財神大樓108年8月17日108年度第三次區分所有權人第二次臨時會會議紀錄（下稱108年8月17日會議紀錄）略以：…拾貳、會議討論議題(追認第三次區權會會議決議事項）為因應金財神大樓內部多項工程進行，討論商場管理費修正為商場使用中每坪30元，空屋每坪15元。…決議：㈠同意商場空屋每坪15元，營業中增加為每坪30元…五、1-4樓柱子須包覆碳纖維網，需拆掉共計17樘鐵捲門，配合碳纖維網施作所拆下之鐵捲門、防火安全區隔鐵捲門後續復原工程案。…說明㈡因一樓屬原住戶自行管理並未繳納管理費，後續經費來源應如何處理等情，有該會議紀錄在卷可參（見本院卷第136至138頁）；又109年12月29日會議紀錄略以：…五、提案人：管委會。追認委員會有關一樓開始徵收管理費

案。說明：1.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5年。3.如有涉及買賣、法拍且在追溯5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。…等情，有該會議紀錄在卷可佐（見支付命令卷第19頁）。依上開108年8月17日會議紀錄「一樓因原住戶自行管理並未繳納管理費」及109年12月29日會議決議「同意開始徵收一樓管理費」可知，原告在109年12月29日會議決議開始徵收一樓管理費之前，乃【長期默許】包含被告在內之一樓原住戶自行管理而無須向原告繳納管理費，則其對被告就109年12月29日會議決議前之管理費則無請求之權源，原告自不依民法第126條之規定，對被告追溯109年12月29日決議後之前5年管理費。另觀之109年12月29日會議紀錄有關「追溯5年」之記載也僅是「建議」內容而非「決議」內容。縱使該決議之意涵有包含追溯5年，然本院審酌該「追溯5年」勢必影響一樓原住戶之區分所有權人是否因管理費負擔過重，而不再自行管理（包含自行收取管理費或收取多寡）之抉擇，而前述109年12月29日會議「追溯5年」之建議，已經導致權利受影響者包含被告根本無足夠時間決策是否繼續自行管理（包含自行收取管理費或收取多寡），實有違法律關係安定基礎之不溯既往原則，亦有違誠實信用原則，且觀諸該決議內容，並未採取其他合理之補救措施，以維護被告依該會議紀錄決議前已取得之權益及因此所生之合理信賴（即無須向原告繳納管理費之信賴利益），是109年12月29日會議紀錄，就溯及部分應屬民法第148條第2項之權利濫用行為，並類推民法第56條第2項規定，該次決議有關追溯5年部分應屬無效。據上，原告既然已經長年默許被告在上開109年12月29日會議決議之前無須向原告繳納管理費，且其109年12月29日會議紀錄有關追溯5年之決議也屬無

效，是原告主張依民法第126條之規定及109年12月29日會議紀錄之決議，對被告請求追溯5年之管理費即25,490元，實無理由，應予駁回。

㈢又原告既經向嘉義市政府合法報備之管理委員會，有原告提出的公寓大廈管理組織報備證明、嘉義市政府使用執照、樓層附表、地號資料附表等為證（見本院卷第123至127頁），且被告亦為區分所有權人，亦已如前述，被告抗辯：原告無權向屬於一樓「原住戶管理委員會」之「原住戶」個人收取管理費云云，尚屬無據。故按公寓大廈管理條例第21條之規定，原告自得訴請法院命被告給付應繳之金額及遲延利息。另依108年8月17日會議「同意商場空屋每坪15元，營業中增加為每坪30元」之決議及109年12月29日會議「獲得全體出席者同意開始徵收一樓管理費，本案作成決議」之決議，再參以原告訴訟代理人自陳：一樓於去（110）年11月28日停止對外停車場使用等語（見本院卷第256頁），可見自110年12月起原一樓停車場已停止營業，因此就110年12月部分，依108年8月17日會議之決議僅能按每坪15元計算管理費。是原告得請求被告給付之管理費為110年1月至6月管理費2,549元、110年7月至11月管理費2,124元（計算式：2,549÷6×5≒2,124，小數點以下四捨五入）及110年12月管理費（計算式：2,549÷6÷2≒212，小數點以下四捨五入），合計4,885元（計算式：2,549+2,124+212），應堪認定。從而，原告請求被告給付4,885元，為有理由，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

㈣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款約定：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）或積欠新臺幣0.5萬元以上（含），經15天期間期間催告(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」（見支付命令卷第15頁），依前述規定，自有拘束金財神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。

四、綜上所述，原告請求被告給付欠繳管理費4,885元，及自支付命令送達之翌日即110年7月29日（送達證書見支付命令卷第45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。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

六、本件係小額民事訴訟事件，本院自應依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項，依被告之聲請宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

七、最後，依民事訴訟法第79條及同法第436條之19條第1項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，應由兩造依其勝敗比例分擔，即被告負擔160元，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　25　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　周欣怡

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（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。

民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　25　　日

書記官　葉芳如