

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第90號

原告 天慶名廈公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉玉霄

被告 天珩建設股份有限公司

法定代理人 邱兆宗

訴訟代理人 呂蒨茹

盧長延

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣41,500元及自民國109年12月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,880元由被告負擔10分之2，餘由原告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣41,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告為原告天慶名廈公寓大廈管理委員會所管理之嘉義市天慶名廈住戶，即為門牌號碼嘉義市○區○○街000號建物（下稱系爭建物）之區分所有權人，負有依公寓大廈管理條例規定繳納管理費之義務，依本公寓大廈108年度區分所有權人會議紀錄決議內容「管理費以坪數計算，每坪新臺幣（下同）15元」計算，系爭建物坪數70.98坪，自民國95年1月至108年10月份共計13年10個月，被告積欠未繳之管理費總計174,300元（計算式：70坪×15元×166月＝174,300元），為使本公寓大廈正常運作並保障其他按時繳交管理費之住戶權益，原告多次向被告催討，被告均拒絕履行。為此，爰依公寓大廈管理條例規定，提起本件訴訟。並聲

01 明：被告應給付原告174,300元及自支付命令送達翌日起至  
02 清償日止按年息5%計算之利息。

03 二、被告則以：原告管委會係於108年11月成立，原告管委會成  
04 立前系爭建物之管理費係以每3個月為1期，每1期管理費為7  
05 50元方式收取，有管理費收據為憑，故被告積欠之95年1月  
06 至108年10月份共計13年10個月之管理費，應為41,550元  
07 （計算式： $13 \times 4 \times 750 \text{元} + 1 \times 3.4 \times 750 \text{元} = 41,550 \text{元}$ ）等語，  
08 資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願  
09 供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張之上開事實，業據其提出被告所有系爭建物之第一  
12 類登記謄本、嘉義市政府108年12月5日府工使字第10850323  
13 44號主任委員備查函、公寓大廈管理組織報備證明、被告公  
14 司變更登記表及法定代理人戶籍謄本、天慶名廈公寓大廈規  
15 約等為證（見支付命令卷第21至23、27至55頁），並有嘉義  
16 市地政事務所110年3月25日嘉地一字第1100000614號函附系  
17 爭建物第一類登記謄本及異動索引、110年3月31日嘉地一字  
18 第1110000679號函附人工登記簿及買賣登記移轉資料（見本  
19 院卷第113至117、173至203頁），且為被告所不爭執，本院  
20 依調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。

21 (二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
22 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  
23 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  
24 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  
25 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
26 者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。  
27 原告主張系爭建物應依照108年度區分所有權人會議紀錄負  
28 有按每月每坪15元繳納管理費之義務，此為被告所否認，並  
29 以前開情詞抗辯，自應由原告加以舉證證明。查被告為天慶  
30 大廈社區之區分所有權人，負有繳納管理費之義務，而被告  
31 自95年1月至108年10月共計13年10月期間，均未繳納管理費

之事實，此為被告所不爭執，原告固主張被告應按住戶收費以每坪15元計算繳交管理費，然原告所提之天慶名廈108年度108年10月20日區分所有權人會議記錄記載「案由三：管理費機（應係「計」）算方式案。決議：管理費以坪數計算，每坪15元計算」，此係原告成立管委會後之住戶管理費收費標準，並無追溯適用於成立管委會前之收費標準，無法逕予適用，原告主張，礙難憑採。反觀被告抗辯應依每3個月收取管理費方式計算，業據其提出系爭建物自92年至94年之管理費收據為憑（見本院卷第33至35頁），該收據確以3個月為1期，每期繳納750元管理費，另被告又提出原告名義所書寫之「天慶名廈各住戶應繳交管理金額表」（見本院卷第157頁），其中住戶姓名「532天珩」記載坪數「-」月份「3個月」收取金額「750元」，與原告自行提出之陳報書所附計算表「530/532(店面)計算方式：250元\*月份＝金額」（見本院卷第73頁），均係以每月250元即每3個月750元方式計算系爭建物之管理費，是被告辯稱系爭建物應按每3個月收取管理費750元計算，核屬有據。原告雖主張其他天慶名廈住戶均按每坪15元計算，系爭建物僅按每3個月750元計算管理費不合理云云，惟原告管理委員會之權限，僅及於管理費之收取、保管及動支，尚無權決定社區管理費收費標準，亦無任意變更個別住戶管理費收取標準之權限，由上開計費表及收據可見系爭建物最早確係以每3個月750元方式計算管理費，且行之有年，與其他樓上住戶計費標準顯然不同，原告既未提出系爭社區規約或社區住戶會議以證明系爭建物於其主張期間內管理費計費方式有所調整或變更，其主張改依坪數計費，即無所憑。準此，被告所有系爭建物既以每3月為1期收取管理費750元之標準計算管理費，則原告得向被告請求系爭建物自95年1月至108年10月間之管理費，合計應為41,500元（計算式：166月×250元＝41,500元），逾此範圍部分之金額，即不應准許。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例規定，請求被告給付積

01 欠之管理費41,500元，及自支付命令繕本送達翌日即109年1  
02 2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，  
03 應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

04 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
05 易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3  
06 款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規  
07 定，宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
09 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確認訴  
11 訟費用為1,880元（第一審訴訟費用），由兩造依勝敗比例  
12 負擔。

13 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日  
14 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭  
15 法 官 羅紫庭

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日  
21 書記官 葉昱琳