臺灣嘉義地方法院民事小額判決

111年度嘉小字第25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　楊許金枝

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蔡清泉

楊智淵

上列當事人間請求給付管理費事件，經臺灣臺北地方法院移送前來，本院於民國111年7月28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）28,112元，及自民國110年7月31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，其中993元由被告負擔，餘由原告負擔。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以28,112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，嗣變更為甲○○，並具狀聲明承受訴訟，有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（本院卷第57至60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12月尚積欠28,308元之管理費未繳（即105年1月《原告誤載為106年4月》至109年12月為23,590元、110年1至6月為2,359元、110年7至12月為2,359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：被告應給付原告28,308元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

二、被告則辯以：

㈠、原告大樓係由商場（範圍：1樓）、百貨廣場（範圍：地下2樓、地下1樓、2樓、3樓、4樓、5樓、10樓）及住宅（範圍：6樓、7樓、8樓、9樓）等不同區域所組成之大樓，於82年、83年間與住戶成立買賣契約時，即有3個分區管理委員會，並與區分所有權人簽立金財神百貨廣場「分區管理」協議書，依該協議書之記載，立協議書人所購房、地產權為該所屬「管理分區」之當然被管理人，依所買受區域之不同，1樓商場、百貨廣場、住宅分別由一樓建物共同經營管理委員會（下稱一樓原住戶共同經營委員會）、商場分區管理委員會、住宅管理委員會分區自治管理。原告大樓自始即分為3個管委會分區管理，嗣於89年間因921大地震，原告大樓外牆損壞需進行拉皮維修工程才成立原告管委會，目的係為向內政部爭取外表拉皮維修公共基金。

㈡、1樓建物分別共有人與嘉義縣政府於83年簽立之買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第2條並有記載1樓商場屬密封式建築，而原告管委會主張其係依據公寓大廈管理條例第26條規定成立，1樓商場並不適用該條規定，自非屬原告管委會管理範圍。一樓原住戶共同經營委員會自83年成立以來，每年均有召開區分所有權人會議，執行每年工作項目，迄今仍正

常運作，自治管理1樓商場，原告大樓既然是由前述3個管委會分區自治管理，原告管委會即無權向1樓住戶請求繳納管理費，應由原告管委會自行與一樓原住戶共同經營委員會溝通協調，而非逕向1樓住戶提起訴訟主張。且原告大樓1樓商場之公設區域建號為嘉義市○○段○○段0000○0000○號（下稱1855建號、1857建號），百貨廣場之公設區域建號為同段1855、1856、1857、1858建號，住○○○○區○○號為同段1855、1856、1859建號，上述公設區域建號僅有1855建號為整棟大樓共同共用之公共設備，如樓梯間、機械室、配電室、清水池等設備，須由1樓商場、百貨廣場、住宅等區域依區分所有權比例共同集資維修。惟如屬百貨廣場所有權範圍之1856、1858建號等公設區域，用途為百貨廣場門廳、車道、電梯間、管理室等，1樓建物並無產權也無使用權，如仍需一同分攤一樣的管理費，實非公平且不合理，百貨廣場之公設區域較1樓商場之公設區域大1倍以上，而1樓建物區分所有權人僅有1表決權，原告管委會係以多數霸凌少數。

㈢、原告管委會108年8月17日108年度區分所有權人會議記錄亦默認1樓住戶係自治管理，並未繳納管理費，原告管委會於109年4月13日亦曾發函予一樓原住戶共同經營委員會函覆鐵捲門恢復設置預算問題，亦係以管委會互稱，足證一樓原住戶共同經營委員會長久以來自治管理之事實。原告管委會主張依據109年區權人會議決議自110年開始向1樓建物分別共有人收取管理費，並追溯請求5年之管理費，已牴觸1樓建物分別共有人當初簽立之買賣契約所約定之分區管理而無效，且原告於109年區權人會議通過上述決議之前，均未向1樓建物分別共有人為催繳管理費通知，該項決議通過表決部分亦未包含「追溯5年管理費」，原告之主張顯係違反民法第148條規定，屬權利濫用行為，並違反誠信原則。

㈣、並聲明：原告之訴駁回；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160至162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1樓建物）之所有權人，權利範圍10000分之137（下稱被告房屋）。1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：81嘉市工局建使字第1530號（臺灣臺北地方法院110年度司促字第11949號卷《下稱司促卷》第25至27頁）。

㈡、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。

㈢、1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110年度嘉小字第904號卷《下稱904號卷》第63至67頁，本院卷第129至133頁）。

㈣、1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（904號卷第69至75頁）。嗣後一樓原住戶間就1樓建物之管理，均自行管理。

㈤、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（904號卷第139頁）。

㈥、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（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（904號卷第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（904號卷第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。…（904號卷第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（904號卷第31頁）。

㈦、被告房屋之管理費，如依原告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2,359元、110年7月至12月管理費2,359元、105年1月至109年12月管理費23,590元，合計28,308元。

㈧、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。依此計算，原告就110年1至6月、110年7月至12月所得請求被告給付之管理費為：110年1至6月管理費2,359元、110年7月至11

月管理費1,966元（2,359元÷6*5，元以下四捨五入）、110年12月管理費197元（2,359元÷6÷2=197元），合計4,522元。

四、法院之判斷：

㈠、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。

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，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡），且被告亦自陳原告大樓1樓商場、百貨廣場、住○○○○區○○號均包含1855建號，且1855建號為原告大樓共同共用之公共設備，如樓梯間、機械室、配電室、清水池等設備（本院卷第99頁），堪認被告為原告大樓之區分所有權人。

3、被告雖抗辯原告大樓於82、83年間與住戶成立系爭買賣契約時，即有3個分區管理委員會，並與區分所有權人簽立協議書，依該協議書可知原告大樓自始即分3個管理委員會分區管理云云，惟原告所提出之分區管理協議書，分別為地下1樓商場（編號第48號）及地面7樓住宅（編號第31號，本院卷第119、123頁），而就本件一樓住戶部分，僅有提出買賣契約書（本院卷第125頁），前開買賣契約書並無任何關於一樓住戶應如何管理之記載，尚難認被告抗辯一樓住戶有分區管理之事實為真。

4、被告另抗辯原告管委會於108年區權人會議有默認1樓住戶係自治管理，並未繳納管理費，且原告管委會於109年4月13日亦發函予一樓原住戶共同經營委員會函覆相關問題，亦係以管委會互稱云云，並提出原告管委會109年4月13日函文為證

（本院卷第111頁），惟原告大樓於98年區權人會議決議，即已決議比照住宅部分即每坪繳納30元管理費（不分是否有居住、營業或使用），且於100年、108年及109年區權人會議中，均有討論、決議關於1樓住戶（即商場）有繳納管理費之義務，業如不爭執事項㈥所載，並無被告所稱原告管委會有默認一樓住戶自治管理之情形存在。至於原告管委會雖於前揭函文中稱受文者為「一樓原住戶管理委員會乙○○先生」，惟主旨欄記載「覆台端一原住管會蔡字第10900401-1號文」等語，應可認上開受文者之記載，係因來文以「一樓原住戶管理委員會乙○○」名義為之，故原告管委會回文稱受文者為「一樓原住戶管理委員會乙○○先生」，尚難據此認定被告抗辯1樓住戶為自行管理乙節為可採。

５、又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（904號卷第139頁）。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，且依被告所提證據，尚難認被告所辯一樓住戶分區管理之事實為可採，一樓住戶自屬原告管委會之管理範圍，依上開１之說明，一樓住戶有繳納管理費之義務。

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㈥、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㈥），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㈧），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23,590元（不爭執事項㈦）。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、7月至12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、110年7月至11月，仍為營業使用，12月則非營業使用，被告所應繳納此部分之管理費為110年1至6月管理費2,359元、110年7月至11月管理費1,966元、110年12月管理費197元，合計4,522元（不爭執事項㈧），原告請求被告給付此部分之管理費，自有理由。逾此部分之請求，則屬無據。

㈤、被告抗辯原告提起本件訴訟，違反民法第148條第1項、第2項規定，有無理由？

１、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有規定。惟權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之；倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化

之基本內涵所必然之解釋。至民法第148條第2項所規定誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。

2、依公寓大廈管理條例第10條第2項，管理費係為供共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護所設，與專有部分之修繕、管理、維護費用無關，而因公寓大廈恆有供全體區分所有權人共同使用之共用部分，如樓梯間、升降梯、發電機、蓄水池、屋頂平台等公共設施俱屬之，該等共用部分之存在及維護，與區分所有建物之整體經濟價值與效用誠屬緊密相連，則苟為區分所有權人，依法均應給付管理費；至於收取標準，除原則上依法由區分所有權人按其共有之應有部分比例負擔外，亦得依規約或區分所有權人會議決議而定。

3、被告固抗辯如屬百貨廣場所有權範圍之1856、1858建號等公設區域，用途為百貨廣場門廳、車道、電梯間、管理室等，1樓建物並無產權也無使用權，如仍需一同分攤一樣的管理費，實非公平且不合理。惟依原告規約第19條規定：二、管理費用途如下：㈠委任或僱傭管理服務人之報酬。㈡共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。㈢有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。㈣管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。㈤稅捐及其他徵收之稅賦。㈥因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。㈦其他基地及共用部分等。故原告收取管理費係用於上開事項，並未有因一樓部分屬於商場，而有異於其他樓層一般住戶使用之管理、維護。而原告大樓不分住宅、商場之每坪管理費均為30元（98年區權人會議決議參照，不爭執事項㈥、１），乃係以各該區分所有權人專有部分之面積坪數大小，作為計算管理費多寡之依據，性質上等同於各區分所有權人係按其專有部分面積占全部專有部分面積之比例分擔管理費，計算方式客觀一致，難認與「按應有部分比例分

擔」所接禦之原則相悖。另商場部分管理費每坪原為30元，於100年區權人會議決議，已同意自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，已考量商場空置收入減少而減收管理費。是原告大樓歷年關於1樓住戶繳納管理費之決議，核與前開規定或原告規約相符，縱原告將作為商場之一樓住戶與其他住家採同一之標準收取管理費，然係用以作為維護原告大樓之修繕、管理、維護，經衡量原告因權利行使所能取得之系爭管理費利益，與被告因原告權利行使所受之損失比較以定之，原告前開權利之行使，並非以損害被告為主要目的，且無違反公共利益，自無民法第148條第1項所規定權利濫用情形，亦無違反民法第148條第2項所規定之誠信原則。是被告此部分之抗辯，亦無理由。

㈥、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28,112元，及自支付命令送達翌日即110年7月31日（司促卷第89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，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

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部分敗訴之判決，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、本件訴訟費用確定為第一審裁判費1,000元，依民事訴訟法第79條規定，其中993元由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　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　　11　　日

書記官　林金福