臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第398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　許怡心

訴訟代理人　蔡清泉

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣42,646元，及自民國111年8月24日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,870元，其中新臺幣458元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣42,646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，有民國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59至63頁），並經本院送達被告，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：

㈠被告為原告所管理坐落嘉義市○○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（權利範圍10000分之1292），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年區分所有權人會議），於會議中經全體出席區分所有權人表決通過追認委員會有關一樓開始徵收管理費案，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。管理費以每坪新臺幣（下同）30元計算，以6個月為1期，1年共2期收取管理費。被告應繳納之管理費，以被告持有1848建號、1855建號、1857建號共3個建號之面積（坪數）加總，計算方式：持分面積（被告1848建號專有部分2,764.5×10000分之1292＝357.17㎡）＋（1855建號共用部分2,001.83×10000分之603×10000分之1292＝15.60㎡）＋（1857建號共用部分2,351.09×10000分之1181×10000分之1292＝35.87㎡）＝408.64㎡＝123.61坪，管理費每坪30元，123.61坪×30元＝3708.3元/月，3708.3×6月＝22,250元/期。被告自105年1月起至110年12月止共計6年（12期）之管理費，包含110年7-12月管理費22,250元，110年1-6月管理費22,250元，105年1月-109年12月管理費222,500元，應繳金額合計267,000元（計算式：22,250元×12期＝267,000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條等規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告267,000元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、被告則以：

㈠被告係一樓原住戶委員會之住民，當初係原為占用大樓基地經營使用，於70年間一樓原住戶與嘉義縣政府協議，金財神大樓改建後將一樓建物分配給原住戶購買，買賣契約中約定封閉式獨立經營，簽定44位區分所有權人共同經營不得隔間使用屬於獨立店面，縣政府（起造人）函會議紀錄第五項討論：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政府（起造人）及掌上公司（營造建商）辦理點交，因此82年即已成立一樓原住戶管理委員會，至今仍營運中。故一樓原住戶買賣契約是與嘉義縣政府簽立，其他樓層分區管理之買賣合約係與建商簽立，無隸屬

關係。金財神百貨廣場（商場）當初買賣契約書中，約定金財神百貨廣場 「商場分區管理」協議書，即指B2、B1、2樓、3樓、4樓、5樓、10樓百貨廣場成立商場管理委員會。金財神百貨廣場（住宅）之買賣契約書中，約定金財神百貨廣場「住宅分區管理」協議書，即指6樓、7樓、8樓、9樓為住宅管理委員會。82年至89年期間原告管理委員會尚未成立時，即依循此慣例原則管理運作。

㈡嗣於89年4月2日原告召開第一次金財神區分所有權大會，會議六討論事項提案四：「（案由）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」，三個委員會，如何統合及組織與管理、如何規劃，請討論。」，故原告於89年間成立，係因一棟大樓只能成立一個委員會，故以「金財神大樓管理委員會」對嘉義市政府報備，嘉義市政府函稱報備合法性仍由司法程序解決。有關原告及「原住戶管理委員會」、「商場管理委員會」、「住家管理委員會」，財務均各自獨立，例如：商場五樓違建維修部分及商場四樓雜物清除作業規費，109年9月17日金財神大樓109年度第十四次管理委員會會議紀錄及109年區權人會議紀錄僅商場所有權人決議支出即可，五樓及四樓維修清運由商場委員會所收之商場管理費支付，使用設於第一銀行之帳戶存款支出，與住宅部分及一樓原住戶管理委員會無關。

㈢有關建號1858為地下1樓、2樓、3樓、4樓、5樓、10樓商場區分所有權人共有之獨立進出口即商場管理委員會管理，財務收支及存放專款有專戶即第一銀行嘉義分行帳號00000000000之活期儲蓄帳戶管理。有關建號1848為一樓原住戶所有權人共有，由一樓原住戶管理委員會管理，有獨立門戶進出口，財務收支及存放專款有專戶即三信合作社帳號0000000000000之活期儲蓄帳戶管理。有關四個角落之大廳為住宅獨立出入口，即由住宅管理委員會管理之，財務收支及存放專款有專戶即合作金庫南嘉義分行帳號0000000000000活期儲蓄帳戶管理。原告金財神大樓管理委員會之全棟大樓所有權

人專款帳戶為臺灣銀行嘉北分行帳號0000000000帳戶內，適用於金財神大樓公共設施維護費用專戶。原告曾於109年4月13日以發文字號（109）金管字第109041301號函通知受文者：「一樓原住戶管理委員會」，證明一樓原住戶管理委員會的組織確實存在且迄今仍獨力運作。而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，其他出席之所有權人（住宅及商場）皆有領取。故金財神大樓管理委員會之管理方式實質對內仍有三個不同之管理單位管理運作。

㈣金財神大樓雖於88年4月24日制定規約，然一樓原住戶管理委員會依然存在。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會議紀錄亦提及「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」等語，亦證明多年來一樓原住戶屬自行管理，從未要求一樓原住戶繳納管理費至「金財神大樓管理委員會」或「商場管理委員會」或「住家管理委員會」各自之帳戶內。原告於109年區權人會議之前都沒有向被告催收管理費，且在109年區權人會議第五項討論決議：獲得全體出席者同意開始徵收一樓管理費。可知原告「長期默認」一樓為自治管理。且在會議中有關「追溯5年」之記載也僅是「建議」內容而非「決議」內容。因被告屬一樓原住戶，並無積欠一樓原住戶管理委員會任何管理費用。而原告既然已經長期默認一樓原住戶於109年區權人會議決議之前無須向原告繳納管理費，於109年區權人會議紀錄有關追溯5年之建議也應屬無效，故原告主張依民法第126條之規定及109年區權人會議紀錄之決議，對被告請求追溯5年之管理費，實無理由。

㈤依金財神大樓建築規則「一樓是密封式獨立商店約定共同經營，僅一個建號1848，有44位持分共有人，區分所有權大會僅一票投票權」。「B2、B1、2樓、3樓、4樓、5樓、10樓是非密封式百貨廣場有269個建號，有269個攤位店面，區分所有權大會有269票」。「6樓、7樓、8樓、9樓是住宅有256個

建號，有256戶，區分所有權大會有256票」。以上共有三個單位混合成立金財神管理委員會，因此形成三種不同之公共設施，各有獨立出入口，有三種不同營運作習，產權公設也不相同，一樓公共設施建號1855及1857。二樓以上百貨廣場公共設施建號1855、1856、1857、1858、2432、2433，住宅公共設施1855、1856、1859。其中僅1855建號為整棟大樓共同共用之設備：如樓梯間、機械室、配電室、清水池等使用途（簡稱公設），1855公設才確實須由三個單位依持分比例共同集資維修（簡稱公共維修基金）。但109年區權人會議決議一樓住戶自110年1月起繳納管理費部分，已違反使用者付費原則，縱鈞院認一樓原住戶即被告應分攤金財神大樓相關公設、維修費用，被告認為亦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即被告催收管理費。況自82年以來至金財神大樓88年4月24日制定規約後，因1848建號管理事務複雜，一樓機電、電路線經常被竊、被破壞，原告也從未經手過1848建號一樓原住戶之管理事務，包括清潔管理、維修管理及保全工作，現在貿然表決要比照商場管理委員會標準收取管理費，甚為無理，就金財神大樓公共部分維修是否依持分比例分擔維修費用，原告應與被告所屬一樓原住戶管理委員會協調，相關費用必須與大樓全體區分所有權人所約定每坪統一價格相同，並繳入維修整棟大樓公共設施之臺灣銀行嘉北分行帳號0000000000專用帳戶，而非商場委員會設於第一銀行嘉義分行00000000000專戶內，況1848建號之共有部分比商場1858之共有部分少，一樓原住戶並無持分其他公設（1856及1858、2432、2433建號），較少使用公設部分，依社會習性大樓收費一樓店面都只以2分1之或3分之1徵收管理費，金財神大樓依約定每坪15元繳納，故一樓繳納管理費應為7.5元以下收費始為合理。按公寓大廈管理條例第21條之規定，區分所有權大會以592票霸凌一樓僅1票強制通過每坪30元繳納管理費，已違反社會慣例、習性。

㈥一樓原住戶委員會每年均有召開區分所有權人會議行使每年工作項目，例如111年7月24日召開區分所有權人會議決議出租案，多年來已有實質效力，故109年區權人會議表決催收一樓管理費，因原告未廢除原先三個單位管理委員會，一樓原住戶委員會當然仍存在，且抵觸當初一樓原住戶、商場、住宅買賣簽立之分區管理約定實質效力，原告違反民法第148條第1項及第2項之權利濫用行為及誠信原則等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原告之訴駁回；2.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、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，業據其提出1848建號之建物登記謄本可稽（見支付命令卷第23至25頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪信為實。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105年1月起至110年12月止共計6年，每期22,250元，共計267,000元之管理費，被告則以前詞抗辯。

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107至117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17至21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，原告自不得依民法第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，原告既已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222,500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、使用執照、樓層附表等件為證（見本院卷第221至225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。被告雖又辯稱：一樓公共設施僅1855建號為整棟大樓共同共用之設備，1855建號公設才確實需由三個單位依持分比例共同集資維修等語。惟按共用部分、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10條第2項定有明文。準此，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，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之。觀諸原告提出之嘉義市○○段○○段0000○號建物第三類謄本載明，該建號建物尚有新富段四小段1855建號、同段同小段1857建號為共同部分（見支付命令卷第23至25頁），對此原告依專有部分面積＋附屬建物面積及1855建號、1857建號持分換算面積加總作為計算被告應繳納管理費數額之基礎（見本院卷第161頁），於法即無不合。被告前開辯解，為不可採。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，再參以金財神一樓部分對為對外停車場使用，時間僅到110年11月28日，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22,250元（計算式3,708.3元×6＝22,250元，小數點以下四捨五入）、110年7月至11月管理費18,542元（計算式：3,708.3×5≒18,542元，小數點以下四捨五入）及110年12月管理費1,854元（計算式：123.61坪×15元≒1,854元，小數點以下四捨五入），合計42,646元（計算式：22,250元+18,542元+1,854元＝42,646元），應堪認定。從而，原告請求被告給付42,646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10%計算之利息。

四、綜上所述，原告請求被告給付欠繳管理費42,646元，及自支付命令送達之翌日即110年8月24日（送達證書見支付命令卷第51頁）起至清償日止，按年息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，爰不逐一論駁。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定依聲請宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　羅紫庭

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　江柏翰