臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第500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　蔣光華

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蔡清泉

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8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣（以下同）45,586元，及110年8月3日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之20，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如以45,586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45至47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。累計被告自106年4月起至110年12月止尚積欠225,956元(30元x132.14坪x4年9個月）之管理費未繳，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225,956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、被告則以：

(一)被告為坐落嘉義市○○段○○段0000○號、門牌號碼為嘉義市○○路000號1樓建物之金財神大樓區分所有權人，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，內部區分有「原住戶管理委員會」、「商場管理委員會」、「住宅管理委員會」，財務各自獨立，各委員會有獨自辦公室、各自獨立的出入口，各自有幹事及會計，被告屬於一樓「原住戶管理委員會」一員，從83年起迄今，一樓原住戶自治管理20多年，原告金財神大樓管理委員會只是對外名義，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，至於應如何收取「一樓原住戶部分」、及「商場部分」之管理費，目前尚未協商出一套方案。

(二)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，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。」，金財神大樓歷屆區分所有權人會議至今尚無明確決議。金財神大樓於103年間為申請外觀拉皮補助案，對外才以原告金財神大樓管理委員會統稱之，但事實上內部仍分別由三個管理委員會各自管理運作(財務收支及門戶皆獨立分開），目前原告金財神大樓管理委員會的用途是在維修大樓公設及對外統一發文時才會使用，有關原告金財神大樓管理委員會及「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。

(三)豈料原告金財神大樓管理委員會於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」，逕自決定「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」，豈可逕自決定向一樓原住戶追繳往前5年之管理費？且逕自將管理費每坪15元改為徵收每坪30元？完全無視於一樓原住戶多年來自己有獨立的管理委員會，也沒有讓一樓原住戶表決或表示意見，屬多數暴力，明顯有誤

(四)原告金財神大樓管理委員會亦曾於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。

(五)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，都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的收入支出明細表，亦有舉辦區分所有權人大會，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，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，即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。金財神大樓原住戶有44人，屬1848建號，於原告金財神大樓管理委員會召開區分所有權人會議時也只有1票的表決權，住宅及商場住戶合計592票，此攸關一樓原住戶44人之權益，豈可由住宅及商場住戶592票人來表決？

(六)被告同意依本院110年度嘉小字第926號民事判決關於免除五年管理費之追溯期，惟對於110年元月起算之管理費，被告僅須繳納1855建號公共設備維修相關費用。按照金財神大樓建築規則，共有三個單位混合成立金財神管理委員會，因此形成三種不同的公共設施，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及1858，住宅公共設施 1855、1856、1859。其中僅1855建號為整棟大樓共同共用的設備：如樓梯間、機械室、配電室、清水池等使用用途，1855建號公設才確實須由三個單位依持分比例共同集資維修。

(七)依金財神百貨廣場不動產買賣契約（商場）內容中之「分區管理」協議書，就是指B2、B1、2F、3F、4F、5F、10F百貨廣場分區成立商場分區管理委員會，而金財神百貨廣場不動產買賣契約（住宅）內容中之「分區管理」協議書，就是指定6F、7F、8F、9F成立住宅管理委員會，另一樓原住戶委員會和嘉義縣政府買賣契約書約定為密封式建築，簽定44位區分所有人共同經營，不得分區使用，縣政府(起造人)函通知須成立一樓原住戶管理委員會，各自治管理。因此金財神大樓買賣契約分三個分區管理委員會，三個版本分別分區管理，當初簽定契約就有實質效力，毋庸質疑。一樓原住戶委員會每年都有召開區權會，實行每年的工作項目，多年來已有實質效力，故109年12月29日金財神大樓區權會表決催收一樓管理費抵觸買賣簽約管理關係故為無效，違反民法第148條第一項、第二項之權利濫用行為及誠信原則。

(八)並聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)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29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106年4月起至110年12月止共計4年又9個月，每月3,964元，共計225,956元之管理費，則據被告以前詞抗辯。

(二)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143至153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23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178,380元，實無理由，應予駁回。

(三)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（見本卷第69至73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29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21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，再參以兩造於本院不爭執之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日等情（見本院卷第170至171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23,784元（計算式3,964元×6＝23,784元）、110年7月至11月管理費19,820元（計算式：3,964×5=19,820元）及110年12月管理費1,982元（計算式：15元×132.14坪≒1,982元，小數點以下四捨五入），合計45,586元（計算式：23,784+19,820+1,982），應堪認定。從而，原告請求被告給付45,586元，為有理由，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

(四)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17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45,586元，及自支付命令送達之翌日即110年8月3日（送達證書見支付命令卷第77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、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行；並民事訴訟法第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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　23　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳思睿

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　　8　　月　　23　　日

書記官　周瑞楠