臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第664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　蔡順益

000000000000000000

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112年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣53,723元，及自民國110年8月10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（除減縮部分外）由被告負擔百分之16，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53,723元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、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6月16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75至76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。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）349,590元及自本件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。嗣於

111年9月19日當庭更正聲明為：被告應給付原告336,348元及自本件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（見本院卷第209頁），經核原告上開所為係屬減縮應受判決事項之聲明，自應准許。

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，權利範圍60000分之9765，建物面積2,647.28平方公尺，附屬建物面積為117.22平方公尺，則被告之專有部分為449.92平方公尺【計算式：（2,647.28+117.22）×9765/60000】，共用部分包括1855建號19.66平方公尺、1857建號45.19平方公尺，則被告所持建物面積為514.77平方公尺即155.717坪，而管理費1坪以30元計算，1個月4,671.51元（計算式：155.717×30），1期6個月為28,029元（計算式：4,671.51×6），故自105年1月起至110年12月止共計6年，共積欠336,348元（計算式：28,029×12），迭經原告催討，被告均置之不理。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.原告於98年10月11日所召開第3次區分所有權人大會對於商場管理費不分是否有居住、營業或使用每坪皆應繳納30元/月，並已做成決議，會中並無說明1樓免繳管理費，且會議中亦決定商場自98年10月份開始徵收管理費，並以管理委員會名義於銀行開立專戶（即第一銀行嘉義分行）作為管理商場管理收支之用。

2.被告1樓專有部分僅1個建號故僅有1投票權或表決權，原告地下2層、地上10層共計12層樓，共同使用1張使用執照，故1樓所有權人亦為本大樓之區分所有權人，原告之成立係依嘉義市政府使用管理科所提供之公寓大廈（社區）申請報備書相關規定辦理登記，為本大樓唯一合法公寓大廈管理組職。管理費之收取係依公寓大廈管理條例第10條第2項規定

辦理，並依每位區分所有權人之專有部分及共有部分計算。原告向1樓區分所有權人追溯5年之管理費，係因自81年大樓落成啟用迄今，1樓區分所有權人從未負擔共用部分之修繕、管理、維護應分攤之費用，有違公寓大廈管理條例第10條第2款之規定，依98年區分所有權人會議，每坪30元。依100年區分所有權人會議：空置部分每坪15元、有營業或使用者每坪30元。依108年區分所有權人會議：空屋每坪15元、營業中每坪30元。則管理費自98年起區分所有權人會議即做成收費標準之決議，同時歷次區分所有權人會議中並無做成1樓免繳管理費之決議，故向被告追溯自105年1月至109年12月之管理費，被告對109年區分所有權人大會決議有關追溯5年管理費之提案說明實有曲解。

3.另外，108年8月17日區分所有權人大會會議紀錄所謂「原住戶自行管理」係指1樓自行管理其專有部分並未涉及共用或約定共用部分。至於「未繳納管理費」是指從大樓落成至今1樓對於共用部分、約定共用部分從未分攤過任何維護、修繕、管理的費用，卻享用大樓機電、消防、給水、排水…等設施之利便，並由其他區分所有權人額外分擔1樓應分攤之費用，有違公平原則，被告亦有曲解。

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。爰依公寓大廈管理條例、住戶規約、金財神大樓98年及100年間之區分所有權人大會之決議，提起本件訴訟。

㈣並聲明：被告應給付原告336,348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金財神大樓建築規則「1樓是密封式獨立商店約定共同經營，僅1個建號1848，有44位持分共有人，區分所有權大會僅1票投票權」，「B2、B1、2F、3F、4F、5F、10F是非密封式百貨廣場有332個建號，有332個攤位店面，區分所有權大會有332票」。「6F、7F、8F、9F是住宅有260個建號，有26

0戶，區分所有權大會有260票」。以上3個單位混合成立金財神管理委員會，形成3種不同公共設施，各有獨立出入口，有3種不同營運，產權公設也不同，1樓公共設施1855、1857建號，2樓以上百貨廣場公共設施1855、1856、1857及1858建號，住宅公共設施1855、1856、1859建號，其中僅1855建號為整棟大樓共同共用設備，如樓梯間、機械室、配電室、清水池等用途（簡稱公設），其中1855建號才確實由3單位依持分比例共同集資維修（簡稱公共維修基金）。1856、1858建號公設是百貨廣場所有權，用途為百貨廣場門廳、車道、電梯間、管理室等公設，1樓及住宅沒有產權無行使使用權，如1樓及住宅所有權人仍須分擔此部分管理費，殊不合理。

㈡金財神百貨廣場(商場）買賣契約書約定金財神百貨廣場「商場分區管理」協議書，即指B2、B1、2F、3F、4F、5F、10F百貨廣場成立商場分區管理委員會。金財神百貨廣場(住宅）買賣契約書約定金財神百貨廣場「住宅分區管理」協議書，即指6F、7F、8F、9F為住宅分區管理委員會。1樓原住戶管理委員會和嘉義縣政府買賣契約書約定為密封式建築，共同經營不得隔間使用，屬於獨立店面，縣政府（起造人）發函通知須成立1樓原住戶管理委員會，自治管理，故金財神大樓買賣契約分3個單位分別分區管理，當初簽定契約就有實質效力，82年至89年期間即依循此慣例原則管理運作。於89年4月2日第1次成立金財神大樓管理委員會時並無廢棄3單位原始分區管理決議，因1棟大樓僅能成立1個委員會，才以「金財神大樓管理委員會」對市政府報備，對內管理方式仍有3個不同之管理單位管理運作。

㈢原告於89年4月2日召開第1次區分所有權大會曾提出，「1棟大樓僅能有1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。」歷屆區分所有權人會議至今尚無明確決議。也無公告廢棄3個單位管理之運作行為。依108年8月17日會議紀

錄顯示管委會證實1樓原住戶自行管理並未繳納管理費。109年12月29日區分所有權大會之前都沒有向被告催收管理費，此為長期默認1樓為自治管理。金財神大樓管理委員會曾於109年4月13日發函給1樓原住戶委員會存在互稱，由此可證1樓原住戶委員會確實存在，故1樓所有權人須繳管理費給1樓原住戶委員會而非繳給原告。

㈣1樓原住戶委員會每年都有召開區分所有權人會議，執行每年工作項目，多年來已有實質效力，故109年12月29日金財神大樓區分所有權人會議表決收1樓管理費，已抵觸1樓原住戶、商場、住宅當初買賣簽立之分區管理約定實質效力，違反民法148條第1、2項之權利濫用及誠信原則，至於催繳管理費事項應由1樓原住戶管理委員會與金財神大樓管理委員會協商繳納1855建號公設即本大樓3單位共同分攤維修基金，而非向被告催收管理費。但同意從110年元月開始繳管理費，以每坪15元計算。

㈤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（見基簡卷第38至40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28,029元、110年1-6月28,029元、105年1月-109年12月280,290元共計336,348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）一、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39、41至45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（見基簡卷第32頁）；另原告大樓係於89年3月9日成立原告管理委員會，此觀本院111年度嘉小字第25號民事小額判決第8頁即明（見本院卷第230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」、109年12月29日會議決議「同意開始徵收一樓管理費」及原告已於89年3月9日成立原告管理委員會可知，距原告成立管委會起至原告在109年12月29日會議決議開始徵收一樓管理費之前，已逾20年，此期間原告縱使有於98年、100年區分所有權人大會決議徵收商場管理費（見基簡卷第100至103頁），但依原告前開長達20年均未實際向被告收取管理費以及於108年8月17日會議紀錄記載「一樓因原住戶自行管理並未繳納管理費」而表彰一樓原住戶自行管理因未繳管理費等所為，實屬長期默許並默示同意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並默示同意被告在上開109年12月29日會議決議之前自行管理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280,290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為證（見基簡卷第18頁），且被告亦為區分所有權人，已如前述，則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。又依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，且被告訴訟代理人也同意從110年開始繳管理費（見本院卷第210頁），再參以原告訴訟代理人自陳：110年11月28日一樓停車場暫停營業，依區權會的決議，一坪降為15元等語（見本院卷第281至282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。至於被告雖抗辯以每坪15元計算，惟其並未舉證自110年元月起至同年11月28日前並未經營停車場，則其前開抗辯，即屬無據。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28,029元、110年7月至11月管理費23,358元（計算式：28,029÷6×5≒23,358，小數點以下四捨五入）及110年12月管理費（計算式：28,029÷6÷2≒2,336，小數點以下四捨五入），合計53,723元（計算式：28,029+23,358+2,336），應堪認定。從而，原告請求被告給付53,723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）或積欠達新臺幣0.5萬元以上（含），經15天期間催告(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」（見基簡第26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53,723元，及自支付命令送達之翌日即110年8月10日（送達證書見基簡卷第64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。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　13　　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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　13　　日

書記官　阮玟瑄