

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉小字第421號

原告 文化世家大樓管理委員會

法定代理人 林美利

被告 蘇文良

訴訟代理人 陳典良

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年10月17日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣(下同)25,950元。

原告其餘之訴駁回。

本判決原告勝訴部分可以假執行。

訴訟費用由被告負擔。並確定被告應給付原告的訴訟費用額為1,
000元，及應於判決確定的隔日起至清償日止，按照年息百分之5
計算的利息。

事實及理由

甲、程序部分：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
礎事實同一，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2款、第3款有明文規定。本
件原告起訴時原請求如附表「原聲明」欄所示，之後在訴訟
進行中，數次變更聲明，最終如附表「變更聲明」欄所示
(見本院卷第71頁、第72頁、第153頁、第196頁)。審酌原告
就此所為訴之擴張、減縮及追加，與上開規定相符，應予准
許。

乙、實體部分：

一、原告主張：

(一)、被告是嘉義市○○段○○段○○段○○段○○號建物(門牌號

01 碼嘉義市○○○街000號6樓1號)及同段1292建號建物(下合
02 稱本件建物)的所有權人，屬於原告所屬大樓(下稱本件大
03 樓)的區分所有權人。

04 (二)、被告積欠從民國112年10月起至113年6月止的管理費共新臺
05 幣(下同)7,950元，及應負擔催繳所支出存證信函費用及郵
06 資123元，並積欠100年1月至112年6月由原告代墊的機械停
07 車位保養費共18,000元，總計26,073元。為此，請求被告給
08 付等語。

09 (三)、聲明：如附表「變更聲明」欄所示。

10 二、被告答辯：

11 (一)、同段1292建號建物位於本件大樓一樓，為平面及機械停車
12 位，是被告及其他部分住戶所共有，被告應有部分為1/13。
13 本件大樓管理費按被告所有之本件建物總面積計算，原告卻
14 公告機械停車位前方車道及迴轉道屬於大樓公共空間，導致
15 有住戶車輛停在車道上，影響被告車輛出入，被告反應，原
16 告卻不處理，被告才拒繳，管理費應該酌減。

17 (二)、大樓一樓到地下室的車位升降機保養費都是由大樓管理費支
18 出，但是沒有看到區分所有權人會議有決議通過，這部分應
19 該抵銷。

20 (三)、依照本件大樓111年區分所有權人會議決議，一樓機械車位
21 保養費由大樓支出，被告代墊112年1月至113年6月共2,260
22 元，主張抵銷等語。

23 (四)、聲明：原告之訴駁回。

24 三、本件經與兩造協議簡化爭執及不爭執事項如下（見本院卷第
25 152至153頁）：

26 (一)、不爭執事項：

27 1.被告是原告社區的區分所有權人。

28 2.被告是原告社區一樓停車位(嘉義市○○段○○段000○號)
29 的共有人，應有部分1/13。

30 3.被告積欠112年10月至113年6月份管理費共7,950元。

31 4.原告103年區分所有權人會議決議管理費以坪計算，每坪35

- 01 元。
- 02 5.原告111年區分所有權人會議決議一樓停車位保養費由大樓
- 03 支出。
- 04 6.一樓車位管理費112年1月至113年12月，半年保養費均為756
- 05 0元。

06 (二)、爭執事項：

- 07 1.原告請求被告給付管理費7,950元有無理由？
- 08 2.原告請求被告給付工本費123元有無理由？
- 09 3.被告抵銷停車位保養費有無理由？

10 四、法院的判斷：

11 (一)、原告請求被告給付管理費為有理由：

- 12 1.依照本件大樓社區規約第10條第1項約定，「為充裕共用部
- 13 分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有全人
- 14 會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：1.公共基金。
- 15 2.管理費」（見本院卷第37頁）。
- 16 2.按區分所有權人積欠應負擔之費用已逾二期或達相當金額，
- 17 經定相當期間催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其
- 18 給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條有明
- 19 文規定。
- 20 3.原告主張被告為本件大樓區分所有權人，依照103年區分所
- 21 有權人會議決議管理費以每坪35元計算，被告積欠112年10
- 22 月至113年6月份管理費共7,950元等情，兩造不爭執(見不爭
- 23 執事項1.至4.)。依照上開說明，原告依照區分所有權人會
- 24 議通過之管理費收費標準向被告收取管理費，符合法律規
- 25 定，應該准許。
- 26 4.被告雖抗辯大樓住戶機車亂停在迴車道上，管委會未盡責管
- 27 理，不得請求管理費或應減免等語。查：
- 28 (1)區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，是因為法律規定、
- 29 住戶規約或區分所有權人會議決議而生，性質為管理、維護
- 30 共有物的費用，並非為特定區分所有權人或住戶提供管理服
- 31 務的對價，亦非基於與管理委員會間的雙務契約而生。因

01 此，被告依區分所有權人會議決議所負給付管理費之義務，
02 與原告本於公寓大廈管理條例規定就大樓所負的管理維護義
03 務，顯非基於同一雙務契約而生的對待給付。管委會縱有未
04 盡管理組織之職務，亦僅被告得否依公寓大廈管理條例相關
05 規定另為主張，不得援此拒絕繳納管理費。被告以管委會未
06 盡管理職責為由拒付管理費，就沒有依據。

07 (2)又103年區分所有權人會議決議是對全體區分所有權人一律
08 以坪數計算徵收管理費(見不爭執事項4.)，被告管理費收取
09 也是依照區權會決議，以被告本件建物面積，以每坪35元計
10 算，兩造不爭執(見本院卷第72頁)。則該決議管理費收取之
11 標準既與公寓大廈管理條例第10條第2項載明以各區分所有
12 權人之應有部分比例分擔為原則相符，難認有何顯失公平或
13 違反公序良俗之情形。被告雖抗辯原告公告車道屬於公共空
14 間，導致住戶亂停車等語，並提出公告為證(見本院卷第89
15 頁)，但原告否認上情，主張雖曾公告但已撤下，且有宣導
16 住戶不要亂停車，並提出照片、對話紀錄為證(見本院卷第2
17 33至249頁)，尚難認原告容任機車停放於車道上。況且被告
18 若認為社區管理費收費標準不合理，本應循區分所有權人會
19 議修改住戶規約或經區分所有權人會議決議同意，被告執此
20 主張管理費應該酌減，亦無理由。

21 (二)、原告請求被告給付工本費，為無理由：

22 1.原告主張催繳被告給付管理費，因此支出存證信函及郵資費
23 用共123元，固然有提出存證信函及購票證明、回執為證(見
24 支付命令卷第17至23頁)。

25 2.但是依照本件大樓社區規約第10條第5款約定「承購本公寓
26 大廈任一區分所有單位之買受人(含合法拍屋之拍定人)及其他
27 依法獲得該單位之區分所有權人(含繼承、典權、讓與...
28 等)均應於事前查明是否積欠管理費用，並於合法取得該單
29 位時，繳清所有積欠之管理費用」等語(見本院卷第37頁)，
30 並無約定被告應負擔催繳手續之工本費，原告自不得依照該
31 約定請求被告負擔催繳費用。且經本院闡明，原告仍未提出

01 其他請求之依據(見本院卷第72頁)，原告此部分請求，就無
02 理由。

03 (三)、原告請求被告給付代墊之機械車位保養費，為有理由：

04 1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
05 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
06 公寓大廈管理條例第10條第1項有明文規定。

07 2.所以社區大樓有關專有部分、約定專用部分之修繕、管理、
08 維護，原則上應由各該區權人或約定專用部分之使用人為
09 之，並負擔其費用。

10 3.依被告提出之建物登記謄本及建物測量成果圖(見本院卷第
11 91至93頁)所示，同段1292建號建物之權利範圍包括停車
12 位，機械車位應屬「專有部分」甚明，且為兩造所不爭執
13 (見本院卷第111頁)。則依前項說明，堪認機械車位之修
14 繕、管理、維護，應由被告與該建物共有人為之，並負擔其
15 費用。

16 4.按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
17 2項也有明文。本件大樓111年區分所有權人會議決議一樓機
18 械停車位保養費由大樓支出(見不爭執事項5.)，但被告所
19 負擔繳納管理費之義務與社區大樓其他各房屋之區分所有權
20 人並無差異，都是以應有部分面積計算，且一樓機械停車位
21 乃被告之專有部分，依前揭公寓大廈管理條例第10條第1項
22 規定，其本應自行負責修繕、管理、維護，並負擔因而所生
23 之費用，已如前述。由原告提出的109年1月至112年3月間本
24 件大樓會計報表、收費證明顯示(見本院卷第155至185頁)，
25 社區收取的管理費是不足支應社區管理員薪資、公共設施管
26 理維護等支出，可見，被告就一樓停車位所繳納管理費僅是
27 共用部分之修繕、管理、維護費用。且依前開資料可看出，
28 只有大樓一樓專有部分機械車位保養費是由大樓管理費所支
29 出。顯見，由一樓機械停車位所有人單獨享有由大樓管理費
30 繳納專有部分維護費用之權利，對於其他區分所有權人有所
31 不公，而有差別待遇。所以，該111年區分所有權人會議決

01 議有違平等原則，依照上開規定，應屬無效。原告主張一樓
02 機械車位保養費不應由社區管理費支應，為有理由，。

03 5.證人即社區前主委莊甲寅在本院審理時具結證述：社區大樓
04 機械車位保養費，有開會通過由大樓支出。但112年7月開始
05 就變成是住戶自己繳納。在開會之前也是大樓支付。之前的
06 10個機械停車位保養費是半年7,200元，一個車位是120元，
07 因為只有給收據，所以沒有含稅。後面有開發票，含稅就變
08 成7,560元等語(見本院卷第197至198頁)。

09 6.被告是99年10月間取得同段1292建號建物所有權(見本院卷
10 第203頁)。所以，原告主張自100年1月起至112年6月共為
11 被告代墊機械車位保養費18,000元(120元×150個月)為有理
12 由，應該准許。

13 (四)、被告主張抵銷，為無理由：

14 1.機械停車位保養費：

15 (1)依照證人莊甲寅前開證述，可知112年7月開始才是由停車位
16 車主自己繳納機械車位保養費，被告抗辯112年1月到6月車
17 位保養費是車主自己繳納，主張抵銷，就不可採。

18 (2)另原告111年區分所有權人會議雖決議機械停車位保養費改
19 由大樓負擔，但違反公平原則，該決議無效，已如前述。且
20 依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，專有部分之維護費
21 用，本應由該專用部分區權人自行負擔。所以，被告雖有支
22 出112年7月至113年12月機械停車位保養費，但該部分費用
23 本應由被告繳納，被告主張抵銷，亦無理由。

24 2.車位升降機保養費：

25 (1)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
26 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
27 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
28 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
29 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
30 者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項有明文規
31 定。

01 (2)本件大樓社區規約第11條第2項約定：「管理費用途如下：

02 2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金」
03 (見本院卷第37頁)。

04 (3)本件大樓一樓通往地下室的車位升降機，依照竣工圖及被告
05 提出的一樓建物測量成果圖(見本院卷第93頁、第101頁)，
06 並非被告專有部分，可能是屬於大樓共用部分。那麼依照本
07 件大樓社區規約，共用部分維護費用本來就是由大樓管理費
08 支出，除非規約或區分所有權人會議有特別約定分攤方式。

09 (4)又管理委員會依照公寓大廈管理條例僅是代為執行全體共有
10 人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權主體，是屬全
11 體區分所有權人，而非管理委員會。所以，原告所代收管理
12 費應屬本件大樓全體區分所有權人共同共有，縱該車位升降
13 機屬於專用或約定專用部分，而由大樓管理費繳納維護費
14 用，亦僅生該專用權人是否應返還利益給大樓，被告不可以
15 主張自己所繳納的管理費要從中扣除或跟原告請求之管理費
16 債權互為抵銷。故被告抗辯沒有看到區分所有權人會議決
17 議，卻由大樓支出車位升降機保養費，主張抵銷、扣除，顯
18 有誤會，自不可採。

19 五、結論，原告請求被告給付25,950元(7,950元+18,000元)為有
20 理由，應該准許，超過上開範圍的請求，就無理由，應該駁
21 回。

22 六、本件原告勝訴部分，是就民事訴訟法第436條之8條第1項訴
23 訟適用小額訴訟程序為被告敗訴的判決，依民事訴訟法第43
24 6條之20規定，應依職權宣告假執行。

25 七、本件為判決基礎的事實已明，兩造其餘攻擊、防禦方法對於
26 訴訟結果不生影響，就不逐一論述，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

29 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

30 法 官 吳芙蓉

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之
05 上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

07 書記官 林柑杏

08 附表：

09 原聲明	變更聲明
1.被告應給付原告5,423元。	1.被告應給付原告26,073元。