

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳小字第766號

原告 湖山春曉社區管理委員會

法定代理人 梁德榮

被告 莊富雄

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬零貳佰元，及其中新臺幣壹萬貳仟零陸拾元自民國一一三年六月十三日起、其餘新臺幣貳萬捌仟壹佰肆拾元自民國一一三年十一月二十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一或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436條之23、第436條第2項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）12,060元，及自民國112年3月起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於113年11月20日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：被告應給付原告40,200元，及其中12,060元自支付命令送達翌日起、其餘28,140元自113年11月21日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴之變更係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

二、原告主張：

(一)被告為伊管理湖山春曉社區內門牌號碼高雄市鳳山區八德路

01 二段149號17樓房屋(下稱系爭房屋)之區分所有權人，依湖
02 山春曉社區規約第12條，區分所有權人繳納房屋管理費，每
03 坪每月45元，依被告所有系爭房屋含共有部分之坪數共為4
04 4.79坪，以整數計算每月管理費為2,010元，2個月為1期，
05 需繳納4,020元。詎被告自112年3月起至113年10月均未依約
06 繳納，共積欠40,200元(計算式詳見附表)。爰依規約請求
07 被告給付管理費等語。

08 (二)並聲明：被告應給付原告40,200元，及其中12,060元自支付
09 命令送達翌日起、其餘28,140元自113年11月21日起，均至
10 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 三、被告則以：

12 (一)系爭房屋為伊所有，對於系爭房屋2個月管理費為4,020元並
13 無意見，伊自112年3月起就未繳管理費，因為伊已經很久沒
14 有住在那裡了，所以伊認為不用繳管理費等語。

15 (二)並聲明：原告之訴駁回。

16 四、得心證之理由：

17 (一)原告主張之事實，業據其提出向被告催繳給付管理費之存證
18 信函、向高雄市鳳山區公所報備湖山春曉社區管理委員會改
19 選梁德榮擔任主任委員之函文、公寓大廈管理組織報備證
20 明、湖山春曉社區住戶規約節本、被告積欠管理費明細、湖
21 山春曉社區112年區分所有權人會議紀錄、湖山春曉(113年
22 度)管理費動態表、湖山春曉(112年度)管理費動態表等
23 件附卷可稽(本院卷第11至15、93至109頁)，並有系爭房
24 屋建物登記第三類謄本在卷可參(本院卷第27頁)，且被告
25 亦不爭執其為系爭房屋所有權人，且自112年3月後即未按月
26 繳納管理費(本院卷第114至115頁)，是原告前開主張，堪
27 信為真。

28 (二)按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其
29 他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告
30 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
31 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明

01 文。次按，湖山春曉社區住戶規約第12條第1項第2款規定：
02 「為充裕共有部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵
03 照區分所有權人會議議決之規定，向管理委員會繳交房屋管
04 理費每坪45元/月」。經查，被告為系爭房屋所有權人即湖
05 山春曉社區之區分所有權人即應依前開規約繳納管理費，而
06 被告卻自112年3月即未繳納管理費，已逾2期未為給付，是
07 原告依湖山春曉社區住戶規約及公寓大廈管理條例第21條之
08 相關規定，訴請被告繳納管理費40,200元，於法有據。

09 (三)另觀諸湖山春曉社區規約第12條並無特別約定就空戶而有不同
10 計算或免予管理費依據，且區分所有權人或住戶實際使用
11 社區公共設施之頻率多寡及程度不一，倘逐一區別各區分所
12 有權人或住戶對於各項公共設施之使用頻率或程度，而個別
13 制定各區分所有權人應繳納管理費之金額，非僅耗時費事，
14 更容易造成區分所有權人間彼此錙銖必較、分裂對立之局
15 面，此絕非現今社會公寓大廈住戶之福，亦不符合公寓大廈
16 管理條例制定之本旨。反之，全然不顧及各區分所有權人或
17 住戶就社區共用部分之良善管理、維護所可能獲得之不同利
18 益，逕採齊頭式平等之管理費收取標準，亦非事理之平，而
19 有破壞社區和諧之虞，故公寓大廈管理條例就各區分所有權
20 人究應依如何之標準繳納公共基金，並未強制定出收費標
21 準，而係委諸區分所有權人會議決議，以期各社區得以制定
22 出符合該社區現況之合理收費標準。故如公寓大廈內部已依
23 區分所有權人會議或規約訂定費用基準，除有顯失公平情
24 事，始有依法定程序請求法院撤銷之必要，如無顯失公平之
25 情事，區分所有權人或依法律規定或依規約負有繳納公共基
26 金或其他因共有部分所生負擔之人，仍應按區分所有權人會
27 議決議或規約繳納費用。本院認湖山春曉社區區分所有權人
28 會議所決議之管理費收取標準，以該社區之現況觀之，並無
29 何顯失公平之情事，且該收費標準既係區分所有權人會議決
30 議訂定，且於112年度區分所有權人會議仍以到場區分所有
31 權人全數通過方式維持收費標準（本院卷第109頁），被告

01 自應受到拘束，不因是否實際居住於系爭房屋內而異，是被
02 告抗辯並未實際居住在社區內，因而不用繳管理費云云，洵
03 無足採。

04 五、綜上，原告請求被告給付如附表所示自112年3月至113年10
05 月之管理費共計40,200元，及其中12,060元自113年6月18
06 日、其餘28,140元自113年11月21日起，均至清償日止，按
07 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、按小額訴訟，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額；
12 訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第436條之19
13 第1項、第78條定有明文。本件被告敗訴，爰確定訴訟費用
14 額1,000元由被告負擔，併依民事訴訟法第91條第3項規定，
15 諭知加計如主文第2項所示之遲延利息。

16 八、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
17 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
18 依職權宣告假執行。

19 九、訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
21 鳳山簡易庭 法 官 茆怡文

22 以上正本係照原本作成。

23 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
24 令為理由，不得為之。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
26 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
27 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之
28 數附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
30 書 記 官 劉企萍

31 附表

編	應給付管理費之期間	應給付管理費之總額	利息起算日
---	-----------	-----------	-------

(續上頁)

01

號		及計算式	
1	112年3月至112年8月 (共計6個月)	12,060元(每月管理 費2,010元×6個月)	113年6月13日
2	112年9月至113年10月 (共計14個月)	28,140元(每月管理 費2,010元×14個月)	113年11月21日