

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度宜簡字第8號

原告 礁溪巨星溫泉大廈管理委員會

法定代理人 丁水岸

訴訟代理人 張建舜

被告 福客家企業有限公司

法定代理人 李勤

訴訟代理人 陳仕賢

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年3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壹拾肆萬零叁拾元，及自民國一百一十年八月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告福客家企業有限公司為門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人即為原告礁溪巨星溫泉大廈管理委員會所管理之公寓大廈（下稱礁溪巨星溫泉公寓大廈）之區分所有權人，依據礁溪巨星溫泉公寓大廈社區管理規約及公寓大廈管理條例之規定，被告應按其房屋坪數及每坪新臺幣（下同）80元之標準計算每月應繳納之社區管理費，另被告有4個車位，每個車位之保養費為每月200元，而被告自民國109年10月起至110年3月止，積欠管理費及車位保養費共計140,030元未繳納，屢經催討仍拒不繳納，爰依公寓大廈管理條例第21條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告140,030元，及自支付命令送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計

01 算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告只有依據幾個人的決議就提高了管理費，本
03 來每個月每坪是20元，但卻漲成80元，所以被告才不付款
04 項，被告於109年已經支付了7萬多元，在被告的認知已經把
05 109年的款項給付完畢，所以被告真正沒有付款是110年，因
06 為109年的款項原告有調漲，所以原告認為被告付的錢只算
07 到9月份，如果依據原告的算法，被告尚積欠140,030元沒有
08 錯，現在新的規約是原告自己訂的，而且開會的人數不到法
09 定的人數，所以提高管理費不合理等語，資為抗辯。並聲
10 明：原告之訴駁回。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張被告為系爭房屋之所有權人，提出系爭房屋建物登
13 記第一類謄本等件影本為證，且為被告所自認，堪信原告此
14 部分主張為真正。

15 (二)原告主張被告應依礁溪巨星溫泉公寓大廈社區管理規約所定
16 計算方式給付管理費一節，則為被告所否認，並以前詞為
17 辯。是本件應審究者厥為：原告請求被告應給付原告140,03
18 0元，有無理由？茲析述如后：

19 1.按公寓大廈管理條例對區分所有權人會議決議如有違法情
20 形，其法律效果如何，並未設有明文，依該條例第1條第2
21 項規定，應適用其他法令之規定。又公寓大廈區分所有權
22 人會議，類似社團法人之總會，為意思機關，是區分所有
23 權人會議其程序或決議有瑕疵時，自可類推適用民法第56
24 條規定。依民法第56條第1項規定，總會之召集程序或決
25 議方法違反法令或章程時，社員得於3個月內請求撤銷其
26 決議，但出席社員對於召集程序或決議方法未當場表示異
27 議者，不在此限。揆諸上開規定，各區分所有權人如認會
28 議程序或決議有瑕疵時，應依前揭法律規定，於決議後3
29 個月內請求法院撤銷其決議；該項決議未經法院撤銷前，
30 各區分所有權人尚不得僅以召集程序或決議方法之瑕疵，
31 即主張該決議無效。

01 2.原告社區曾於109年5月16日召開區分所有權人大會，並修
02 正礁溪巨星溫泉公寓大廈社區管理規約第17條第2項第1至
03 3款為：「管理費之分攤基準：各區分所有權人應按其建
04 物登記總面積計算，(1)大廈3樓以上每坪收費新台幣80元
05 整。(2)每個車位收費新台幣200元整清潔費，機械式車位
06 專款專用。(3)B1、一、二樓營業場所每坪收費新台幣80元
07 整」（見本院卷第94頁），是原告依據前開社區管理規約
08 之規定向被告收取管理費及車位保養費，自屬於法有據。
09 至被告固以新規約是原告自己訂的，而區分所有權人會議
10 有出席人數未達區分所有權人會議之法定人數，所以提高
11 管理費不合理云云為辯。然被告所指之瑕疵，縱然屬實，
12 依前開說明，亦僅為決議方法之違法，並非決議內容之違
13 法，在法院撤銷決議以前，該決議仍屬有效，對各區分所
14 有權人仍有拘束力存在。況被告於審理時自陳其未曾提出
15 任何撤銷決議之民事訴訟（見本院卷第86頁反面），亦未
16 提出該決議業經法院撤銷之證明，自仍應受該決議內容之
17 拘束。

18 (三)綜上，本件兩造不爭執系爭房屋屬2樓營業場所，房屋坪數
19 為281.8坪，且被告共有4個車位，每個車位每月之保養費為
20 200元，則依上開管理費、車位保養費收費標準計算，被告
21 自109年10月起至110年3月止應繳納之管理費為135,264元
22 （計算式為： $281.8 \times 80 \text{元} \times 6 = 135,264 \text{元}$ ）；車位保養費則
23 為（計算式為： $4 \times 200 \text{元} \times 6 = 4,800 \text{元}$ ），合計為140,064元
24 （計算式： $135,264 \text{元} + 4,800 \text{元} = 140,064 \text{元}$ ），準此，原
25 告主張被告應給付原告140,030元未逾此範圍之請求，應屬
26 有據。

27 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
29 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
30 類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，
31 債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金

01 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
02 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
03 率為百分之五，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項
04 前段、第203條分別定有明文。則本件原告依公寓大廈管理
05 條例第21條、管理規約之法律關係，請求被告給付自支付命
06 令送達被告翌日即110年8月6日起至清償日止，按週年利率
07 百分之5計算之利息。

08 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、管理規約之法
09 律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予
10 准許。

11 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
12 告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
13 告假執行。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
16 宜蘭簡易庭 法 官 張淑華

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
23 書記官 謝佩欣