

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第202號

原告 亞洲台北山城社區管理委員會

法定代理人 鐘俊宏

訴訟代理人 陳成志律師

被告 宜園開發股份有限公司

法定代理人 蔡世雄

被告 侯靜姿

訴訟代理人 林壯昭

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國111年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告宜園開發股份有限公司應給付原告新臺幣玖萬肆仟貳佰元，及自民國一百一十一年七月一日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息。

二、被告侯靜姿應給付原告新臺幣壹拾柒萬參仟伍佰元，及自民國一百一十一年六月十七日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息。

三、訴訟費用新臺幣肆萬零陸佰玖拾玖元，由被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿各負擔新臺幣玖佰伍拾柒元、壹仟柒佰陸拾貳元。

四、本判決主文第一項至第二項於原告分別以新臺幣參萬壹仟肆佰元、伍萬柒仟玖佰元提供擔保後，得假執行；但被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿如分別以新臺幣玖萬肆仟貳佰元、壹拾柒萬參仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

01 被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿均經合法通知，未於言
02 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
03 依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告到場之訴訟
04 代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項

06 一、原告起訴主張：原告為亞洲台北山城社區依公寓大廈管理條
07 例（下稱本條例）成立並經向主管機關報備之管理委員會，
08 被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿分別係社區內門牌號碼
09 新北市○○區○○路00巷00號、山城路15巷3號房屋之區分
10 所有權人，依本條例第21條及亞洲台北山城社區管理規約第
11 17條第2項第1款、第4項之規定，每戶應按月繳納管理費新
12 臺幣（下同）2,300元（民國95年12月調整前為每月1,800
13 元）、水費400元（倘設有溫泉管線輸入溫泉，則每月應繳
14 納溫泉費500元）以及每年12月應多繳納一個月管理費（原
15 為春節加收款）2,300元。詎被告宜園開發股份有限公司、
16 侯靜姿未依約繳納，並分別積欠如附表總金額欄位編號1號
17 至編號2號所示之管理費，經催告仍不給付，為此提起本
18 訴，並聲明：被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿應分別給
19 付原告如附表總金額欄位編號1號至編號2號所示之金額，及
20 自民事起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息；並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告方面：

23 （一）被告宜園開發股份有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提
24 出準備書狀作何聲明或陳述。

25 （二）被告侯靜姿求為判決：原告之訴駁回；如受不利益之判決，
26 請准供擔保宣告免為假執行。其答辯意旨略以：原告於110
27 年12月4日修改社區規約，強迫區分所有權人於每年12月繳
28 付「春節加收款」，顯有違法之情事。依據亞洲台北山城社
29 區住戶公約、88年亞洲台北山城社區住戶公約、107年9月29
30 日第一次修訂亞洲台北山城社區管理規約，管理規約並無繳
31 付「員工春節獎金」之約定。原告嗣於110年12月4日第二次

01 修訂管理規約並增訂「回溯自95年12月1日生效」，顯然違
02 反信賴保護原則及法律不溯及既往之原則，是原告之主張為
03 無理由。

04 三、本院之判斷：

05 (一)本件原告主張上開事實，業據原告提出公寓大廈管理組織報
06 備證明、新北市金山區公所111年8月16日新北金工字第1113
07 000306函、亞洲台北山城社區管理規約、被告宜園開發股份
08 有限公司、侯靜姿之建物登記第一類謄本、新北市地籍異動
09 索引等件為證，核與事實相符，應堪採信。

10 (二)被告侯靜姿抗辯亞洲台北山城社區管理規約關於「每年12月
11 每戶應多繳一個月管理費」之規定，係於110年12月4日修
12 訂，並訂定回溯自95年12月1日生效，顯然違反信賴保護原
13 則及法律不溯及既往之原則，原告請求給付111年1月前之春
14 節加收款為無理由等語，然此為原告所否認，並稱依據亞洲
15 台北山城社區管理委員會組織章程第28條、亞洲台北山城社
16 區管理規章第19條約定，並經95年9月24日管理委員會決
17 議，自95年12月起每年春節加收款為2,300元，110年12月4
18 日完成第2次修訂之「亞洲台北山城社區管理規約」第17條
19 第2項第1款僅是將歷年來之春節加收款明文化，並無溯及既
20 往之情事等語。

21 1.本院觀諸原告提出之原告歷年管理規約6份及95年9月24日管
22 理委員會決議1紙，就管理費之收繳規定：

23 (1)亞洲台北山城社區管理委員會組織章程「二十七、本會七
24 十九年十月十八日住戶大會通過每月管理費每戶暫繳新臺
25 幣壹仟肆佰元正，水費每月新臺幣肆佰元正。」、「二十
26 八、本會為獎勵績優員工，於每年十二月份每戶加收當月
27 份社區管理費若干比例作為，勵績優員工基金。」

28 (2)亞洲台北山城社區管理規章「第十九條 社區管理費計
29 價：住戶繳納之管理費，其收取標準由管委會依管理成本
30 計算、審核、認可後，由山城服務中心處理，通知收
31 取。」、「第二十條 管理費收取：每月管理費於當月十

01 日以前由住戶自動向山城服務中心繳納，住戶不得以任何
02 理由拒繳或遲繳，每逾二個月者送請管委會裁決與處
03 分。」

04 (3)亞洲台北山城社區住戶公約 四、相關事項「6.社區內住
05 戶應依住戶大會之決議，逐月按時繳納管理費及其他公共
06 負擔費（如水費、溫泉維修費等）不得拒絕或拖延。住戶
07 積欠應繳納之管理費或應分擔或其他應負擔之費用已逾二
08 期，或達相當金額，經定相當期間（一個月）催告仍不給
09 付者，管委會有權停止其對各項公社之使用並停止其水、
10 電及溫泉水之供應。」

11 (4)亞洲台北山城社區住戶規約「第十三條 為了充裕共用部
12 分等在管理上必要之經費，區分所有權人須向社區大會繳
13 交下列各款所列費用（以下稱為管理費等）。一、管理
14 費。二、特別修繕費。各項費用之收據、支付辦法，得經
15 社區大會決議通過，明訂於使用細則之中。」

16 (5)原告95年9月30日通知「依據95年9月24日委員會議決議，
17 敬告各住戶：(一)社區管理費自95年12月1日起，每月每戶
18 增收500元，由目前每戶每月1,800元調升至每月每戶2,30
19 0元，水費維持每月每戶400元。(二)自95年12月1日起，溫
20 泉用戶每月每戶酌收溫泉管路維修費及維護人員工資500
21 元。(三)自95年12月1日起，溫泉管路使用權利金，原社區
22 住戶申請裝設者溫泉者，由現行每戶200,000元（誤載為
23 戶）調升到300,000元。空地新建房屋申請裝設溫泉者，
24 由現行每戶300,000元調升至400,000元。……」。

25 (6)107年9月29日第一次修訂之亞洲台北山城社區管理規約
26 「第十七條 公共基金、管理費之繳納 一、為充裕共用
27 部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有
28 權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共
29 基金。(二)管理費。二、管理費之收繳 (一)管理費之分擔繳
30 納基準，採以戶計算，每戶管理費為新臺幣（以下同）2,
31 300元/月；水費400元/月；溫泉費500元/月（無溫泉管

線輸入溫泉則無庸繳納)」

(7)110年12月4日第二次修訂之亞洲台北山城社區管理規約
「第十七條 公共基金、管理費之繳納 一、為充裕共用
部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有
權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共
基金。(二)管理費。二、管理費之收繳 (一)管理費之分擔繳
納基準，採以戶計算。並依下列所述之基準繳納：1.一般
住戶之每戶管理費為新臺幣（以下同）2,300元/月；水費
400元/月；溫泉費500元/月（無溫泉管線輸入溫泉則無庸
繳納）；每年12月每戶應多繳一個月管理費（舊名：春節
加收款）2,300元。前述之每戶管理費、水費、溫泉費及
（舊名：春節加收款），自民國00年00月0日生效。」

2.原告雖稱依亞洲台北山城社區管理委員會組織章程第28條、
亞洲台北山城社區管理規章第19條約定，並經95年9月24日
管理委員會決議，自95年12月起每年春節加收款為2,300
元，嗣於110年12月4日完成亞洲台北山城社區管理規約第17
條第2項第1款之修訂，僅是將歷年來之春節加收款明文化，
並無溯及既往之情事等語。惟亞洲台北山城社區管理委員會
組織章程第28條、亞洲台北山城社區管理規章第19條、亞洲
台北山城社區住戶公約第4條第6項、亞洲台北山城社區住戶
規約第13條、107年9月29日第一次修訂之亞洲台北山城社區
管理規約第17條均僅係收取管理費之規定，而95年9月24日
管理委員會決議則係決議自95年12月1日起調漲每戶之管理
費，由每月1,800元調整至每月2,300元、溫泉用戶每月每戶
增收500元之溫泉管路維修費及維護人員工資、調漲溫泉管
路使用權利金，直至110年12月4日第二次修訂亞洲台北山城
社區管理規約第17條時始增訂「每年12月每戶應多繳一個月
管理費（舊名：春節加收款）2,300元。前述之每戶管理
費、水費、溫泉費及（舊名：春節加收款），自民國00年00
月0日生效。」等語，縱認亞洲台北山城社區管理委員會組
織章程第28條「本會為獎勵績優員工，於每年十二月份每戶

01 加收當月份社區管理費若干比例作為，勵績優員工基金。」
02 為春節加收款之約定，惟該章程第32條規定「本會組織章程
03 經社區管理委員會會議討論通過後，先行付諸實施，並提請下
04 次會員（住戶）大會追認及修訂之。」而觀諸亞洲台北山城
05 社區管理委員會歷年之管理規章、住戶公約、住戶規約、管
06 理規約均未出現「春節加收款」之名稱，亦無「春節加收
07 款」收繳之相關規定。故原告主張110年12月4日亞洲台北山
08 城社區管理規約第17條第2項第1款之約定，僅是將歷年來之
09 春節加收款明文化，並無溯及既往之情事等語，即非可採。

10 3.惟按公寓大廈應設置公共基金，來源得由區分所有權人依區
11 分所有權人會議決議繳納，本條例第18條第1項第2款定有明
12 文。又所謂「規約」，指公寓大廈區分所有權人為增進共同
13 利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同
14 遵守事項；有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其
15 他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之，本
16 條例第3條第12款、第23條第1項分別定有明文，故「規約」
17 乃係公寓大廈所有之住戶，為達成公寓大廈之共同利益，經
18 由溝通、協調，所獲致一定比例區分所有權人之平行意思表
19 示，係屬合同行為，對於不同意規約內容之少數區分所有權
20 人仍有其拘束效力，此即民主原則中的少數服從多數的重要
21 原則。故公寓大廈共用部分之管理費或其他擔負，既應尊重
22 全體住戶之意見，依區分所有權人間之決議或規約為標準，
23 則此項費用分擔之方式，基於私法自治原則，苟其行為不違
24 反法律上之強行、禁止規定、公序良俗而屬當然無效，或經
25 判決撤銷外，在經區分所有權人變更該決議或規約前，不論
26 決議或規約之內容、方式如何，皆不能否認其效力，因此當
27 事人合意約定將其私法行為之效力，溯及至約定前之行為，
28 此乃私法自治之範疇，並無法律不溯及既往原則之適用，此
29 與法律或法規性命令之規範全然不同，無從比附援引，是倘
30 經公寓大廈依一定比例之決議溯及適用，當屬私法自治原則
31 之範疇，原則上應認合法有效。本院復審酌本條例或其他法

律對於管理費或其他擔負有禁止溯及既往之規定，亦未違反公序良俗，且全體區分所有權人均一體適用，亦符合平等原則，並無違反誠信原則等當然無效情事，依照上開說明，在經區分所有權人變更該決議或規約前，皆不能否認其效力，是原告主張被告應按110年12月4日第二次修訂亞洲台北山城社區管理規約第17條約定，自95年12月起於每年12月加收1個月管理費即春節加收款，即屬有據。

四、綜上所述，原告依本條例及亞洲台北山城社區管理規約之法律關係，請求被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿給付積欠之管理費即如附表總金額欄編號1至編號2所示之金額，及均自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執行。

六、本件訴訟費用即第一審裁判費40,699元，由被告宜園開發股份有限公司、侯靜姿分別負擔如主文第3項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第85條第1項但書、第390條第2項、第392條第2項之規定，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
民 事 庭 法 官 徐世禎

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。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 11 月 8 日
書 記 官 林煜庭

附表：111年度訴字第202號								
編號	被告姓名	門牌號碼 新北市金山區	項目	每期金額	未繳費用 起迄月	期數	原告起訴 請求之總 金額	備註
1	宜園開發股份有限公司	名流路24巷11號	社區管理費	2,300元	107年7月起至109年10月止	28	64,400元	

(續上頁)

01

			水費	400元	107年7月起至109年10月止	28	11,200元	
			溫泉費	500元	107年7月起至109年10月止	28	14,000元	
			春節加收款	2,300元	107年1月起至108年12月止	2	4,600元	
			合計					94,200元
2	侯靜姿	山城路15巷3號	社區管理費	2,300元	106年3月起至111年2月止	60	138,000元	
			水費	400元	106年3月起至111年2月止	60	24,000元	
			春節加收款	2,300元	106年1月起至110年12月止	5	11,500元	
			合計					173,500元