

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1208號

原告 高雄軟體科技園區南區綜合大樓管理委員會

法定代理人 王文龍

訴訟代理人 陳榮昌

被告 旺日科技有限公司

法定代理人 朱文博

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國112年8月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬捌仟玖佰捌拾伍元，及自民國一一二年五月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟肆佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣壹拾參萬捌仟玖佰捌拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為高雄軟體科技園區南區綜合大樓（下稱系爭大樓）門牌號碼高雄市○鎮區○○○路00號3樓之8房屋之所有權人，積欠自民國108年4月起至111年3月止應繳納管理費用合計新臺幣（下同）138,985元，經原告通知催繳，被告仍置之不理，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭大樓管理規約，請求被告加計法定遲延利息如數給付等語，並聲明：被告應給付原告138,985元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告則以：伊不爭執原告所主張之管理費金額，惟被告未於園區內經營（依法定程序登錄購屋後即停業，屬區內未進駐之業戶），依照經濟部相關管理條例，自符合管理費半價優

01 惠條件，伊所應繳納之管理費應為半價。然伊於101年8月起
02 至108年4月止，均全額繳納管理費，共計繳納287351元，然
03 伊僅需繳納143,675元，是伊主張溢繳143,675元之管理費
04 可用來抵銷原告請求108年4月起至111年3月積欠之管理費等
05 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277 條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主
09 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
10 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
11 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
12 法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又事實有常態與變
13 態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變
14 態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86
15 年度台上字第891 號判決意旨參照）。經查，原告主張被告
16 積欠其管理費之事實，業據其提出存證信函、管理費欠繳明
17 細表、系爭大樓管理規約（本院卷第11至55頁）等件為證，
18 審酌其規約第16條第2項第5款約定：「…管理費之繳納…
19 二、收費標準細目如下：…(五)第二款至第四款之已購未進
20 駐及未出售戶再以半價計算；公司地址已遷入者，視為已進
21 駐…」，被告於言詞辯論中亦自承已將公司地址遷入（本院
22 卷第204頁），其並未符合第5款之半價計算資格，是原告主
23 張被告積欠之管理費為138,985元為實在，惟被告以前詞置
24 辯，據前所述，被告自應對「得享有半價優惠資格」之事實
25 負舉證責任。

26 (二)被告固抗辯管理費收取之標準，應依經濟部訂定之管理條約
27 云云。然查，原告於99年12月13日召開區分所有權人會議，
28 制訂住戶規約，並於100年1月20日呈報公寓大廈管理組織報
29 備完成等情，業據原告提出第二次區分所有權人會議紀錄、
30 報備證明等資料可參（見本院卷第215-221頁）。該住戶規
31 約分別於103年12月18日、105年12月20日、108年12月17日

01 修訂，而管理費之收費標準，原為「一樓及地下室住戶收費
02 標準每月每坪25元；二樓以上住戶每月每坪50元」，108年1
03 2月議決後通過管理費之收費標準：「自110年1月1日起一樓
04 及地下室住戶收費標準每月每坪30元；二樓以上住戶每月每
05 坪60元」等情，有住戶規約可參（見本院卷第25-55頁）。
06 是系爭大樓住戶自應依上開收費標準向原告繳納管理費。本
07 院審酌，上開管理費之收費辦法既係經全體區分所有權人開
08 會決議，可見上開區分所有權人會議通過有關住戶應按上開
09 標準繳納管理費之內容，係經大多數住戶同意，足認上開會
10 議之決議，當有拘束全體區分所有權人或住戶之效力，被告
11 即應依此標準繳費，否則對於已遵期繳納管理費之其餘區分
12 所有權人或住戶而言，顯非公平合理。又公寓大廈各區分所
13 有權人或各住戶所以負有繳納公共基金及管理費之義務，實
14 因公寓大廈管理維護業務，須賴經費以助其順利推動執行，
15 而該經費則來自住戶或各區分所有權人所繳納之公共基金或
16 其他應負擔之費用例如管理費等，是社區之區分所有權人，
17 均負有分擔繳納共用部分公共基金、管理費之義務。又區分
18 所有權人所繳交之公共基金或管理費，其所有權屬於社區之
19 全體區分所有權人所共有，其本質上係屬各該區分所有權人
20 應支出之費用，俾供社區共同使用，僅為集合管理之便，經
21 收取後由管理委員會保管及統籌運用，承上所述，既然系爭
22 大廈住戶規約第16條第2項第5款已明訂：公司地址已遷入
23 者，視為已進駐，被告地址於101年即已經遷入系爭大廈，
24 當視為已進駐，被告自不得要求原告以半價計算管理費。是
25 此，被告抗辯其101年8月起至104年10月繳納之全額管理費
26 管理費，實屬溢繳云云，難認可採。

27 (三)再者，被告提出經濟部制定之科技產業園區設置條例（見本
28 院卷第147-157頁），然此法規命令，係指行政機關基於法
29 律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生
30 法律效果之規定，亦即該條例係規範經濟部與申請在科學園
31 區公司間之法律規範，並無拘束一般人民之效力，與兩造間

01 管理費約定之私法關係請求是否有理由，本屬二事，縱使被
02 告是為取得在園區設定公司之條件而須將公司地址遷入系爭
03 大廈，並未實際入駐，惟被告為系爭大廈之區分所有權人，
04 依公寓大廈管理條例第7條之規定，即應遵守住戶規約。而
05 公寓大廈之區分所有權人或社區建物所有人，為公寓大廈或
06 社區全體住戶團體之成員，管理、使用共有設施，應尊重全
07 體住戶之共同意見，就共用部分管理費用之負擔，依私法自
08 治原則，原則上係經由區分所有權人會議決議應繳納之管理
09 費，作為公共基金，符合現代群居生活之要求。惟在各公寓
10 大廈之區分所有權人未依法召開會議時，鑑於現代社會中，
11 就群居生活全體住戶間之權利義務關係實有規範之必要，以
12 達增進大眾福祉、促進團結及一致管理之目的，若准許個別
13 區分所有權人擅以個別原因否決規約之效力，將使公寓大廈
14 之公共事務無從進行，有害其他大多數區分所有權人之公共
15 利益，顯不符合現代群居生活之需要及公平正義，是公寓大
16 廈或社區之區分所有權人如就相關權利義務關係曾為規範之
17 決議，或事實上有相關規範之遵行行為，均應認為係多數區
18 分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為，且實際上亦
19 經多數區分所有權人遵循多年，不論依習慣或法理，均應認
20 為該決議事項有拘束全體區分所有權人或住戶之效力，以達
21 管理便捷之目的，亦符合公平之精神。縱被告認上述住戶規
22 約第16條第2項第5款規定不合理，然系爭大廈大多數之住戶
23 區分所有權人，均同意按上開計算方式繳納管理費，且行之
24 有年，已成慣習，應認為有拘束全體區分所有權人之效力，
25 以符社區群居生活之要求，否則對之前已繳納管理費之其餘
26 區分所有權人而言，顯非公平合理，是被告上開所辯，顯無
27 理由。

28 (四)至被告抗辯曾同意原告繳納半價管理費云云，並提出欠繳明
29 細、收據單及公告為證（見本院卷第135-143頁）。然上開
30 欠繳明細係被告製作，其上雖蓋有被告收發章，然此至多僅
31 能證明被告有製作上述明細交付予被告簽收，尚無法據以證

明原告有同意被告得繳交半價管理費。況原告提出之欠繳明細表（見本院卷第21頁），其上記載被告應繳納之金額亦與被告提出之欠繳明細上記載之金額不同，若原告於第一次提起訴訟時有同意被告繳納半價管理費，被告為自身權益，理當會要求原告簽署相關文書證明此是，然被告並無法提出此有利之證據，是此，要難僅憑上開被告製作之明細表即認原告曾同意被告繳納半價管理費。另被告提出之收據單應僅能證明被告有繳納欠繳之管理費，並無法證明原告有同意被告繳納半價管理費。再者，被告提出之公告（見本院卷第143頁），其上記載：原告自108年1月取消未進駐業戶管理費及車位清潔費半價優惠方式。然原告99年通過之住戶規約16條第2項第5款本規定：第2款至第4款已購未進駐及未出售戶再以半價計算等語，可認依原告99年通過之住戶規約，「未進駐及未出售」之區分所有權人得享有半價管理費之優惠，則原告107年公告取消「未進駐戶」之上述優惠，與被告自始屬於「已進駐戶」之區分所有權人完全無涉，要難為有利被告之認定。

(五)綜上，原告依住戶規約第16條請求被告給付全額之管理費，自屬有據，被告主張以101年8月起至104年10月溢繳之管理費抵銷，並無理由。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例10條第2項、系爭大樓管理規約請求被告給付138,985元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月3日（見本院卷第63頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 15 日
02 高雄簡易庭 法 官 張如綦
03 上開正本係照原本作成。
04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
07 中 華 民 國 112 年 9 月 18 日
08 書記官 林麗文