

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第1738號

原告 觀海大廈管理委員會

法定代理人 文志紅

訴訟代理人 郭宏和

被告 石賢榮

訴訟代理人 石景亮

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣35,597元，及自民國114年2月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣35,597元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○路00號5樓之4房屋所有權人，兼該屋所在觀海大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人，依照系爭大廈民國88年之規約（下稱88年規約）第14條第3項，每月新臺幣（下同）1,950元（坪數48.75坪，每坪40元），被告仍積欠112年11月、12月之管理費，扣除被告先前繳納管理費有剩餘1162元，此部份被告仍欠2,738元。另自113年1月起之管理費依據系爭大廈113年12月28日區分所有權人會議決議議題三，每月管理費以每坪45元計算，被告坪數以主建物、附屬建物、共有建物合計共56.17坪，被告至114年1月止積欠13個月管理費共32,859元。爰依公寓大廈管理條例第21條規定、88年規約第14條第3項約定及113年12月28日區分所有權人會議決議議題三之法律關係

01 起訴，聲明：如主文第1項所示。

02 二、被告則以：郭宏和不符合委任非律師為訴訟代理人許可準則
03 第2條及第3條規定不能准許為訴訟代理人；88年規約未有效
04 成立，當初與建商約定好每坪35元計算管理費，坪數應以4
05 8.75坪計算；原告提出之113年12月28日區分所有權人會議
06 決議內容造假、上開決議違反公寓大廈管理條例第32條第
07 2、3項規定，未送達各區分所有權人，且謝清輝才是召集
08 人，要是會議主席謝清輝才能公告，由文志紅公告是無效的
09 等語至辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、法院之判斷：

11 原告依系爭大廈88年規約、系爭大廈113年12月28日區分所
12 有權人會議決議請求被告給付短繳管理費35,597元，為被告
13 所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

14 (一)按下列之人，審判長得許可其為訴訟代理人：一、大學法律
15 系、所畢業者。二、現為中央或地方機關所屬人員，經該機
16 關委任為訴訟代理人者。三、現受僱於法人或非法人團體從
17 事法務工作，經該法人或非法人團體委任為訴訟代理人者。
18 四、經高考法制、金融法務，或其他以法律科目為主之高等
19 考試及格者。五、其他依其釋明堪任該事件之訴訟代理人
20 者。當事人委任其配偶、三親等內之血親或二親等內之姻親
21 為訴訟代理人者，審判長得許可之。委任非律師為訴訟代理
22 人許可準則第2、3條定有明文。查，郭宏和為系爭大廈之總
23 幹事，負責執行系爭大廈管委會決議事項，本件管理費收取
24 之相關依據、資料郭宏和均知悉，且系爭大廈主委文志紅已
25 於本院114年2月18日言詞辯論期日與郭宏和一同到場，足見
26 郭宏和確為系爭大廈所委任，且郭宏和對本件給付管理費之
27 規約、區分所有權人會議之經過亦明瞭，本院因而認其適為
28 本案原告之訴訟代理人，被告上開所辯，並無足採。

29 (二)原告主張112年11月、12月之管理費收費方式：管理費每坪4
30 0元/月，為88年規約第14條第3項約定明確，有系爭大廈88
31 年規約在卷可參（本院卷一第109頁），被告雖抗辯88年規

01 約未有效成立，經本院函詢苓雅區公所提供系爭大廈88年規
02 約之會議、出席紀錄等相關資料，其函覆因公寓大廈管理檔
03 案保存年限為10年，已無從提供系爭大廈最初成立時之相關
04 資料，僅提供系爭大廈103至113年系爭大廈核備之相關資料
05 （本院卷二第7頁），然審酌原告所提出系爭大廈自89年來
06 歷年來之收取管理費之紀錄，系爭大廈之區分所有權人均係
07 依照88年規約約定之內容繳納管理費，且被告亦均有繳納，
08 直至112年11月起才拒不繳納（本院卷三第11至99頁），此
09 與被告自承：「當時我們是急診科醫生很辛苦，原告一直寄
10 存證信函來我們沒有時間去審核，也沒有時間去跟原告溝
11 通，才會繳納，我們是被逼迫繳的，91年我們已經有提案要
12 維持原來的35元，這是共同提案，這個提案被擱置了，已經
13 擱置了2、30年都沒有討論」等語（本院卷三第110至111
14 頁）相互勾稽，即可知悉系爭大廈88年規約確實有效成立，
15 否則被告何須再提案要維持每坪35元計算管理費。再者，依
16 據系爭大廈106年向苓雅區公所審請核備之資料中，亦有檢
17 附系爭大廈之規約，該份規約第四章第1條第4款亦約定管理
18 費每坪為40元（本院卷二第221頁），足見系爭大廈確有約
19 定上開管理費之收費方式，被告上開所辯，並無可採。是原
20 告主張請求被告給付112年11月、12月共3,900元扣除被告先
21 前已繳付之管理費剩餘1,162元，共2,738元，應屬有據。

22 (三)按前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有
23 權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。
24 書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例
25 合計半數時，該決議視為成立。第1項會議主席應於會議決
26 議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。公
27 寓大廈管理條例第32條第2、3項分別定有明文。本件原告主
28 張113年1月迄今之管理費收費方式：管理費每坪45元/月，
29 管理費用面積計算以主建物總面積加計附屬建物總面積，再
30 加計共同使用面積持分部分計算，亦經系爭大廈113年12月2
31 8日區分所有權人會議決議議題三表決通過，並同意追認自1

01 13年1月起收取，有該次會議紀錄在卷可稽（本院卷三第127
02 頁），被告則執前詞置辯。查，依據被告所述原告未送達會
03 議紀錄之情況係原告將決議送達到大樓各住戶信箱，並沒有
04 送達各所有權人（本院卷三第111頁），然原告既已將會議
05 紀錄送達至住戶信箱，各區分所有權人即可隨時收受該送
06 達，被告作為系爭大廈區分所有權人亦已收到上開會議之會
07 議紀錄，否則被告又如何知悉原告已將會議紀錄送達至住戶
08 信箱，被告此部分主張，並無可採。又依據系爭大廈113年1
09 2月28日區分所有權人會議紀錄，其上記載召集人為委員謝
10 清輝，主席亦為委員謝清輝，而該次會議後之公告人則為主
11 任委員文志紅，此與公寓大廈管理條例第32條第3項之文字
12 規定雖有不同，然會議主席委由他人代為公告並非法所不
13 允，且該規定之目的係使各區分所有權人知悉區分所有權人
14 會議決議之內容，並得即時表示意見，原告既已公告，已符
15 合上開規定之精神，且該次會議被告既有出席，有簽到簿、
16 委託書在卷可查（本院卷三第155至219頁），亦看見該次會
17 議紀錄公告由文志紅公告之，足見原告確有依法將會議紀錄
18 公告，難認有何被告所指之不法情事。至於被告抗辯系爭大
19 廈113年12月28日區分所有權人會議內容造假，經核被告所
20 提出原告送交區公所核備之會議紀錄相對於原告所提出之會
21 議紀錄係在管理委員名單上多出主任委員及監察委員之名單
22 整理（本院卷三第101至105、125至127頁），原告則表示係
23 將系爭大廈113年12月28日區分所有權人會議與114年1月6日
24 管理委員會內部開會推舉主委、副主委、監察委員之結果併
25 同整理陳報給區公所所致，並無造假，並提出114年1月推選
26 管理委員會會議紀錄、簽到表、委託書在卷可查（本院卷三
27 第143至151頁），經核當選之主任委員名單並未變動，且主
28 委、副主委、監察委員、一般委員之記載亦與114年1月推選
29 管理委員會會議紀錄相符，足見被告此部分所辯，亦無可
30 採。是依據系爭大廈113年12月28日區分所有權人會議決
31 議，被告每坪以45元計算管理費，而依據被告所有高雄市○

01 ○區○○路00號5樓之4房屋之謄本記載（本院卷三第141
02 頁），主要建物總面積為144.89平方公尺、附屬建物總面積
03 為5.81平方公尺，共150.7平方公尺，此部分換算坪數為45.
04 58坪【計算式： $150.7 \times 0.3025 = 45.58$ ，小數點第二位以下捨
05 去】，共有部分面積3401.09平方公尺乘以被告權利範圍10
06 $3/10000$ 為35.03平方公尺，換算坪數為10.59坪【計算式： 3
07 $5.03 \times 0.3025 = 10.59$ ，以下捨去】，總計為56.17坪，乘以每
08 坪45元，再乘以113年1月至114年1月共13個月，原告請求被
09 告給付32,859元，洵屬有據。

10 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭大廈88年
11 規約、113年12月28日區分所有權人會議請求被告給付35,59
12 7元，及自114年2月18日起（本院卷三第111頁）至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

14 五、本件係依民事訴訟法第436條之8規定適用小額訴訟程序所為
15 被告敗訴判決，依同法第436條之20規定，職權宣告假執
16 行。併依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第3
17 92條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
18 行。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。另
22 依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2
23 項所示。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
25 高雄簡易庭 法 官 周子宸

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 令為理由，不得為之。

29 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
30 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
31 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

01 人數附繕本)。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

03 書 記 官 羅 崔 萍