

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2135號

原告 羅漫蒂櫻桃大廈管理委員會

法定代理人 李法錕

被告 鮑慈徽

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國113年10月23日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬玖仟貳佰肆拾肆元，及自民國一一三年四月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。被告如以新臺幣壹萬玖仟貳佰肆拾肆元為原告供擔保，得免假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，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255條第1項但書第2款、第3款規定甚明，此一規定於小額訴訟程序亦有準用，同法第436條之23、第436條第2項亦有明文。本件原告起訴時，原聲明：請求被告給付原告新臺幣（下同）21,284元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第7頁）。嗣於審理中變更聲明為：被告應給付原告19,244元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第129頁）。審酌變更前、後均係基於同一基礎事實，請求金額之變更亦屬減縮應受判決事項之聲明，故其所為訴之變更與前揭規定並無不合，應予准許。

二、原告主張：被告為高雄市前金區新盛二街85號4樓之4房屋

(下稱系爭房屋)所有權人，乃系爭房屋所在之羅漫蒂櫻桃大廈(下稱系爭大廈)區分所有權人，系爭大廈於民國109年5月31日前雖無成立管委會，然系爭大廈自有住戶入住以來，即有協議並獲各住戶之同意收取管理費，被告就系爭房屋每月應繳納之管理費為新臺幣(下同)660元；於109年5月31日召開區分所有權人會議，決議管理費之繳納以每坪40元計算，系爭房屋建物面積為27.63平方公尺，換算成坪數為8.35坪，以此計算每月之管理費為340元，但考慮系爭房屋小額坪數，以管理費公平起見，被告之系爭建物原告每月僅收取334元。詎被告自118年1月起至111年6月止積欠管理費共19,244元迄未付款(計算式： $660 \times 16 + 334 \times 26 = 19,244$)，迭經催討均無結果，爰依公寓大廈管理條例第21條及109年5月31日召開區分所有權人會議決議，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項。

三、被告答辯：107年3月以前，伊每月繳納管理費660元，但自107年3月起，當時管理員被辭退後，也就沒有任何收費的窗口，所以整棟大樓都停收管理費，不是只有伊一個人不繳。直到111年7月大樓才公告開始繼續收管理費。109年5月31日區權人會議，伊有參加，也知道這個決議，並且從111年7月開始收管理費時，伊每月要繳管理費是334元。只是108年1月到111年7月期間整棟大樓都停收管理費，如果原告要回溯收取該段期間之管理費應該要經區權人會議同意等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)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他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條分別定有明文。

(二)原告上述主張，業據提出與其所述相符之催告繳費之存證信函及回執、公寓大廈管理組織報備證明、高雄市前金區公所

01 備查函、系爭大廈基金收繳情況一覽表、109年5月31日區分
02 所有權人會議紀錄、96年至105年大廈基金未繳公布公告、
03 系爭房屋第三類謄本等件為證（本院卷第11-15、29-31、97
04 -125頁），並經本院核對無訛，且被告對於系爭房屋於109
05 年5月以前每月應繳管理費為660元，109年5月以後系爭房屋
06 每月應繳管理費為334元不為爭執，亦坦認於118年1月起至1
07 11年6月期間均未繳納管理費（本院卷第130-131頁），本院
08 依上開調查證據之結果，自應認原告之主張為真實，依前引
09 規定及說明，原告自得請求被告給付積欠之管理費，並按前
10 開未繳金額19,244元（計算式：660×16+334×26=19,244）
11 之年息5%收取遲延利息。至於被告抗辯，108年1月到111年7
12 月期間整棟大樓都停收管理費，如果原告要回溯收取該段期
13 間之管理費應該要經區權人會議同意云云，然系爭大樓於前
14 開期間因管理人員之人事紛爭，而無人收取管理費，並非經
15 區分所有權人會議決議停止收取管理費，原告於管理委員會
16 組織健全，並管理人員人事底定後，追溯前開期間缺繳之管
17 理費，要難認於法無據，且亦毋庸經區分所有權會議決議，
18 被告所辯實難採信。

19 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及109年5月31日
20 區分所有權人會議決議，請求被告給付原告19,244元，及自
21 113年4月28日起（本院卷第39-41頁寄存送達證書）至清償
22 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

23 六、本判決原告勝訴部分，係適用小額程序所為被告部分敗訴之
24 判決，依民事訴訟法第436條之20 規定，應依職權宣告假執
25 行。本院併依職權酌定相當擔保金額為被告得免假執行之宣
26 告。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、第91條第3項。並
28 依職權確定本件訴訟費用額為裁判費1,000元。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
30 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

31 以上正本係照原本作成。

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

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並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人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
書 記 官 林家瑜