

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2482號

原告 港心大樓管理委員會

法定代理人 杜志傑

訴訟代理人 柯正榮

洪偉翔

被告 方榮欽

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣12,492元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按週年利率10%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、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣12,492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：被告為高雄市○○區○○路00號3樓房屋（下稱系爭房屋，面積30.49坪）所有權人，乃系爭房屋所在之港心大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人。依系爭大樓全體區分所有權人制定之規約（下稱系爭規約）第10條第2項規定，被告就系爭房屋每月應按每坪新臺幣（下同）65元計付管理費共1,982元（計算式： $65 \times 30.49 = 1,981.85$ ，元以下四捨五入），機車停車位每一車位並應按月繳納清潔維護費100元，被告合計每月應繳納2,082元。詎被告自113年3月起至同年8月止（共6個月，下稱系爭期間）積欠管理費、車位清潔費共12,492元迄未付款（計算式： $2,082 \times 6 = 12,492$ ），迭經催討均無結果。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第10條第2項、第5項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告12,492元，及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

02 二、被告則以：社區大門都開著，任何人都可以任意出入，而且
03 管理室發生火災，管理員都坐在那邊不處理，我認為我不需
04 要繳納管理費等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由

06 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
07 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
08 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
09 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
10 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
11 者，從其規定；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
12 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
13 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
14 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
15 10條第2項、第21條分別定有明文。再按管理費（含地下室
16 車位清潔費等）由各區分所有權人依照區分所有權人會議之
17 決議分擔之。依各區分所有權人持有坪數，以坪為單位，住
18 家管理費每坪繳交65元，機車停車位每個車位收清潔維護費
19 100元；區分所有權人之各項規定應繳費用，若在規定之繳
20 交日期前未繳納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應
21 繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計
22 算，系爭規約第10條第2項、第5項亦有明定。

23 (二)查，被告為系爭大樓區分所有權人，系爭房屋面積為30.49
24 坪，有系爭房屋建物登記謄本在卷可佐（見本院卷第15至17
25 頁），是依系爭規約前揭規定，被告自113年3月至同年8月
26 間，每月就系爭房屋應繳納之管理費為1,982元（計算式：6
27 5元×30.49坪=1,981.85元，元以下四捨五入），又被告於系
28 爭大樓有一機車停車位，為被告自陳在卷（見本院卷第112
29 頁），故每月並應繳納機車車位清潔費100元。而被告尚積
30 欠113年3月至113年8月之管理費、車位清潔費未繳納，復為
31 被告所不爭（見本院卷第113頁）。是依首揭規定，原告請

01 求被告給付管理費11,892元（計算式：1,982元×6月＝11,89
02 2元），及車位清潔費600元（計算式：100元×6月＝600
03 元），共12,492元（計算式：11,892元＋600元＝12,492
04 元）及按週年利率10%計算之遲延利息，自為有理。

05 (三)至被告雖以前詞辯稱系爭大樓管理員怠忽職守，自無須繳納
06 管理費等語（見本院卷第112、113頁）。惟公寓大廈之管理
07 委員會係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理
08 維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設
09 立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明文。管理委
10 員會之職務內容於同條例第36條規定明定係處理全體住戶委
11 託處分之公共事務。又區分所有權人依區分所有權人會議決
12 議有繳納公共基金之義務，同條例第18條第1項第2款亦有明
13 文，足見決定區分所有權人繳納公共基金（含管理費）多寡
14 之主體，係區分所有權人會議所決定，管理委員會僅係代為
15 執行區分所有權人決議事項而代收管理費，是區分所有權人
16 繳納管理費之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非管理
17 委員會。管理費等費用並非各別住戶委任管理委員會處理事
18 務所支付之對價，管理委員會之職務進行與管理費之收取並
19 非源於同一雙務契約，而非立於對待給付之關係，自無同時
20 履行抗辯之問題。從而，被告辯稱原告委任之管理員未善盡
21 管理之責等節，縱令屬實，亦屬原告執行職務是否適當之問
22 題，難認被告得據此拒繳管理費等費用，是被告上開所辯，
23 自無可採。

24 四、綜上所述，原告依系爭規約、公寓大廈管理條例第21條規
25 定，請求被告應給付12,492元，及自113年11月16日（見本
26 院卷第95頁送達證書）起至清償日止，按週年利率10%計算
27 之利息，為有理由，應予准許。

28 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
29 被告敗訴判決，依同法第436條之20規定，職權宣告假執
30 行。併依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第3
31 92條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執

01 行。

02 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
03 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

06 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 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
11 人數附繕本）。

12 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
13 令為理由，不得為之。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

15 書 記 官 林勁丞