

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第812號

原告 上頂至善大樓管理委員會

法定代理人 蔡尚斌

被告 蕭素芳

訴訟代理人 孫志雄

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣103,450元，及自民國112年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。
- 二、訴訟費用（除減縮部分外）新臺幣1,110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103,450元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

原告法定代理人原為李治中，嗣於民國113年3月28日變更為蔡尚斌，有高雄市新興區公所113年4月15日高市○區○○○  
○00000000000號函可稽（見本院卷第305至307頁），原告於113年5月15日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第303至304頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：被告為高雄市○○區○○路00號13樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，係系爭房屋所在上頂至善大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。系爭大樓區分所有權人每月本應繳納管理費新臺幣（下同）3,300元及車位清潔費100元。嗣於民國111年1月7日經系爭大樓區分所有權人會議決議，自111年5月起，系爭房屋每月應繳納之管理費調整為3,

01 630元。系爭大樓復於113年1月12日經區分所有權人會議決  
02 議（與111年1月7日之區分所有權人會議決議於下合稱系爭  
03 決議）再調漲管理費，是於113年4月起，系爭房屋每月應繳  
04 納之管理費調整為3,960元。詎被告自111年1月至113年4月  
05 止（共28個月）累欠管理費共100,650元、車位清潔費共2,8  
06 00元，合計103,450元，迭經催告，均未為置理。為此，爰  
07 依系爭大樓規約、系爭決議及公寓大廈管理條例第21條規定  
08 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告103,450元，  
09 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
10 之利息。

11 二、被告則以：原告違法亂紀、怠忽職守、嚴重失職，因為原告  
12 有無權代理支出中班車道管理員4個月薪資、工程修繕費、  
13 訴訟費用、粗劣施工品質之屋頂防水層工程費用等不當支用  
14 管理費的行為，造成系爭大樓所有住戶的損失，經被告一再  
15 催促原告應對相關人員究責求償，然遭原告技術性擱置，原  
16 告應為相關追究求償，以利被告繳清管理費等語，資為抗  
17 辯，並聲明：原告之訴駁回。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第540頁）：

19 (一)被告為系爭房屋所有權人，為系爭大樓之區分所有權人。

20 (二)系爭房屋管理費於111年1月至同年4月間，每月管理費為3,3  
21 00元，於111年5月起至113年3月間，每月管理費為3,630  
22 元，於113年4月起，每月管理費為3,960元

23 (三)系爭房屋每月車位清潔費為100元。

24 (四)被告未繳付111年1月至113年4月之管理費、車位清潔費。

25 (五)原告已依本院110年度簡上字第240號判決結果，賠償被告完  
26 竣。

27 四、本件爭點：原告依系爭大樓規約、系爭決議及公寓大廈管理  
28 條例第21條規定，請求原告給付103,450元，有無理由？茲  
29 論述如下：

30 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
31 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

01 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  
02 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  
03 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
04 者，從其規定；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金  
05 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  
06 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  
07 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  
08 10條第2項、第21條分別定有明文。

09 (二)經查，原告為系爭大樓區分所有權人，系爭房屋於111年1月  
10 至同年4月間每月應繳納之管理費為3,300元，111年5月起至  
11 113年3月間為3,630元，113年4月為3,960元，且每月並應繳  
12 納車位清潔費100元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項  
13 (一)、(二)、(三)），並有系爭房屋建物謄本、系爭大樓規約、系  
14 爭決議會議紀錄在卷可稽（見本院卷第33、59至65、177至1  
15 79頁）。又被告尚積欠111年1月至113年4月之管理費、車位  
16 清潔費，為被告所不爭（見不爭執事項(四)）。是依首揭規  
17 定，原告請求被告給付管理費103,450元（計算式：3,300×4  
18 【111年1月至4月】+3,630×23【111年5月至113年3月】+  
19 3,960【113年4月】=100,650），及車位清潔費2,800元  
20 （計算式：100×28【111年1月至113年4月】=2,800），共1  
21 03,450元（計算式：100,650+2,800=103,450），自為有  
22 理。

23 (三)被告雖辯稱原告嚴重失職、不當支出管理費等行為，應待原  
24 告向相關人員追究後，再行繳納管理費等語（見本院卷第48  
25 8至493、540頁），並提出相關單據為憑（見本院卷第110至  
26 112、450至470、495至512、515至522頁）。惟公寓大廈之  
27 管理委員會係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈  
28 管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員  
29 所設立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明文。管  
30 理委員會之職務內容於同條例第36條規定明定係處理全體住  
31 戶委託處分之公共事務。又區分所有權人依區分所有權人會

01 議決議有繳納公共基金之義務，同條例第18條第1項第2款亦  
02 有明文，足見決定區分所有權人繳納公共基金（含管理費）  
03 多寡之主體，係區分所有權人會議所決定，管理委員會僅係  
04 代為執行區分所有權人決議事項而代收管理費，是區分所有  
05 權人繳納管理費之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非  
06 管理委員會。管理費等費用並非各別住戶委任管理委員會處  
07 理事務所支付之對價，管理委員會之職務進行與管理費之收  
08 取並非源於同一雙務契約，而非立於對待給付之關係，自無  
09 同時履行抗辯之問題。從而，被告辯稱原告未善盡管理之  
10 責、不當支用管理費等節，縱令屬實，亦屬原告執行職務是  
11 否適當之問題，難認被告得據此拒繳管理費等費用，是被告  
12 上開所辯，自無可採。

13 五、綜上所述，原告依系爭大樓規約、系爭決議及公寓大廈管理  
14 條例第21條規定，請求被告應給付原告103,450元，及自112  
15 年12月5日（見本院卷第41頁送達證書）起至清償日止，按  
16 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

17 六、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被  
18 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定依職權宣  
19 告假執行。並由本院依同法第436條第2項準用第392條第2項  
20 之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
22 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
25 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

26 以上正本係照原本作成。

27 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  
28 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  
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
31 書 記 官 林勁丞