

臺灣苗栗地方法院民事小額判決

113年度苗小字第620號

原告 賦閣居社區管理委員會

法定代理人 林裕智

訴訟代理人 薛歆霈

被告 武辰峰

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於中華民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣伍萬壹仟捌佰肆拾元，及自民國一百一十三年十月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔，且被告應給付原告之訴訟費用額確定為新臺幣壹仟元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、本判決第一項得假執行。

理由要領

- 一、原告主張：被告係門牌號碼為苗栗縣○○市○○路000號5樓建物（下稱系爭建物）所有權人，為賦閣居社區（下稱系爭社區）之區分所有權人之一，依系爭社區之住戶管理規約（下稱系爭規約）第10條第1項第2款（「為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費」）、同條第2項（「管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約書或分管協議書有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之」），每月應繳納管理費新臺幣（下同）2,880元，被告卻自民國110年1月起至111年6月止均未繳納，累計達5萬1,840元，且被告曾經伊於112年12月1日以中華郵政股份

01 有限公司（下稱中華郵政）竹南郵局存證號碼282號存證信
02 函（下稱系爭催告函）催告其於收受系爭催告函後7日內補
03 繳，迄今仍不補繳。爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規
04 約為請求等語。並聲明：(一)被告應給付原告5萬1,840元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
06 計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告辯稱：伊確實有積欠系爭社區110年1月至111年6月之管
08 理費共5萬1,840元。伊係因當時社區管理委員會尚未成立，
09 是由系爭社區之建商弘菱建設有限公司（下稱弘菱公司）擔
10 任管理負責人，而因弘菱公司對於系爭建物之地磚、玻璃磚
11 施工不良，且代管期間管理不佳，伊因此沒有繳納等語。但
12 未為任何聲明。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權
15 人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形
16 公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收
17 支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交
18 新管理負責人或新管理委員會；又區分所有權人或住戶積欠
19 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
20 達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或
21 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
22 寓大廈管理條例第20條第1項、第21條分別定有明文。

23 (二)上揭原告主張被告為系爭社區之區分所有權人之一，每月應
24 繳納管理費2,880元，被告自110年1月起至111年6月止均未
25 繳納，目前積欠管理費5萬1,840元，且原告曾以系爭催告函
26 催告履行各節，業經被告於言詞辯論期日表示不爭執或未表
27 示爭執，並有系爭規約（本院卷第55至62頁）、系爭催告函
28 （本院卷第101至103頁）各1份在卷可稽，應堪信為真實。
29 又依卷內苗栗縣頭份市公所113年7月16日頭市農字第113001
30 8227號函（本院卷第97頁）、111年7月6日頭市農字第11100
31 17574號公寓大廈管理組織報備證明（本院卷第99頁）之記

載，原告確實為系爭社區依法組成之管理委員會。再原告雖是於111年6月20日方成立，此業經原告陳述在卷（本院卷第93頁），但因管理費等財務依公寓大廈管理條例第20條第1項規定，應於管理負責人離職時，移交新管理負責人或新管理委員會，是原告自得繼受弘菱公司擔任管理負責人期間之對被告收取管理費之相關權利義務。從而，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，自有權起訴向被告追繳積欠之管理費。

(三)被告雖辯稱係因系爭建物部分結構施工不良、弘菱公司管理不佳而未繳納，但系爭建物施工不良乃被告與弘菱公司間就系爭建物買賣是否存在物之瑕疵擔保責任爭議；以及弘菱公司管理不佳乃是其有無違反與全體區分所有權人間之委託管理契約問題，均和被告基於系爭規約所生管理費繳納義務不負對價關係，被告不能據此拒付管理費。

(四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；再應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別明文規定。查本件原告對被告主張之管理費請求權係屬給付有確定期限之債權，並已屆清償期，有系爭催告函（本院卷第101至103頁）1份附卷可參，且起訴狀繕本已於113年9月30日寄送被告住所，但因無人收受而寄存在苗栗縣警察局頭份分局頭份派出所，有本院113年9月30日送達證書1份（本院卷第107頁）附卷可查，至遲於113年10月10日24時許生合法送達效力，則揆諸上揭法律規定，原告請求自113年10月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之遲延利息，自屬有據。

(五)綜合上述，本件原告依系爭規約、公寓大廈管理條例第21條規定請求被告給付如主文第1項所示管理費及遲延利息，乃有理由，應予准許。

01 四、按小額程序法院為被告敗訴之判決時，應依職權宣告假執
02 行，民事訴訟法第436條之20清楚規定。查本件主文第1項為
03 訴訟適用小額程序所為被告敗訴之判決，依上揭法律規定，
04 本院應依職權宣告假執行。原告雖就上開勝訴部分陳明願供
05 擔保聲請宣告假執行，但僅是促使本院職權之發動。

06 五、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條規定本件訴訟費
07 用由被告負擔，並依同法第436條之19規定確定其費用額，
08 以及依同法第91條第3項規定諭知應加給自本判決確定翌日
09 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
11 苗栗簡易庭 法 官 陳中順

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
14 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人數
15 附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

16 上訴理由應表明：

17 一、原判決所違背之法令及其具體內容。

18 二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

19 如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

20 當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
22 書記官 蔡芬芬