

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度湖小字第1401號

原告 公卿世家社區大樓管理委員會

法定代理人 張雲輝

訴訟代理人 吳孟芬

王彬山

被告 李蕙君

上列當事人間給付管理費事件，經本院於民國113年2月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣8萬2,330元，及其中新臺幣7萬6,006
元自民國113年1月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並加計自本判決確定
之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣8萬2,330
元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，記載主文及下列
第二項之判斷，其餘理由省略。

二、本院之判斷

(一)門牌桃園市○○區○○○街00巷00號7樓建物（下稱系爭7樓
）之管理費方面：

1.查，原告主張被告為公卿世家社區（下稱系爭社區）內系爭
7樓之區分所有權人，未依系爭社區大樓住戶規約（下稱系
爭規約），繳納107年10月至112年12月期間計48個月（已扣
除未計收月份，明細如本院卷第73頁）之管理費合計新臺幣
（下同）6萬2,304元（單月費用為1,298元）、滯納金6,328

01 元，業據提出系爭7樓建物登記謄本、各戶欠繳明細、催告
02 給付之存證信函為證，惟系爭7樓所有權已於112年12月7日
03 移轉登記為訴外人何奎璋所有，有本院調取之異動索引可參
04 ，是以，原告得請求之管理費，應計算至112年12月6日止，
05 金額應為6萬1,257元，滯納金則應為6,323元，合計總額為6
06 萬7,580元。

07 2.被告雖抗辯稱滯納金（即遲延利息）請求並非有據云云，然
08 本件所涉乃公寓大廈管理條例所規範之住戶應繳管理費問題
09 ，本諸住民自治原則，原則上應由各社區區分所有權人召開
10 區分所有權會議、制訂社區規約予以規範，此觀諸公寓大廈
11 管理條例諸條文暨其立法緣由即明。是以，關於社區規約或
12 區分所有權人會議之決議內容，倘依形式觀察並無不合法情
13 事者，如未經法院以判決確認該決議內容無效或經撤銷，抑
14 或經區分所有權人會議嗣後決議變更或修改者，已存在之社
15 區規約或區權人會議決議內容，法院自應予以尊重。經核，
16 系爭規約第2條第3項規定，管理費累計逾期三個月未繳納者
17 ，自第一期逾期款項開始，每期均加計週年利率百分之5之
18 滯納金，是原告滯納金之請求，亦屬有據，被告此部分抗辯
19 ，尚非可採。

20 3.被告另抗辯：系爭7樓已於112年12月7日移轉所有權登記，
21 依系爭規約第12條第6項規定，前屋主未繳清管理費用由新
22 任屋主概括承受繳付，其買方即新屋主亦知悉此規約之規定
23 ，願意承接云云。惟觀諸公寓大廈管理條例第18條第1項第2
24 款及第21條規定可知，負有繳納公共基金、管理費用或其他
25 應負擔費用之法定義務者，為區分所有權人；且系爭規約第
26 12條第6項前段，亦明文：「區分所有權人辦理產權移轉時
27 ，應繳清所積欠應付之一切費用」。是以，原告請求被告給
28 付系爭7樓移轉所有權登記前、亦即其為區分所有權人期間
29 應繳之管理費與滯納金，於法自屬有據。而系爭規約第12條
30 第6項後段雖另有明文：「若有未繳清之情節發生時，新繼
31 受人須概括承受繳付之。」但此後段規定，解釋上，無從免

01 除原區分所有權人即前屋主應繳納之義務，亦即管理委員會
02 並不因此喪失對於原區分所有權人之請求權。倘非如是，原
03 區分所有權人得執此對抗管理委員會，無異責令管理委員會
04 承擔新舊區分所有權人間相互推諉繳費義務之不利益，不符
05 公寓大廈管理條例為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品
06 質之立法目的。至於被告所辯新屋主願意承接乙節，為原告
07 所否認，而由原告所提出訴外人何奎璋寄發予被告之存證信
08 函，可知訴外人何奎璋係主張原所積欠之管理費債務應由被
09 告負擔，與被告所辯不符。是被告此部分抗辯，並非可採。

10 (二)系爭7樓之公共基金方面：

- 11 1.查，原告主張被告原為系爭房屋之所有權人，未依區分所有
12 權人會議決議，繳納維修系爭社區頂樓、電梯、地下室而應
13 分擔之費用（即公共基金）1萬4,750元，被告就其未繳納此
14 項費用之事實並無爭執，是則原告依系爭規約及區權人會議
15 決議，請求被告此項欠付之公共基金，亦屬有據，應予准許
16 。
- 17 2.至於原告所屬社區內頂樓漏水是否修繕完畢？是否肇致被告
18 受損害？等，均屬本件以外之其他問題。又依公寓大廈管理
19 條例第10條、第11條及系爭規約第14條規定，被告為區分所
20 有權人期間，對於社區內共用設施之管理及修繕，有分擔、
21 給付管理費或公共基金之義務。而上開區權人會議決議應分
22 擔之費用，均屬社區共用設施之修繕問題，被告當時既為系
23 爭社區區分所有權人之一，自無由拒絕給付，附此敘明。

24 (三)被告另為時效抗辯部分，經核，原告請求之管理費係以月為
25 週期計算、每月收取，為定期給付之債權，應適用5年短期
26 時效期間；至於上開公共基金則非屬定期給付之債權，則應
27 適用15年之一般時效期間。又，原告請求之管理費及上開公
28 共基金，期間係自107年10月起，而原告於112年5月16日即
29 已提起本件訴訟（見支付命令卷第9頁支付命令聲請狀上之
30 本院收文戳章），顯然並未罹於5年或15年之時效期間。是
31 被告所為時效抗辯，亦非可採。

01 (四)至於原告主張因催繳被告欠費，請求行政費用計939元乙節
02 ，其中支付命令聲請費本屬訴訟費用之範圍，依民事訴訟法
03 規定，於核發支付命令或裁判時，由法院依職權諭知費用之
04 負擔，自不得重複請求；而其餘費用部分，原告並未提出支
05 出費用之證據為憑，亦難准許。

06 (五)綜上，原告得請求被告給付之金額合計為8萬2,330元（計算
07 式：67,580+14,750=82,330）。另，依民法第207條第1項前
08 段規定，利息不得滾入原本再生利息。原告請求上述金額，
09 其中滯納金6,323元部分，核屬遲延利息之性質，自不得再
10 請求自113年1月5日起算之法定遲延利息，附此敘明。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

12 內湖簡易庭 法 官 施月耀

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
15 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
16 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
17 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
18 繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

20 書記官 朱鈴玉