

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第1602號

原告 瑞士山莊管理委員會

法定代理人 李永彬

訴訟代理人 蔡耀雄

被告 陳耀欣

黃清祥

上一人

訴訟代理人 陳清來

上列當事人間給付管理費事件，經本院於民國113年1月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳耀欣應給付原告新臺幣10萬6,200元，及自民國112年9月2
4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告黃清祥應給付原告新臺幣7,350元，及自民國112年9月24日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,330元由被告負擔，並加計自本判決確定翌日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
於本件審理中出的書狀及言詞辯論筆錄。另原告撤回對被告
江仲翔之訴部分，依民事訴訟法第262條第1項本文規定，並
無不合，自生撤回效力。

二、本院之判斷：

01 (一)原告主張被告陳耀欣（下逕稱陳耀欣）所有之新北市○○區
02 ○○街000巷00弄0號房地，自民國109年5月起至112年8月
03 止，共欠繳管理費新臺幣（下同）6萬3,100元；陳耀欣所有
04 之新北市○○區○○街000巷00弄0號房地，自109年5月起至
05 112年8月止，共欠繳管理費4萬3,100元；被告黃清祥（下逕
06 稱黃清祥，與陳耀欣合稱被告）所有之新北市○○區○○街
07 000巷0號房地，自108年5月起至108年7月止，共欠繳管理費
08 7,350元，經原告以存證信函催告被告繳交上開欠繳之管理
09 費，惟被告均不予理會，爰提起本訴。

10 (二)黃清祥於112年12月21日民事答辯狀即自承原告請求給付管
11 理費7,350元合理。惟黃清祥辯稱其為社區私有巷道所有權
12 人，要求原告應另給付租金，並以土地租金為抵銷等情。惟
13 本件被告均為瑞士山莊社區之住戶，依瑞士山莊住戶規約自
14 有給付管理費之義務，而原告係以社區管理委員會之身分請
15 求區分所有權人即被告給付管理費，被告上開主張，係牽涉
16 社區巷道之權屬及原告是否有合法使用權源，自與本案無
17 涉，而應另案請求，故原告請求黃清祥給付管理費7,350元
18 部分，應予准許。

19 (三)陳耀欣辯稱原告主張92年6月12日取得台北縣汐止市區公所
20 北縣汐民字第0920015412號公寓大廈管理組織報備證明應撤
21 銷，惟依公寓大廈管理條例規定程序成立之管理委員會，即
22 具法律效力，不以報備為要件，即具有當事人能力，是以縱
23 使報備因不具法定要件而經撤銷，原告仍有當事人能力，惟
24 陳耀欣亦抗辯管理委員會不符合成立要件而屬不合法等情，
25 此應另案主張，與本案無涉。另陳耀欣主張管理費漲價無理
26 由需應另行計算彼此間之對價關係，惟公寓大廈之區分所有
27 權人依法應按區分所有權人會議決議或規約繳納管理費，以
28 作為公寓大廈全體區分所有權人共有之公共基金，該管理費
29 之給付與公寓大廈管理機關之管理行為間，並無對待給付之
30 關係，要無同時履行抗辯之適用，至於陳耀欣另辯稱其有二
31 戶已打通，自應按住戶規約以一戶之總坪數為計算，惟依瑞

01 士山莊住戶規約第十條就公共基金約定以每戶每月五百元
02 (有獨立產權文件者為一戶)，管理費係約定以每戶每月每坪
03 以三十五元收取。故縱使區分所有權人將其所有獨立產權之
04 二戶打通成一戶，亦應認係二戶而各別依規約給付管理費，
05 始為合理，另關於社區管理費應訂多少金額始為合理，此為
06 區分所有權人全體之自治及約定事項，自應由全體區分所有
07 權人於區分所有權會議決定，陳耀欣所抗辯之管理費過高等
08 情，縱係屬實，亦應於區分所有權人會議中提出修正。是被
09 告以上開理由拒絕給付管理費，即無理由。

10 四、從而，原告請求陳耀欣應給付積欠之管理費10萬6,200元、
11 黃清祥應給付積欠之管理費7,350元，及均自112年9月24日
12 起至清償日止，按年利率百分之五計算之遲延利息，為有理
13 由，應予准許。

14 五、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被
15 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣
16 告假執行。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
19 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

20 本件為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
25 書記官 邱明慧