01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

02 113年度板小字第3591號

03 原 告 國王大廈住戶管理委員會

04 0000000000000000
05 法定代理人 范筱英

06 訴訟代理人 洪錠錡

07 0000000000000000
08 被 告 陳麗玲

09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 訴訟代理人 張家睿

13 0000000000000000
14 上列當事人間請求給付管理費事件，於民國113年12月11日言詞
15 辯論終結，本院判決如下：

16 主 文

17 原告之訴駁回。

18 訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

19 事 實 及 理 由

20 一、原告起訴主張：

21 (一)被告為國王大廈公寓大廈之區分所有權人擁有坐落於新北市
22 ○○區○○路○段000號2樓之19建築物，其自民國111年4月
23 1日起即開始積欠本應於每月繳納之新臺幣（下同）1,262元
24 之管理費，被告積欠管理費已逾3期以上金額，迄今已積欠
25 管理費總計15,144元，原告為國王大廈住戶管理委員會合法
26 報備成立之管理委員會，定期公佈管理費欠繳明細表，遂依
27 公寓大廈管理條例第21條規定以存證信函定相當期間催告被
28 告為求給付，卻未獲被告善意回應，乃依規定請求已到期之
29 管理費遲延利息10%。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條
30 規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告15,144元及自支付
31 命令送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

01 (二)對被告抗辯之陳述：

- 02 1.原告係依社區規約第17條1項第7款「自111年4月1日調整管
03 理費，以每坪新台幣伍拾元收取，各戶依權狀登載主建物、
04 附屬建物、公設持分等計入收取」之規定向被告聲請支付命
05 令，訴訟標的金額計15,144元。
- 06 2.另，依社區規約第17條第1項第4款規定：被告應給付原告遲
07 延利息，以未繳金額之年息10%計算。與被告所提「111年度
08 板小字第4397號」及「112年度小上字第30號」訴訟標的金
09 額3,785元，其事實及理由與本案不同，不可相互混淆。
- 10 3.另，為避免管理費之收繳出現瑕疵，原告依區權人要求將管
11 理費收費標準明訂於社區規約第17條第1項第7款並經區權人
12 會議決議通過，故追認方式如同被告所言未通過表決，然因
13 社區規約經區權人會議決議通過並公告實施，故依公寓大廈
14 管理條例第18條之規定並不影響原告之請求權。

15 二、被告則以：

16 (一)原告於111年度為此管理費收受而提告，已經鈞院以111年度
17 板小字第4397號案件中敗訴，又於112年度再次提起上訴，
18 經法官裁定駁回並令其不得抗告，由此可證管委會欲追討不
19 合理之管理費已被法院認定為違法。

20 (二)原告於112年度國王大廈住戶區權人會議公開表決「追認111
21 年4月1日起管理費收費調整案」議題，此議題之同意戶數未
22 超過公寓大廈管理條例規定，意即本案不通過。

23 (三)於法院判決及區權人會議公開表決結果皆證明管委會之行為
24 違法及不被認同等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 三、原告主張之事實，業據其提出公寓大廈管理組織報備證明、
26 管理費欠繳明細表、存證信函、規約條款依據（第17條第7
27 項）、建物登記第一類謄本等件影本為證。而被告對於原告
28 之請求則以前詞置辯，是本件所應審酌者為被告所辯是否足
29 採？原告之請求是否有理由？經查：

30 (一)按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
31 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分

01 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費用係因
02 可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有
03 權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規
04 定，從其規定」，「(第一項)公寓大廈應設置公共基金，其
05 來源如下：…二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳
06 納。…(第三項)公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人
07 或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信
08 託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區
09 分所有權人會議之決議為之。」，公寓大廈管理條例第10條
10 第2項、第18條第1項第2款、第3項分別定有明文。揆諸上開
11 解釋，是區分所有權人繳納之管理維護費用為公寓大廈公共
12 基金之主要來源之一，依公寓大廈管理條例第18條第1項第2
13 款規定意旨，必須經由區權人會議決議繳納後，區分所有權
14 人始具有繳納管理費之義務，再觀諸同條第3項規定：「公
15 共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管
16 理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」，堪認管
17 委會僅係負責管理公共基金及依區權人會議決議運用公共基
18 金而已，並無決議區權人繳納公共基金之權限。

19 (二)原告主張依據社區規約第17條第7項被告應繳納管理費乙

20 節，然查原告於111年3月20日召開臨時委員會會議，調整通
21 過各區分所有權人管理費收費標準，於113年3月29日公告，
22 自111年4月1日開始實施，該調整管理費之決議，未經區分
23 所有權人會議決議，已為兩造所不爭執。揆諸上開說明，原
24 告既無決議調整管理費之權限，則有關調漲管理費之決定既
25 未經區權人會議決議，系爭決議違反管理條例第18條第1項
26 第2款規定，則原告主張被告應給付管理費15,144元云云，
27 洵屬無據。

28 四、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告應給
29 付原告15,144元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年
30 息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不

01 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

02 六、本件訴訟費用為1,000元，依職權確定由敗訴之原告負擔。

03 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

06 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

07 法 官 呂安樂

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
11 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
12 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提
13 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
14 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

16 書 記 官 魏賜琪