

臺灣屏東地方法院屏東簡易庭小額民事判決

112年度屏小字第687號

原告 日新花園廣場管理委員會

法定代理人 朱家惠

被告 王麗雲

訴訟代理人 蔡逸彥

複代理人 蔡莘渝

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣56,000元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣56,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為日新花園廣場（下稱系爭大樓）內門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號1樓之4住戶，系爭大樓間住戶於原告成立前，即以每月、每戶新臺幣（下同）1,000元之標準收取管理費，做為系爭大樓樓梯、清潔等公共事項之經費來源，嗣原告成立後援用相關標準訂定系爭大樓管理組織章程（下稱系爭規約），區分所有權人亦應按每月、每戶1,000元之標準向管理委員會繳納管理費，惟被告自民國107年10月至112年5月止，共積欠56,000元管理費均未繳納，詎經原告催討仍置之不理。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告56,000元。

二、被告則以：原告係於112年4月間才成立，107至111年既未成立管委會，被告自不需要繳納管理費等語，資為抗辯，並聲

01 明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
04 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
05 有權人按其應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條
06 第2項定有明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、
07 管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其
08 應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異（最
09 高法院96年度台上字第2640號判決意旨參照）。故而，公寓
10 大廈之住戶，為籌措社區運作所需之管理費，倘已有明確共
11 識，或雖未明文，但有長年遵循固定之標準，以管理費或清
12 潔費等名目繳納，則該收費準則，即具有分管契約性質，得
13 在住戶間生其拘束之效力。故公寓大廈之區分所有權人原則
14 上均有繳交管理費之義務，系爭大樓何時成立管理委員會，
15 與被告有無給付管理費之義務，並無必然關連。

16 (二)經查，本件原告主張之事實業據原告提出組織報備證明、屏
17 東縣潮州鎮公所核備函、催討管理費存證信函及回執、系爭
18 規約、未繳管理費表、建物謄本為證（見司促卷第9至11、1
19 9至56、77至79頁），堪認被告確尚未繳納系爭大樓107年10
20 月至112年5月之管理費，是原告按系爭大樓規章以每月每戶
21 1,000元計算，請求被告給付56,000元管理費，自屬有據。
22 又原告管委會雖於112年間始申請報備核准，然被告既為系
23 爭大樓住戶，就系爭大樓因修繕、管理、維護共有部分所為
24 各支出，不論其發生之時期，均有分擔責任甚明，參以被告
25 曾於108年12月26日繳交系爭大樓102年4月至107年9月之管
26 理費66,000元，有原告提出之管理費收據可佐（見司促卷第
27 81頁），且被告自陳於98年間購買系爭房屋後，在98年至10
28 2年間有依每月每戶1,000元支標準表繳納管理費，後來因為
29 發現大樓沒有管委會及相關財報資料，就未再繳納，108年
30 間係因誤認管委會已經成立，才又繳交102年至107年9月之
31 管理費等語（本院卷第375至375頁），可知系爭大樓自被告

01 搬入以來，均以每月、每戶1,000元之標準收取系爭大樓日
02 常運作所需之管理費，可認系爭大樓於管委會成立前，各該
03 住戶即有繳納管理費及公共維護費之情，核與原告陳稱管理
04 會成立前，系爭大樓為維持之電梯保養、社區清潔，仍有向
05 住戶收取管理費等語相符，是被告上揭迨管委會設立後才須
06 支付管理費所云，應屬誤解，難為憑採。

07 (三)末按區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，係因法律之規
08 定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，區分所有權人
09 或住戶繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契
10 約而生，故被告所負給付管理費之義務與原告之管理維護義
11 務，顯非基於同一雙務契約而生，區分所有權人或住戶所繳
12 交之管理費，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，並由
13 管理委員會保管及統籌運用，管理費之給付與管理委員會執
14 行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之
15 間，並不存在對價關係。被告固辯稱原告應依公寓大廈管理
16 條例第35條之請求提供被告閱覽相關公共基金餘額、會計憑
17 證、會計帳簿、財務報表文件，被告始願繳交管理費等語，
18 然上開資料交付與否，乃管理委員會執行職務當否之問題，
19 至多僅涉及被告得否另循法律途徑主張權利之問題，並不使
20 管理費繳納義務消失，被告執此作為拒繳管理費之理由，無
21 從於本件為有利被告之判斷。

22 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約之法
23 律關係，請求被告給付管理費56,000元，為有理由，應予准
24 許。

25 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
26 告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假
27 執行，並依同法第436條之23、第436條第2項、第392條第2
28 項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。另
29 依同法第79條及第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用
30 額為1,000元（即第一審裁判費1,000元），並酌定訴訟費用
31 之負擔如主文第2項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
02 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
05 屏東簡易庭 法 官 彭聖芳

06 以上為正本，係照原本作成。

07 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
08 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原
09 判決所違背之法令及具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有
10 違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日
11 內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
12 上訴審判裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
14 書記官 謝鎮光