

臺灣新竹地方法院民事小額判決

113年度竹小字第513號

原告 山湖戀公寓大廈管理委員會

法定代理人 李京兆

訴訟代理人 劉明治

被告 宋勇毅

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年12月2日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用1,000元由原告負擔。

理由要領

- 一、原告主張：被告為山湖戀社區之住戶，積欠管理費新臺幣（下同）4,770元未繳，爰依公寓大廈管理條例第21條、山湖戀社區住戶規約（下稱系爭規約）第42條第5項規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告4,770元。被告則以管委會每年自行決定應繳納之管理費，規約約定與現況實行不符，管理費之定義有瑕疵，且管委會失能濫權，淪為大樓委員之一言堂，透天與大樓之公設比及住戶需求不同，區分所有權人會議已決議透天、大樓分區管理，但公設管理服務人其合約內容卻由管委會擅自加入大樓公設管理，所衍生之服務費被視為大樓與透天之共同項目，並未依比例分攤，違反比例原則、平等原則、使用者付費之原則。且管委會功能不彰，總幹事無能失職，影響住戶權益，公設怠於維護，甚至恐嚇威脅住戶。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 二、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理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所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人

01 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
02 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
03 次按管理委員會就共用部分或約定共用部分之管理維護費
04 用，並無決議之權限（最高法院92年度台簡上字第3號判決
05 參照）。是管理維護費用，區分所有權人會議固可另為決議
06 或訂定規約加以規範，惟非管理委員會所得擅自為之。

07 三、觀之山湖戀社區系爭規約第42條第2項約定「管理費由各區
08 分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之」、第3項
09 約定「各項費用之收繳、支付方式，授權由管理委員會訂
10 定」、第5項約定「區分所有權人若在規定之日期前未繳納
11 應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及
12 另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之10計算」等
13 語。可知得決定山湖戀社區管理費收取之「數額為幾與收費
14 標準為何」，唯有區分所有權人會議有此權限，管委會被區
15 分所有權人會議授權之部分，僅限於執行之方式，及收繳及
16 支付之程序事項而已，並未及於管委會可自行決定向各區分
17 所有權人應收取之管理費，縱經管委會決定，仍應經區分所
18 有權人會議決議通過後，管委會方得據以執行。

19 四、然而，依原告所提本件證據，其主張被告積欠管理費之收取
20 標準，均僅見有管委會之決議，原告未提出經區分所有權人
21 會議通過或追認之證明，則原告以管委會決議之內容，逕認
22 被告欠繳管理費，提起本件訴訟，即難認有據，應予駁回。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
25 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向
28 本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提
29 起上訴者，應一併繳納上訴審判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
31 書記官 范欣蘋

01 附錄：

02 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

03 (小額訴訟程序) 判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
04 項，於必要時得加記理由要領。

05 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

06 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
07 理由，不得為之。

08 三、民事訴訟法第436條之25：

09 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

10 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

11 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。