

臺灣臺中地方法院小額民事判決

114年度沙小字第549號

原告 靜宜一街社區管理委員會

法定代理人 朱皇儒

訴訟代理人 張育嘉律師

被告 林文鑫

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣36,946元，及自民國114年9月6日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣36,946元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告為靜宜一街社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，其所有房屋之門牌號碼為臺中市○○區○○○道0段000巷00號建物，負有繳交社區管理費之義務，總共積欠民國113年及114年之管理費用總計新臺幣（下同）42,899元。嗣經被告於114年12月14日匯款5,953元給付114年的管理費後，尚積欠36,946元未繳納，屢經催討，被告均置之不理。為此，原告依公寓大廈管理條例及住戶規約之法律關係，提起本件訴訟。並請求法院判決：1、被告應給付原告36,946元（原告於114年12月23日減縮聲明請求金額），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。2、訴訟費用由被告負擔。3、願供擔保請准宣告假執行。

（二）對被告抗辯之陳述：

- 01 1、垃圾處理服務通常被視為社區公共事務的一部分，其目的
02 在於維護整體社區的環境清潔與衛生。即使個別住戶選擇
03 自行處理垃圾，社區仍需為公共區域的清潔、垃圾集中點
04 的設置與維護等相關事宜支付費用。這些費用是為了全體
05 住戶的共同利益而存在，並非僅針對個別使用服務的住戶
06 收取。被告雖辯稱於靜宜一街社區開臨時會議時，主委有
07 問是否願意大家一起處理垃圾，並由管委會委託天發清潔
08 有限公司簽約處理垃圾，附帶條件是社區停車場退縮空地
09 搭建小木屋放置垃圾子母車，被告同意主委要約，被告嗣
10 後有匯垃圾處理費到社區管委會帳戶，所以兩造間成立垃
11 圾處理契約云云。惟被告前開所稱管委會主委要約云云並
12 無證據以實其說，縱使(原告否認之)管委會主委有如此詢
13 問住戶，不過係就社區住戶如何處理垃圾取得共識，管委
14 會方能制定策略處理，並無要和各社區住戶簽訂契約之意
15 思，被告抗辯不足採。
- 16 2、被告確實並未繳交113和114年管理費，原告帳戶內也無被
17 告匯款系爭社區管理費之轉帳紀錄，被告欠繳管理費實屬
18 明確。被告雖又辯稱自己未住在靜宜一街社區，未有垃圾
19 處理需求不需支付垃圾處理費，然被告本身雖未居住在該
20 社區，其將房子出租給第三人，該第三人即承租人有將垃
21 圾丟棄於社區垃圾子母車內，有使用社區垃圾處理服務。
- 22 3、被告提出之被證18對話，雖提出「 $20428 * 0.7 = 14300$ 、 1
23 $4300 / 12 = 1192$ 」，認定原告社區管理費中有7成係社區垃
24 圾處理費，然該7成從何而來，未見被告舉證以實其說，
25 況被告於被證18號的對話紀錄中稱「陳凱和5月份拒絕為
26 房東處理垃圾」云云，然經原告詢問陳凱和，陳凱和表示
27 並無說過表示無此事，被告也沒提出可佐證陳凱和如此陳
28 述的證據資料，此部分均屬被告空言指摘。112年度原告
29 區分所有權人會議決議紀錄五、臨時動議：1. 因應林前主
30 委(即被告)於LINE群組提議，有關其自行處理垃圾問題，
31 本提案經大會表決15票不通過等語，被告亦明知其自行處

01 理垃圾提議未通過，應照區權人會議決議為之。故被告之
02 抵銷抗辯主張，實屬無據。

03 4、被告抗辯其於111年6月11日靜宜一街社區臨時會議欲討論
04 決議事項，有提出「管理費隨垃圾處理費增加而於明年度
05 自動調漲10%，無須經由區分所有權人會議決議。本社區
06 管理費為依照公寓大廈管理條例第十八條第一項第二款區
07 分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之費用，性質上亦
08 屬於公共基金。」然經原告確認當日臨時會議紀錄，該決
09 議內容並非仍須開會決定，而是「今年度公共基金差額先
10 行補足，明年度調漲12%」。被告所言不實。

11 5、原告區權人會議決議將垃圾處理費自管理費中分列收費，
12 僅為會計帳目上之釐清，在使收費項目更明確，並非新創
13 收費義務，社區垃圾處理費之繳納義務自始即存在，被告
14 主張決議不溯及既往云云，顯對法律原則之誤用。

15 二、被告抗辯：

16 （一）本案主要爭點為社區管理費項目是否有包含垃圾處理費：

17 1、依據靜宜一街社區住戶規約第11條第2項管理費用途並未
18 包括住戶之私人垃圾處理費，故原告自無包含垃圾處理費
19 之社區管理費請求權。

20 2、住戶之私人垃圾乃為住戶之專有物，區權會以及管委會皆
21 不能以多數決方式決議限制住戶之私人垃圾一定要付費共
22 同處理。

23 （二）系爭社區之全體住戶皆知社區管理費並未包含處理住戶之
24 私人垃圾處理費：

25 1、系爭社區第一次區分所有權人大會時，選出主委以及依公
26 寓大廈管理條例訂立社區住戶規約，當時朱皇儒擔任財
27 委，被告林文鑫擔任委員，現任財委林明傑亦擔任委員，
28 社區經常開銷項目統一稱為社區管理費，並訂立社區住戶
29 規約第11條第2規定社區常開銷之項目。當時主委陳祈同以
30 及副主委陳鈺霖私下詢問各住戶對於其專有部分之垃圾處
31 理、頂樓增建、頂樓搭採光罩以及窗戶加裝鐵窗是否願意

01 一起處理?之後約大家方便時間出來聚會(並非區權會之臨時會議)並介紹施工方式以及報價但不強制一定要參與，
02 垃圾處理方面若住戶願意一起處理垃圾則統一由靜宜一街
03 管委會與天發清潔有限公司簽約處理，附帶條件為於停車場退縮空地搭建木屋置放垃圾子母車以及住戶須另外支付
04 相關費用。被告當時皆有參與，之後被告將一年份之社區
05 管理費、公共基金以及另外支付的垃圾處理費匯入靜宜一
06 街管理委員會之帳戶，當時的財委朱皇儒將住戶之社區管
07 理費、公共基金以及另外支付的垃圾處理費，統一以管理
08 費之名義向住戶收取，一次收取一年份，當時被告林文鑫
09 因為有參與一起處理住戶之私人垃圾而無異議。日後於年
10 度區分所有權人會議時若另外支付的垃圾處理費調漲，社
11 區管理費亦跟著調漲，而會議記錄上依然統一以管理費名
12 義做紀錄，每戶繳交總金額皆包括另外支付之垃圾處理
13 費、社區管理費及公共基金。觀靜宜一街管理委員會帳戶
14 記載支出天發清潔公司費用，顯然證明被告先前繳交給靜
15 宜一街管理委員會之費用並非全部是社區管理費，現任主
16 委朱皇儒以及全體住戶皆知此事。

19 2、111年6月11日靜宜一街社區召開區分所有權人之臨時會
20 議，被告因有感垃圾處理費高漲導致社區內住戶對各自應
21 負擔之費用爭議不斷，又因垃圾處理費為住戶可自由決定
22 是否支付參與共同處理垃圾，而社區管理費為公寓大廈管
23 理條例規定因維護社區共用部分而住戶必須定期支付之法
24 定債務，兩者之性質截然不同，但靜宜一街管委會長期以
25 社區管理費之名義收取垃圾處理費，以及社區收取之費用
26 並非全部是社區管理費以及公寓大廈管理條例裡對社區管
27 理費並無相關規定，被告擔心帳目混淆不清問題恐日後會
28 對社區管理費產生爭議影響社區運作，深怕有人會利用社
29 區管理費之名義收取社區內自行處理垃圾之住戶而侵害到
30 其權益，因此特別於111年6月11日臨時會議欲討論決議事
31 項第一項後段提出「管理費隨垃圾處理費增加而於明年度

01 自動調漲10%，無須經由區分所有權人會議決議。本社區
02 管理費為依照公寓大廈管理條例第十八條第一項第二款區
03 分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之費用，性質上亦
04 屬於公共基金。」全體住戶對社區管理費之性質等同公寓
05 大廈管理條例裡規定之公共基金皆無異議。

06 (三) 112年4月8日，住戶陳鈺霖因對被告之垃圾處理方式極為
07 不滿而召開社區臨時會議，被告因懼怕被其他住戶集體圍
08 剿而不敢出席，住戶陳鈺霖為拉攏其他住戶投票讓陳凱和
09 擔任主委以及朱皇儒擔任財委，而冒用林文鑫之名義提案
10 (實際上皆為陳鈺霖自己的提案)，嗣後陳凱和當上主委旋
11 即宣佈不再替住戶處理私人垃圾，住戶與靜宜一街管委會
12 之委託靜宜一街管委會代為處理住戶之私人垃圾清運以及
13 同意於停車場退縮空地搭建木屋置放垃圾子母車，並另外
14 支付相關費用之契約終止，若住戶再攜帶私人垃圾丟棄於
15 社區之公共區域即於靜宜一街Line群組公佈其錄影影像。
16 然過不久陳凱和又提出願意替住戶處理部分私人垃圾，附
17 帶條件為嚴禁社區內住戶與房東攜帶外來垃圾丟棄本區環
18 保室垃圾桶內...，以及垃圾子母車置放於先前搭建之木
19 屋內，並須另外支付相關費用之要約。被告因多年來飽受
20 被質疑涉嫌盜用社區管理費處理住戶之私人垃圾，以及社
21 區內住戶對垃圾處理方式反覆無常導致丟棄垃圾變得相當
22 困難，只能自己清理並另外花費金錢找其他業者清運垃
23 圾，被告遂於112年5月於靜宜一街Line群組告知要自行處
24 理垃圾並要求退還先前預繳之垃圾處理費，以及將停車場
25 恢復原狀，當時主委朱皇儒在明知垃圾處理費並非社區管
26 理費以及自己之一樓餐飲業店家亦是自行處理垃圾而未交
27 垃圾處理費之情況下，竟與社區內違規使用共同部分之住
28 戶串通，利用社區管理費為公寓大廈管理條例規定因維護
29 社區共用部分而住戶必須定期支付之法定債務之性質，將
30 垃圾處理費謊稱為社區管理費，之後再與社區管理費加總
31 提起民事給付管理費之訴。之後被告亦請現任財委林明傑

01 計算先前預付之垃圾處理費以及中庭走道之木頭地板修費
02 用扣抵管理費後還剩多少錢，然財委林明傑不理會，被告
03 不得已只能自行計算。

04 (四) 靜宜一街社區管理費項目於114年11月22日區分所有權人
05 會議始通過增加垃圾處理費，顯然全體住戶皆知114年11
06 月22日以前之社區管理費並未包含垃圾處理費，按區分所
07 有權人會議係全體區分所有權人意思形成之最高決定機
08 關，其決議有拘束規範全體區分所有權人之效力，具有法
09 規之性質，本應有法律不溯及既往原則之適用，顯然原告
10 不能以114年11月22日之區權會之決議要求被告給付113年
11 以及114年之包含垃圾處理費之社區管理費。

12 (五) 靜宜一街112年5月15日之區分所有權人會議以及113年1月
13 7日之區分所有權人會議雖有通過：「為提升今後年度區
14 分所有權人參加意願，在不增加各區分所有權人管理費前
15 提下，凡區分所有權人(或配偶或直系血親)親自全程參加
16 會議者，次一年度管理費減收5%，參加112年度區分所有
17 權人會議即適用本獎勵優惠(113年管理費減收5%)，此
18 優惠於每年度區分所有權人會議依財務狀況追認之。」之
19 決議事項無效，因為，為減收管理費之決議應是全體住戶
20 適用，有出席會議之住戶不能為了獎勵自己而以多數決之
21 方式將未出席之住戶排除在外。

22 (六) 被告於112年繳交之社區管理費與垃圾處理費共20,428
23 元，全社區住戶之社區管理費與垃圾處理費共繳交356,21
24 5元，被告分擔之比例為0.05735。112年當時天發每月垃
25 圾處理費為19,000元，一年總垃圾處理費為228,000元，
26 被告應分擔之一年垃圾處理費13,075元，每月應為1,090
27 元。112年社區總管理費為128,215元(即總繳交費用扣除
28 一年繳付之垃圾處理費)，被告112年應分擔之社區管理
29 費為7,353元。被告112年5月份開始要自行處理垃圾並要
30 求朱皇儒退還預付之垃圾處理，然朱皇儒拒絕退還，因此
31 被告以債務相抵之方式抵銷113年之社區管理費。被告112

01 年1月至4月應繳的垃圾處理費共4,360元，被告一年繳付
02 之垃圾處理費為13,075元扣除4,360元後，剩餘之8,715元
03 為管委會未退還之垃圾處理費。以此債務相抵為預付113
04 年以及114年之社區管理費，113年之社區管理費減收
05 5%，則為6,985元（ $7353 \times 0.95 = 6985$ ），8,715元扣除6,9
06 85元後，尚餘1,730元來預付為114年社區管理費。114年
07 之社區管理費調漲10%但減收5%（僅限當年度）後則為7,6
08 83元，扣除1,730元後，被告應繳交之114年社區管理費用
09 為5,953元（計算式為： $7353 \times 1.1 = 8088$ ， $8088 \times 0.95 = 768$
10 $3,0000 - 0000 = 5953$ 元）。而被告已於114年12月14日將尚
11 未交之社區管理費5,953元匯入靜宜一街帳戶。

12 （七）並聲明：1、原告之訴及其假執行之聲請駁回。2、訴訟費
13 用由原告負擔。3、如受不利判決，願供擔保請准宣告免
14 予假執行。

15 三、得心證之理由

16 （一）本件原告起訴請求被告繳納管理費，經被告以前詞置辯，
17 本院認為：

18 1、按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
19 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金
20 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，
21 管理條例第10條第2項定有明文，足見公寓大廈管理費之
22 收取已有法源依據。又依住戶社區規約第十一條第二項第
23 二款記載：「管理費用途如下：（二）共用部分、約定共
24 用部分之管理、維護費用或使用償金」。故而，社區住戶
25 因生活所生之垃圾集中管理、處理費用，應屬管理費範
26 疇。

27 2、又所謂之「規約」，乃係公寓大廈所有之住戶，為增進共
28 同利益，確保良好生活環境，所達成共同利益的複雜意思
29 表示，其間各住戶或許會有意見上的不一致，但經溝通、
30 協調後，終能獲致平行的同意，且對於不同意規約內容之
31 少數區分所有權人仍有其拘束效力，此即民主原則中的少

數服從多數的重要原則，因此其性質上，應係屬於所謂的「合同行為」，且無須經全體區分所有權人合意始能制定，所以規約應解釋為一種經一定成數區分所有權人之合同行為，而形成的自治規則或自治法規，其法律性質類似於勞動法中的團體協約，而且更是一種經由多數合意而形成的自治規章性質，所以公寓大廈內之住戶，不論是否於協約成立後遷入，均須受此協約或自治規章的拘束。經查，本件原告社區已依本條例之規定，經由區分所有權人會議決議制訂系爭規約，而社區住戶規約第10條第2項前段及第3項前段分別約定：「管理費由各所有權人依照所有權人會議之決議分攤之。」、「各項費用之收繳、支付方式，授權管理委員會訂定」，因此，原告之住戶繳付管理費，係依據區分所有權人作成之決議或自治決議所訂定之社區規約，即係基於多數區分所有權人合致之意思表示所成立之合同行為，每位住戶對於其他區分所有權人皆有要求繳付管理費之請求權，而公寓大廈管理委員會，則依全體區分所有權人之授權，代為向住戶收取管理費，是管理委員會代表區分所有人團體執行管理服務，住戶對區分所有人團體則負有給付管理費之義務，乃對於管理委員會或管理負責人所聘請管理員管理門禁、整理環境、處理垃圾、確保產值不致滑落等為求社區永續存在與發展所應支付之代價。簡言之，住戶繳交充作公共基金之管理費義務乃屬規約議定，個別區分所有權人係對其他全體區分所有權人負繳交管理費之義務，權利義務並非存在於個別區分所有權人與原告管理委員會間。原告之職責在於公共基金之「收支、保管及運用」，並非管理費所集合之公共基金之所有權人，因此，原告社區之住戶依規約所負繳交管理費之義務，除規約業已廢止或修改，或區分所有權人會議另有決議外，不得以任何理由減免或拖延之。是被告上述所辯，並非被告得據為拒絕給付垃圾處理費之正當事由。被告以此而拒絕給付垃圾處理費於法屬無據，亦無可採。

01 3、區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之
02 位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用
03 部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應
04 有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變
05 更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營
06 共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其
07 相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算
08 區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準
09 之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦
10 不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字
11 第1025號判決意旨參照）。又公寓大廈之各區分所有權
12 人，對共用部分之使用頻率多寡及程度不一，亦未必與其
13 共用部分之應有部分比例成正比，因此依各住戶對於共用
14 部分之使用程度，決定該部分管理、修繕、維護費用之分
15 擔比例，有其事實上之困難性，是公寓大廈管理條例第10
16 條第2項，並未採取按受益程度分擔管理費之原則，而係
17 規定按共用部分應有部分比例負擔為原則，並允各公寓大
18 廈以區分所有權人會議或規約另為規定，且基於私法自治
19 原則，就公寓大廈管理費用及公共基金等由區分所有權人
20 自治決議之事項，倘未違反公序良俗或強制禁止規定，尚
21 難認法院有介入或限制自治決議之必要。被告所稱獎勵優
22 惠決議無效，以及自己使用分擔比例為0.05735計算云
23 云，本院認為均無可採。

24 4、按公寓大廈管理條例第21條規定：「區分所有權人或住戶
25 積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾
26 二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理
27 負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲
28 延利息。」，本件原告請求被告應給付36,946元，及自起
29 訴狀繕本送達翌日（即114年9月6日）起至清償日止，依
30 照年息5%計算之利息，洵屬有據。

31 （二）綜上，被告抗辯均無理由，原告依公寓大廈管理條例第21

01 條及系爭住戶規約之法律關係，請求被告給付36,946元，
02 及自114年9月6日起至清償日止，依照年息5%計算之利
03 息，為有理由，應予准許。

04 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
06 敘明。

07 五、本件係適用小額程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
08 436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請，為
09 被告得預供擔保，免為假執行之諭知；併依同法第436條之1
10 9第1項規定，確定本件訴訟費用額為1,500元，依民事訴訟
11 法第78條，命由被告負擔之。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
13 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
14 法 官 劉國賓

15 以上為正本，係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
17 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
18 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
19 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
20 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
22 書記官