

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第2306號

原告 裕建華廈管理委員會

法定代理人 吳昇曉

被告 利冠地產開發有限公司

法定代理人 林孝宗

訴訟代理人 翁瑞林

法定代理人 黃士勳

蔡明原

兼

法定代理人 鄧能德

法定代理人 王重民

訴訟代理人 翁瑞林

法定代理人 翁瑞林

被告 鄧能德

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國112年4月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

01 主 文

02 被告利冠地產開發有限公司應給付原告新臺幣71,400元，被告鄧
03 能德應給付原告新臺幣214,795元，及均自民國110年11月10日起
04 至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 訴訟費用由被告利冠地產開發有限公司負擔25%，餘由被告鄧能
06 德負擔。

07 本判決得假執行。

08 事 實 及 理 由

09 壹、程序方面

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
11 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除
12 本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定；第43
13 6條之規定，於小額程序準用之，民事訴訟法第255條第1項
14 第3款、第436條第2項、第436條之23分別定有明文。本件原
15 告起訴時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）24萬9,661
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
17 算之利息。嗣原告於111年6月14日具狀就本金部分之請求變
18 更為被告應給付原告28萬6,186元，復於112年4月11日具狀
19 變更聲明為：被告利冠地產開發有限公司（下稱被告公司）
20 應給付原告7萬1,400元，被告鄧能德應給付原告21萬4,795
21 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
22 計算之利息，核原告前揭變更，屬擴張應受判決事項之聲
23 明，揆諸前開說明，應予准許。

24 二、被告2人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無
25 民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，
26 准由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：

29 （一）原告管委會所坐落之社區其中，門牌號碼新北市○○區○
30 ○○路00號7樓房屋（下稱系爭房屋）原為被告公司（現
31 已命令解散）所有，嗣於108年7月1日起以自益信託為登

01 記原因移轉予被告鄧能德，再於111年3月17日因買賣而移
02 準予訴外人張麗華，是被告公司及被告鄧能德均曾為系爭
03 房屋之所有權人及原告社區之區分所有權人，本應依照公
04 寓大廈管理條例及社區規約約定按月繳付管理費，詎被告
05 2人自107年8月7日起至111年3月16日止期間均未繳納。

06 (二) 依原告社區107年9月18日區分所有權人會議之會議記錄結
07 論，區分所有權人應按月繳交停車養護費每車位1,200
08 元，並依建物每坪60元之方式計算管理費用，查系爭房屋
09 為70.08坪，並有停車位2位，故每月應繳納之管理費共計
10 6,605元（計算式： $60 \times 70.08 + 1,200 \times 2$ ，元以下四捨五
11 入），是被告2人分別積欠之管理費用為：(1)被告公司自1
12 07年8月7日起至108年6月30日止，共計7萬1,400元（計算
13 式： $6,605 \text{元} \times (25/31 + 10)$ 月），(2)被告鄧能德自108年7月
14 1日起至111年3月16日止，共計21萬4,795元（計算式： $6,$
15 $605 \text{元} \times (32 + 16/30)$ 月），被告2人自均應如數給付。

16 (三) 爰依公寓大廈管理條例第21條提起本件訴訟，並聲明：被
17 告公司應給付原告7萬1,400元，被告鄧能德應給付原告21
18 萬4,795元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按年息5%計算之利息。

20 二、被告則均請求駁回原告之訴，並分別以：

21 (一) 被告公司法定代理人黃士勳、蔡明原均稱：僅為投資人，
22 對於案件及被告公司之一切均不清楚。

23 (二) 被告兼被告公司法定代理人鄧能德則以：原告請求之管理
24 費用過高，其收費標準並未經過住戶大會同意，伊也從未
25 收到召開住戶大會之通知，且當初已經給付他2萬元等語
26 置辯，並聲明：原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由

28 (一) 原告主張被告2人分別曾為系爭房屋之所有權人，並均積
29 欠原告管理費用，依原告社區收費標準分別積欠被告公司
30 7萬1,400元、被告鄧能德21萬4,795元，應分別給付等
31 情，業據提出新北市三重區公所函文、扣繳登記申請書、

01 被告公司商工登記公示資料、建物登記第三類謄本暨地籍
02 異動索引（本院卷第15至31頁、第175至181頁、第255至2
03 63頁），107年9月18日區分所有權人會議紀錄（本院卷第
04 265頁、527頁）、110年8月18日區分所有權人會議紀錄
05 （本院卷第271頁）、被告鄧能德全國財產稅總歸戶查詢
06 清單（本院卷第283頁）、公寓大廈規約（本院卷第287至
07 361頁）、原告社區建物區分所有權人及異動索引（本院
08 卷第529頁）等件為證，被告2人則均不爭執有未給付管理
09 費之事實，惟就原告之請求，則以前詞置辯。

10 （二）按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或
11 其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間
12 催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命
13 其給付應繳之金額及遲延利息。公寓大廈應設置公共基
14 金，其來源如下：公寓大廈應設置公共基金，其來源如
15 下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。公
16 寓大廈管理條例第21條、第18條第1項第2款分別定有明
17 文。被告2人既分別於107年8月7日起108年6月30日止（被
18 告公司部分）及108年7月1日起至111年3月16日止（被告
19 鄧能德部分）為系爭房屋之所有權人及原告所管理社區之
20 區分所有權人，且均積欠原告管理費用，原告據此請求被
21 告2人分別繳納積欠之7萬1,400元（被告公司部分）、21
22 萬4,795元（被告鄧能德部分），自屬有據。至被告2人雖
23 均辯稱：原告計算管理費之標準過高，且未經住戶大會同
24 意云云，惟依原告所提出之107年9月18日區分所有權人會
25 議紀錄記載：「05…管理費事，特別授權主委訂定社區住
26 戶每戶每月應收管理費與停車場使用費 如：按建築物建
27 坪：60元/每建坪每月 停車場養護費：1200元/每車位每
28 月」等語（本院卷第265頁、527頁），可認原告管委會所
29 提出之收費標準已經區分所有權人會議同意，又決定區分
30 所有權人繳納管理費與否之主體，係由區分所有權人召集
31 之區分所有權人會議所決定，亦即管理委員會僅係代為執

01 行全體共有人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權
02 主體，係屬全體區分所有權人，而非管理委員會。易言
03 之，由管理委員會按時向各住戶收取社區管理費、清潔費
04 等公共基金，僅為代收代付性質，管理委員會本身並無權
05 決定該等費用收取與否，或決定收取金額數額為何，若被
06 告2人認為收取費用過高，本應於區分所有權人會議中提
07 案經決議後變更，而非逕行拒繳，且其所辯稱已交付2萬
08 元云云，亦未提出任何事證以實其說，其空言抗辯，洵難
09 採信，原告自得依上開約定，分別請求被告2人支付積欠
10 之管理費用。

11 四、從而，原告提起本件訴訟，請求被告公司應給付原告7萬1,4
12 00元，被告鄧能德應給付原告21萬4,795元，及均自起訴狀
13 繕本送達翌日即110年11月10日起（本院卷第53頁）至清償
14 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
16 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
19 臺灣新北地方法院三重簡易庭

20 法 官 王雅婷

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
26 書 記 官 陳芊卉