

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事小額判決

113年度重小字第2278號

原告 築禾豐社區管理委員會

法定代理人 陳惠真

訴訟代理人 胡居中

林煌斌

被告 吳哲宇

黃婉婷

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年10月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆仟伍佰貳拾伍元，及自民國一一三年十
月五日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔新臺幣貳佰零陸元，及自本案
確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，餘由原告
負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆仟伍佰貳拾
伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、兩造事實主張：

(一)原告主張被告為築禾豐社區之門牌號碼新北市○○區○○路
00號19樓建物（下稱被告建物）所有權人，原告依民國112
年12月10日第5屆重新召集區分所有權人會議決議（下稱系
爭區權會）授權，於113年1月11日決議調漲管理費計費標準
至每坪新臺幣（下同）55元，核算被告建物31.02坪1706
元，加計地下車位800元，每月應繳管理費數額為2506元，
被告卻積欠自113年2月起至113年9月止共8期管理費含遲延
利息共2萬0633元未繳納，且致原告另須支出寄發存證信
函、聲請支付命令等相關費用共1301元，爰依公寓大廈管理

01 條例第21條規定及築禾豐社區規約第10條規定請求被告給付
02 管理費及負擔相關費用，並聲明：被告應給付2萬1934元，
03 及自陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之
04 利息。

05 (二)惟為被告所否認，並辯稱：被告仍有依調漲前管理費每月19
06 51元如數繳納，係原告無故拒絕銷帳。調漲管理費議案並未
07 於系爭區權會中經獨立表決，違反社區規約第10條第2項管
08 理費應由區分所有權人會議決議及僅有第1屆管理委員會有
09 權限於50元至70元區間決議計費標準之規定，依民法第56條
10 第2項規定無效等語。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判
11 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 二、本院之判斷：

13 (一)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其
14 他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告
15 仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付
16 應繳之金額及遲延利息；重新召集會議決議之會議紀錄依34
17 條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7
18 日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所
19 有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立；
20 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事
21 項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告
22 之。公寓大廈管理條例第21條、第32條第2項、第34條第1項
23 分別定有明文。次按總會之召集程序或決議方法，違反法令
24 或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。
25 但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，
26 不在此限；總會決議之內容違反法令或章程者，無效。民法
27 第56條第1項、第2項分別亦有明文。

28 (二)按管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分
29 攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會
30 議未決議時，預售房屋買賣契約書有規定者從其規定，未規
31 定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤

01 之。（授權第一屆管理委員會精算徵收項目費率後公告之。
02 管理費用以坪計算，區間在50元至70元之間）；區分所有權
03 人若在規定之日期前未繳納金額時，管理委員會得訴請法院
04 命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年
05 息10%計算，且有關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，
06 均由該區分所有權人負擔。築禾豐社區規約第10條第2項、
07 第5項分別定有明文。次按本社區汽車停車位電器設備用電
08 及維護清潔管理費用，依據管理委員會會議決議；每月每個
09 車位徵收清潔費400元，由車位所有權人繳納，繳納方式隨
10 管理費一同徵收。清潔費得依物價指數由管委會適時調整。
11 築禾豐社區地下停車場使用管理辦法第19條亦有明文。

12 (三)經查：

- 13 1. 系爭區權會所載議題十管理費調整：「說明：一、社區各項
14 維護及修繕支出逐年增加，目前管理費收入（50元/坪；400
15 元/車）已不足支應。二、調整方案如下，採二擇一方式：
16 1.（60元/坪；600元/車）= \rangle 925, 619元/每月。2.（70元/
17 坪；500元/車）= \rangle 1, 006, 289元/每月。三、如上述方案皆
18 未獲有效票數時，則授權由下屆管理委員會於規約載明的額
19 度範圍中調整，經議決後公告實施。」。其於112年12月10
20 日開會決議結果：第1案（60元/坪；600元/車）：同意票59
21 票，本案不通過。第2案（70元/坪；500元/車）：同意票26
22 票，本案不通過。授權由下屆管理委員會於規約載明的額度
23 範圍中調整，經議決後公告實施。
- 24 2. 原告遂於112年12月12日至同年月19日在築禾豐社區內公告
25 系爭區權會會議紀錄，並請反對之區分所有權人7日內提出
26 書面意見，如書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區
27 分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 28 3. 被告並未於上開公告後7日內提出書面反對意見，僅有區分
29 所有權人3人提出書面反對意見。
- 30 4. 原告於112年12月19日公告系爭區權會決議成立。
- 31 5. 原告於113年1月11日開會，議題三管理費調整討論，作成第

01 5點決議全票同意每月住戶應繳管理費改為(1)房屋管理費計
02 算：每月每戶每坪55元。(2)停車位清潔費計算：每月每位80
03 0元。公告後自113年2月起實施。

04 6. 被告迄至言詞辯論終結前，並未循民法第56條規定，對系爭
05 區權會或原告113年1月11日開會決議提出任何民事訴訟。

06 7. 上開1.至6.部分事實經過，有原告提出系爭區權會會議資
07 料、會議紀錄、原告築禾豐(管)字第1121212001號、築禾
08 豐(管)字第1121219001號公告、113年1月例行會紀錄為
09 憑，且為被告所不爭執，應堪認定。足見作成調漲管理費之
10 決定確實未於系爭區權會中獨立列為議案並經實質表決，至
11 多為附麗在前兩案具體調漲金額之議案中有間接表決效果而
12 已，是被告所辯，固非無見。然任一區分所有權人於原告公
13 告並送達系爭區權會會議紀錄時，依公寓大廈管理條例第32
14 條第2項規定，本得於7日內提書面反對意見，已有賦予推翻
15 該系爭區權會關於議題十管理費調整結論之機會，否則即應
16 受拘束。至被告所質疑調漲管理費未經獨立列議案表決至多
17 屬決議方法之瑕疵，並非實體違反法令或章程而構成當然自
18 始無效，因原告已說明調漲管理費具有正當目的性，而被告
19 既未於會後提書面反對意見，復未循民法第56條規定，於法
20 定期限內提出民事訴訟，系爭區權會及原告據此決議之瑕疵
21 即為補正，被告最終須受該等作成調漲管理費及車位清潔費
22 金額決議之拘束。是原告請求被告給付於113年2至9月期間
23 未繳調漲後足額之管理費及車位清潔費，應屬有據。

24 8. 原告不否認被告於113年2至9月期間已繳每期1951元之管理
25 費，則被告未繳之不足額部分應為4440元【計算式：(2506
26 元-1951元)×8】，至原告因被告繳納金額不符而拒絕銷
27 帳，認被告全無繳納，並非可採，其直接請求各期全額起算
28 之遲延利息，難認有據，不應准許。原告另請求為催繳管理
29 費而支出寄發存證信函、聲請支付命令等相關費用部分，應
30 僅限於原告尚未透過法院訴訟程序請求前所為之必要支出，
31 始應由被告負擔，如已透過法院起訴請求所生之費用，因屬

01 於訴訟進行中原告為保護其權益所應自行負擔之訴訟成本，
02 非得由被告負擔。準此，原告請求存證信函85元，始得由被
03 告負擔，其餘均屬於訴訟程序中應自行負擔成本。從而，原
04 告依公寓大廈管理條例第21條規定及築禾豐社區規約第10條
05 規定，請求被告給付4525元，及自陳報狀繕本送達翌日即11
06 3年10月5日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理
07 由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

08 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
09 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
11 三重簡易庭 法 官 王凱平

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及具體內
15 容。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
16 如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
17 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴
18 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
20 書記官 楊家蓉