

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第2348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

被告 余淑婷

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）1,200元，及自民國113年6月4日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用1,000元由被告負擔100元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以1,200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)被告為築禾豐社區（下稱系爭社區）公寓大廈之區分所有權人，其區分所有建物之門牌號碼為新北市○○區○○路00號19樓，原告則為系爭社區成立之管理委員會，依據系爭社區規約、地下停車場使用管理辦法及公寓大廈管理條例之規定，被告應按月繳納管理費新臺幣（下同）3,427元，惟被告自民國113年2月起至113年4月止未繳納管理費，尚積欠管理費共計10,281元（下稱系爭管理費），屢經催討，仍未獲置理。

(二)對被告答辯之陳述：

1.系爭管理費包含「房屋管理費」及「停車位清潔管理費」，每月併同收取。關於「房屋管理費」部分，依系爭社區規約

第10條第2項及第3項規定，得由區分所有權人大會決議授權由下屆管理委員會於規約載明之額度範圍內調整房屋管理費之數額，系爭社區已於112年12月10日區分所有權人大會（下稱系爭區權人會議）決議，授權系爭社區第五屆管理委員會（下稱系爭第五屆管委會）於規約所定範圍內調整房屋管理費，決議公告異議期滿無人異議後成立，嗣經系爭第五屆管委會依系爭區權人會議決議之授權，於113年1月11日決議（下稱系爭管委會決議）通過調整房屋管理費，將房屋管理費由每月每坪50元調整為每月每坪55元。

2.另關於「停車位清潔管理費」部分，依系爭社區地下停車場使用管理辦法第19條規定，已授權管理委員會決議決汽車停車位維護清潔管理費用，經系爭第五屆管委會決議通過由每月每位400元調整為每月每位800元，上開調整均經公告後實施，調整房屋管理費及停車位清潔管理費之流程均符合系爭社區規約之規定，被告未於系爭區權人會議中及決議公告後之異議期間內表示異議，自不得就決議結果不服而拒絕繳納系爭管理費。

3.至被告以原管理費數額（房屋管理費每月2,388元＋停車位清潔管理費每月400元＝原管理費2,788元）以匯款方式繳納自113年2月起至113年4月止之管理費，經系爭第五屆管委會於113年3月14日決議列為不明收入，未生清償上開期間所積欠系爭管理費之效果，原告自得請求之。

(三)聲明：被告應給付原告10,281元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、被告則以：

(一)依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款及系爭社區規約第10條第2項規定，管理費應經區分所有權人會議之決議通過後方可調整。系爭區權人會議決議中，針對房屋管理費及停車位清潔管理費數額之決定方式，議題十、第3點載明「如上述方案皆未獲有效票數時，授權由下屆管理委員會於規約載明的額度範圍中調整，經議決後公告實施」（下稱系爭議

案），惟因系爭社區規約第10條第2項明定僅授權第一屆管理委員會得於區分所有權人會議之決議通過調整管理費議案時，在每月每坪50元至70元之區間內議決管理費數額。然而，原告為系爭社區管理委員會，並未經規約授權，自不得由區分所有權人會議之決議授權系爭第五屆管委會在上開區間內決定管理費數額，是系爭議案已牴觸社區規約而無效。

(二)縱認系爭社區規約已授權系爭第五屆管委會可在上開區間內議決管理費數額，然系爭區權人會議決議並未表決通過系爭議案，系爭第五屆管委會即逕認系爭議案通過而公告，決議程序違背法令。

(三)又被告業依原管理費數額，以匯款方式繳納自113年2月起至113年4月止之管理費，既系爭社區管理費未經合法調整，則被告繳納上開期間之管理費已生清償效果，原告自不得以被告未繳系爭管理費為由請求給付等語，資為抗辯。

(四)聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)「停車位清潔管理費」部分：

經查，依系爭社區「地下停車場使用管理辦法」（下稱系爭停車場管理辦法）第19條規定：「本社區汽車停車位電器設備用電及維護清潔管理費用，依據管理委員會會議決議；每月每個車位徵收清潔費新台幣\$400元，由車位所有權人繳納，繳納方式隨管理費一同徵收。清潔費得依物價指數由管委會適時調整。」（本院卷第112頁）。系爭停車場管理辦法載明，其係經系爭社區第三屆區分所有權人會議決議通過實施（本院卷第110頁），據上揭規定之文意即可認定系爭社區已經由區分所有權人會議所訂定之系爭停車場管理辦法授權系爭社區管委會即原告得決議「停車位清潔管理費」之調整，是系爭社區第五屆管委會於113年1月11日決議將「停車位清潔管理費」由每月每位400元調整為每月每位800元

01 (本院卷第106頁)，即屬合法有效。

02 (二)「房屋管理費」部分：

- 03 1.按系爭社區規約第十條第1至3項規定：「一、為充裕公共部
04 分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人
05 決議之規定向管理委員會繳交下列款項。(一)公共基金。(二)管
06 理費。二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議
07 之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所
08 有權人會議未決議時，預售房屋買賣契約書有規定者從其規
09 定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位
10 個數分攤之（授權第一屆管理委員會精算徵收項目費率後公
11 告之。管理費用以坪計算，區間在50元至70元之間）。三、
12 各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委
13 員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。」
- 14 2.是依據前開規約第十條第1項及第2項之本文文意觀之，管理
15 費分攤金額或徵收費率之決議，為系爭規約所定專屬於區分
16 所有權人會議之決議事項，應無疑義。而系爭社區規約第十
17 條第2項但書及括號內文，由條文文意整體架構觀之，應可
18 認該條但書括號內所載「授權第一屆管理委員會精算徵收項
19 目費率後公告之。管理費用以坪計算，區間在50元至70元之
20 間」等語，應為第十條第2項之本文之特殊例外情形，即但
21 書所列第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議
22 未決議時，先授權第一屆管理委員會得經算徵收項目費率後
23 公告行之，並限於第一屆管委會在每月每坪50元至70元之區
24 間議決管理費之費用，顯然並未將管理費分攤金額或徵收費
25 率之決議概括授權予管委會決議之意。
- 26 3.至於同條第3項前段亦僅明文規定管理委員會之職權僅包含
27 各項費用之「收繳」及「支付方法」訂定，並未將管理費用
28 分攤金額或徵收費率授權管委會代為決定，由此亦可反推同
29 條第2項但書括號內所載內容係僅授權系爭社區第一屆管理
30 委員會為之，非謂後續屆次之管理委員會均可議決管理費用
31 之分攤金額或徵收費率。是原告主張依系爭社區規約第十條

01 第2項及第3項規定，原告管委會得於規約載明之額度範圍內
02 調整房屋管理費數額等情，顯屬誤會。

03 4.次按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條
04 第2項定有明文。又公寓大廈之區分所有權人會議乃全體區
05 分所有權人組成之最高意思機關，主要係為區分所有建物內
06 各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議係屬多數區
07 分所有權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，
08 其性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社團
09 總會決議之相關規定，而類推適用民法第56條之規定(最高
10 法院92年度台上字第9號判決意旨參照)。

11 ①經查，系爭區權人會議決議關於管理費調整之議題十、說明
12 欄中第2點及第3點載明：「二、調整方案如下，採二擇一方
13 式：1. (60元／坪；600元／車) =>925,619元／每月。2.
14 (70元／坪；500元／車) =>1,006,289元／每月。三、如上述
15 方案皆未獲有效票數時，授權由下屆管理委員會於規約載
16 明的額度範圍中調整，經議決後公告實施。決議：第1案 (6
17 0元／坪；600元／車)：同意59票，本案不同過。第2案 (7
18 0元／坪；500元／車)：同意26票，本案不通過。授權由下
19 屆管理委員會於於規約載明的額度範圍中調整，經決議公告
20 實施等語(下稱系爭議案，本院卷第81頁)。

21 ②然而，系爭議案說明第3點「如上述方案皆未獲有效票數
22 時，則授權由下屆管理委員會於規約載明的額度範圍中調
23 整，經議決後公告實施。」之文字，顯係透過議案說明之文
24 意內容，賦予系爭議案在未經合於系爭規約第三條區分所有
25 權人會議第10項、第11項所定決議表決權數通過之情形下，
26 竟能產生需經區分所有權人會議決議通過始能生之足以修改
27 系爭規約第十條第1項、第2項內容之「授權管委會代區分所
28 有權人會議決議」重大效力，則前開系爭議案說明第3點顯
29 然係以迂迴之方法規避系爭規約三條區分所有權人會議第10
30 項、第11項之決議表決權數規定，並與第十條第1項、第2項
31 所定「管理費之分攤應經區分所有權人會議決議行之」規定

01 相悖，當屬規避法律之脫法行為。準此，系爭議案內容顯然
02 違反系爭規約及公寓大廈管理條例第37條規定，依民法第71
03 條前段、第56條第2項規定，自屬無效。

04 ③另觀諸系爭議案說明第2點第1案及第2案之表決事項即為具
05 體之管理費調整方案，顯見依系爭社區規約，社區管理費即
06 使僅每坪調漲10元或20元，即必須經過區分所有權人會議決
07 議表決通過，則舉輕以明重，將「調整管理費用分攤金額或
08 徵收費率之權限概括授權由管委會代為決議」之議案，自應
09 單獨提案，經區分所有權人審慎充分、實質討論其授權之範
10 圍後，並依規約所定之表決權數議決通過始可。

11 ④佐以，本院依職權調取系爭區權人會議記錄顯示，該次會議
12 議題一至七均為系爭社區規約修正或增訂之議案，顯見原告
13 欲修正系爭社區規約並無實質困難，倘原告欲將規約第十條
14 第2項所定管理費分攤費率調整之權限概括授權管委會代區
15 分所有權人會議決議，亦應同時提案修正系爭規約第十條第
16 2項之條文內容，原告捨此不為，反以系爭議案說明3之文
17 意，迂迴以將系爭議案說明2經區分所有權人會議決議不通
18 過之結果，作為另生授權管委會決議效力，此決議內容顯然
19 違反前揭規約及公寓大廈管理條例規定而無效，業如前述。
20 準此，原告管委會主張其得依系爭因內容違法而無效之議案
21 決議授權，而作成將管理費由每月每坪50元調整為每月每坪
22 55元部分之決議（本院卷第106頁），自非適法。

23 (三)綜上，本件關於房屋管理費部分，乃原告管委會根據前揭經
24 本院判定為無效之區分所有權人會議決議所為之變更，依前
25 揭說明，自不生由每月每坪50元調整為每月每坪55元之效
26 果，被告自得以原管理費即每月每坪50元繳納，應繳之金額
27 為每月2,388元；惟關於停車位清潔管理費部分，係經系爭
28 社區經合於系爭社區地下停車場使用管理辦法之規定調整，
29 已生由每月每位400元調整為每月每位800元之效果，被告應
30 以變更後之停車位清潔管理費費率繳納。而被告自113年2月
31 起每月應繳納之管理費計3,188元（計算式：房屋管理費每

01 月2,388元+停車位清潔管理費每月800元＝管理費3,188
02 元），則被告於同年2至4月共應繳納管理費為9,564元，然
03 被告主張已依原繳費標準（每月2,788元）共繳納8,364元，
04 此部分事實為原告於言詞辯論期日時所不爭執（本院卷第16
05 8頁），經扣除後，被告尚積欠管理費1,200元（9,564元－
06 8,364元＝1,200元），原告此部分請求，即有理由。

07 (四)至原告主張其經第五屆管委會113年3月14日決議將被告依原
08 繳費標準繳納之管理費列為不明收入而不予銷帳，惟被告既
09 已於繳交管理費之匯款明細中表明匯款目的係用於繳付管理
10 費，且依原告113年3月管委會記錄，亦決議肯認「如不申請
11 退回之住戶，可以補足應繳納款管理費的差額」等語（本院
12 卷第118頁），自不得以被告未全額繳清管理費為由，以管
13 理委員會決議之方式，逕自將被告所繳納之款項列為社區之
14 不明收入，藉以否認被告業已清償部分之管理費之情，併此
15 指明。

16 四、綜上所述，原告依社區規約、系爭決議之法律關係，請求被
17 告給付如主文第1項所示之金額，並給付自支付命令送達翌
18 日即113年6月4日（支付命令卷第27頁）起至清償日止，按
19 年息10%計算之法定遲延利息，洵屬有據，應予准許；逾此
20 部分請求，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，核與
22 判決結果不生影響，爰不一一論列。

23 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
24 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，由
25 本院依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，請准宣告免
26 為假執行，經核於法並無不合，茲酌定相當金額予以准許。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條之19第1
28 項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

30 臺灣新北地方法院三重簡易庭

31 法 官 王凱俐

01 以上為正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
04 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
05 上訴理由，表明下列各款事項：

06 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

07 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

08 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
09 上訴。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

11 書記官 王春森