

01 臺灣新北地方法院小額民事判決

02 113年度重小字第826號

03 原 告 龍天下管理委員會

04 0000000000000000  
05 法定代理人 羅坤銘

06 訴訟代理人 沈靖家律師

07 洪曼馨律師

08 被 告 吳智傑

09 0000000000000000  
10 上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年10月8日言  
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、被告應給付原告新臺幣參萬柒仟肆佰元，及自民國一一二年  
14 十二月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利  
15 息。

16 二、訴訟費用新臺幣壹仟元，及自本判決確定之翌日起至清償日  
17 止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

18 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣參萬柒仟肆佰元為原告  
19 預供擔保，得免為假執行。

20 事實及理由

21 一、原告主張：伊為龍天下社區（下稱系爭社區）合法報備成立  
22 之管理委員會，被告居住○○○○區○○○號碼新北市○○  
23 區○○路○段○○號之○五樓，為系爭社區之住戶及區分所有權  
24 人。又被告依系爭社區住戶規約（下稱系爭規約）第5條第2  
25 項第1款規定，應繳納每月管理費新臺幣（下同）1,500元、  
26 停車費100元。嗣系爭社區於110年12月30日召開區分所有權  
27 人會議（下稱系爭區權人會議）決議調漲每月管理費、停車  
28 費金額，並授權系爭社區下屆管理委員會決議調漲方案及金  
29 額，伊旋即於111年1月5日召開管理委員會會議（下稱系爭  
30 管委會會議），並決議每月管理費、停車費自111年3月1日  
31 起分別調漲為1,700元、200元。詎被告自111年1月起至112

01 年8月止，共18個月，未繳交上開管理費、停車費，共計積  
02 欠3萬7,400元未付，經伊屢次催討仍未獲置理等情。爰依系  
03 爭規約第5條第2項第1款規定、系爭區權人會議決議、系爭  
04 管委會會議決議，求為命被告應給付3萬7,400元，及自支付  
05 命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判  
06 決。

07 二、被告則以：管理費、停車費之收費標準都是原告自己亂定  
08 的，且系爭規約並沒有公告，原告也沒有照規定召開區分所有  
09 權人會議完成系爭規約修訂，原告針對各樓層的收費也不是  
10 按照原告所說每月1,700元收費，管理費應係以坪計價，  
11 非原告說多少就多少，系爭區權人會議決議、系爭管委會會  
12 議決議不生效力等語，資為抗辯。

13 三、得心證之理由：

14 (一)被告為系爭社區之區分所有權人，且未繳納系爭社區自11  
15 1年1月起至112年8月止之每月管理費及停車費等情，有原  
16 告提出之建物登記第一類謄本可稽（見本院112年度司促  
17 字第30243號卷〈下稱司促卷〉第63至66頁），且為被告  
18 所不爭執（見本院卷第51頁），應堪認定。

19 (二)原告主張被告積欠111年1月起至112年8月止之管理費、停  
20 車費共計3萬7,400元等語，為被告所否認，並以前詞置  
21 辯。經查：

22 1.依系爭規約第5條規定：「一、為充裕共用部分在管理上  
23 必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決  
24 之規定向管理委員會繳交下列款項。(一)公共基金。(二)管理  
25 費。(三)汽機車停車費。二、管理費區分清潔費、維修費、  
26 安全警衛費。(一)管理費依坪數計算，按區分所有權之使用  
27 方式不同而訂有不同之收費(A)一般住戶每戶每月為新  
28 臺幣（下同）壹仟伍佰元整……」，有系爭規約可考（見  
29 附民卷第41至51頁），以及系爭區權人會議會議記錄記  
30 載：「……擬辦：區大會經討論後希望每戶管理費調漲20  
31 0元，汽車停車位管理費原100元調漲為200元，機車停車

位管理費原100元調漲為150元來增加社區的收入請各位住戶討論。決議：請下屆委員會針對管理費用的調漲提出方案及調漲金額後公告執行之」，系爭管委會會議紀錄記載：「……1. 管理費每戶調漲200元. 2. 汽車停車位由100元調漲為200元……本次決議事項自111年3月1日起開始實施」，有系爭區權人會議紀錄、系爭管委會會議紀錄可稽（見本院卷第65至71頁）。足見系爭社區就一般住戶管理費每月收取1,500元、停車費每月收取100元，嗣系爭區權人會議決議授權原告制定調漲方案及金額，系爭管委會會議決議每月管理費調漲為1,700元，每月停車費調漲為200元，並於111年3月1日實施，則被告身為系爭社區住戶之一，自應依上開規定、決議繳納管理費、停車費甚明。雖被告辯稱管理費、停車費之收費標準都是原告自己亂定的，系爭規約、系爭區權人會議決議、系爭管委會會議決議均有瑕疵，不生效力云云，惟系爭區權會會議決議、系爭管委會會議決議，縱有被告所謂召集程序或決議方法瑕疵，或有違反法令或章程之瑕疵，乃屬另案得否訴請法院撤銷上開決議或宣告上開決議無效與否之間題，在未經法院撤銷或宣判無效確定前，系爭規約、系爭區權人會議決議、系爭管委會會議決議仍屬有效，被告仍有依系爭規約、系爭區權人會議決議、系爭管委會會議決議給付每月管理費及停車費之責，是被告前開抗辯，自不可取。

2.再者，被告迄今尚未給付系爭社區自111年1月起至112年8月止之每月管理費及停車費，為被告所不爭執（見本院卷第51頁），則依上開規約第5條規定、系爭區權人會議決議、系爭管委會會議決議，被告自應給付系爭社區111年1月起至同年2月止之管理費、停車費共計3,200元【計算式： $(1,500\text{元}+100\text{元}) \times 2\text{個月} = 3,200\text{元}$ 】，以及111年3月起至112年8月止之管理費、停車費共計3萬4,200元【計算式： $(1,700\text{元}+200\text{元}) \times 18\text{個月} = 3\text{萬}4,200\text{元}$ 】，合計3萬7,400元（計算式： $3,200\text{元} + 3\text{萬}4,200\text{元}$ ）

01 =3萬7,400元）。

02 (三)基上，原告依系爭規約第5條第2項第1款規定、系爭區權  
03 人會議決議、系爭管委會會議決議，請求被告應給付其3  
04 萬7,400元本息，自屬有據。

05 四、綜上所述，原告依系爭規約第5條第2項第1款規定、系爭區  
06 權人會議決議、系爭管委會會議決議，請求被告應給付其3  
07 萬7,400元，及自支付命令送達翌日即112年12月24日（於11  
08 2年12月13日寄存送達予被告住所之轄區派出所，於112年12  
09 月23日發生效力；送達證書見司促卷第77至79頁）起至清償  
10 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本  
11 判決係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告  
12 敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告  
13 假執行，復依同法第436條之23、第436條第2項、第392條第  
14 2項規定，依職權宣告被告如預供如主文第三項所示金額為  
15 擔保，得免為假執行。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
18 逐一論列，附此敘明。

19 六、本件為小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之19第1項規  
20 定，確定本件訴訟費用額為1,000元，依同法第78條、第91  
21 條第3項規定，諭知訴訟費用1,000元，及自本判決確定翌日  
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息由被告負擔。

23 中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　29　　日  
24 　　　　　　　　臺灣新北地方法院三重簡易庭  
25 　　　　　　　　法　官　趙伯雄

26 以上為正本係照原本作成。

27 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  
28 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  
29 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  
30 上訴理由，表明下列各款事項：

31 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

01 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。  
02 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  
03 上訴。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
05 書記官 王春森