

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

114年度重小字第2949號

原告 民生社會社區管理委員會

法定代理人 陳紅玉

訴訟代理人 蔡志昆

周得仁

何蔚玲

被告 陳品怡

訴訟代理人 廖榮騰

複代理人 廖乙潔

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國115年6月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣4萬8,500元，及自民國114年7月9日
起至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應自本判決確定之
翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決第一項得假執行。

理由要領

- 一、訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據
者，法院得在他訴訟終結以前，以裁定停止訴訟程序，固為
民事訴訟法第182條第1項所明定。惟法條既明定「得」以裁
定停止訴訟程序，則應否命停止訴訟程序，法院本有自由裁
量之權（參看最高法院89年度台抗字第234號判決意旨）。
本件被告以本院另案113年度訴字第1501號判決認定原告社
區113年區權會決議、114年度訴字第379號判決亦認定原告
社區113年區權會決議不成立為由，聲請停止訴訟。惟被告
並非上揭訴訟事件之當事人，且本院認為原告社區113年區
權會決議有無無效或是否不成立之問題，在本訴訟中並無待

另案判決之結果之必要，本件自無須以裁定停止訴訟程序，合先敘明。

二、原告主張：被告為原告社區門牌號碼新北市○○區○○○路000號地下1樓之11房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人。依公寓大廈管理條例第21條及原告社區113年規約第10條第1項第2款、第5項規定，商場管理費為每坪新臺幣（下同）80元，逾期未繳應計收年息20%遲延利息。而系爭房屋坪數12.13坪，被告每月應繳管理費970元，詎被告自民國109年7月起至113年8月止，均未繳納管理費，累計積欠管理費共4萬8500元（計算式：970元x50個月=48500元），迭經催討均未置理，爰依前揭規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告4萬8500元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。

三、被告則以：原告社區收取管理費所依據之113年區權會決議，業經另案鈞院113年度訴字第1501號判決認定決議無效，另案鈞院114年度訴字第379號判決亦認定113年區權會決議不成立，本件應停止訴訟，待另案判決確定後，再行審理。又原告應受其87年11月22日第2次區權會（下稱87年區權會決議）之拘束，不得逕依社區規約第10條第2項向被告收取管理費。另原告社區管委會怠忽職守，未經商場區權人同意即由管委會決定管理費收費標準為住戶每坪50元、商場每坪100元，並非合理，應由商場自行選舉管理委員並自訂商場管理辦法等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷：

（一）原告主張被告為系爭房屋之區分所有權人，系爭房屋坪數為12.13坪，被告自109年7月起至113年8月止，均未繳納管理費之事實，業據原告提出公寓大廈管理組織報備證明及新莊區公所函、建物登記第一類謄本、欠費住○○○○○○000○○○○○○○○路○○○○00號存證信函（下稱系爭存證信函）、催繳函、原告社區87年之原始管理規約（下稱87年規約）、114年5月18日第28屆區權會會議紀錄及通過之管理規

約（下依序稱114年區權會決議、114年規約）（支付命令卷第11至19頁、第43頁，小字卷第155至168頁、第171至183頁、第415至432頁），及被告所提出原告社區113年8月25日第27屆區權會會議紀錄及通過之管理規約（下依序稱113年區權會決議、113年規約）在卷可稽（小字卷第345至350頁、第357至369頁），是原告此部分之主張堪信為真實。

(二)「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他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息」，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又參酌原告社區87年規約第10條第1項第2款已有規定區分所有權人應向管理委員會繳交管理費，其中每月商場暫訂為每坪100元、住家為每坪50元（小字卷第420頁），其後原告社區113年規約第10條第2項、第5項分別規定管理費每月商場為每坪80元、住家為每坪50元，欠繳時以未繳金額之年息百分之20計算遲延利息（小字卷第362至363頁），而後原告社區114年規約第10條第2項規定管理費以權狀「面積計」每月商場為每坪100元、住家為每坪50元（小字卷第176頁），可知原告社區自87年伊始迄今，均有區分所有權人應繳交管理費之相關規定，並非未為規定，且商場管理費每坪應繳金額從87年開始為100元，至113年規定為80元，再至114年規定為100元，均未有免除商場住戶繳納管理費或以每坪低於80元計收管理費之規定。從而，原告主張依公寓大廈管理條例第21條及113年規約第10條第2項規定，請求被告給付自109年7月至113年8月累計積欠之管理費共4萬8500元（計算式：970元×50個月＝48500元），並依113年規約第10條第5項規定，按週年利率百分之16加計遲延利息，於法有據，自應准許。

(三)至被告固辯以前揭情詞。惟查：

1.被告所舉本院113年度訴字第1501號判決，係認定原告社區112年9月22日及12月22日之管委會決議無效，與本件原告係

01 根據113年規約為請求，核屬無涉；另所舉本院114年度訴字
02 第479號判決，則係駁回訴外人魏偉鵬請求確認原告社區113
03 年區權會決議無效之訴，已無從為有利被告之認定；另所舉
04 本院114年度訴字第379號判決，雖認定原告社區113年區權
05 會決議及114年區權會決議均不成立，然被告並非上開訴訟
06 事件之當事人，並自承上開判決仍未確定，亦無從執為有利
07 被告之判斷。

08 2.至被告雖另辯稱原告社區87年區權會決議有關商場管理費應
09 由商場管理委員會自訂收費標準，原告社區不得向被告收取
10 管理費云云。惟細繹原告社區87年區權會決議之內容為：

11 「提案：第10條第1項(二)關於管理費收取金額，有住戶表
12 示不同意見，並要求修改。決議：本項條文因住戶意見眾
13 多紛歧，難以獲得決議，故大會決定目前暫維持社區現行
14 收費標準，至於停車場收費多寡，日後由購買車位所有權
15 人召開車位所有權人大會再自行決定。商場收費金額由商
16 場管理委員會另行決議收取標準。關於本條管理費收費方
17 式授權由管委會決議執行」（卷第340頁），可知上揭原告
18 社區87年區權會決議應係決定維持當時原告社區「現行的收
19 費標準」，而原告社區在87年當時的收費標準，參照87年規
20 約第10條第2項規定，則為每月商場每坪100元、住家每坪50
21 元，有87年規約在卷可稽（卷第420頁），尚無免除商場住
22 戶繳納管理費或以每坪低於80元計收管理費之規定。至於上
23 開87年區權會決議後段內容雖提及「商場收費金額由商場管
24 理委員會另行決議收取標準」等語，固可認原告社區商場之
25 管理費收取標準，可由原告社區商場之管委會另行決議決定
26 收取標準之，但「另行決議收取標準」並非等同「免繳管理
27 費」，否則前述決定維持當時原告社區「現行的收費標準」
28 之決議，豈非形同具文？是被告執此而主張毋庸繳納管理費
29 云云，難認可採。

30 3.末查，公寓大廈如為住商混合之情形，各社區依客觀上商場
31 與住戶之實際用益狀態，例如住戶與商場使用公用部分管理

01 服務之人次、頻率等用益狀況，及其用益對於公用部分所造
02 成公用水電、清潔維護、整體建物及住戶共同生活品質及安
03 全、保險等負擔之差異，及管委會提供之管理服務內容差
04 異，而由區權會決議採取不同之管理費收費標準，且該收費
05 標準並無明顯失衡時，尚非法所不許。且部分參見坊間一般
06 住辦混合之公寓大廈，亦多會採取不同之收費標準。而被告
07 未舉證原告社區收取系爭管理費，有何顯失公平之情事，其
08 此部分抗辯，亦非可採。

09 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及113年規約第1
10 0條第2項、第5項規定，請求被告給付4萬8500元及自支付命
11 令送達翌日即114年7月9日（送達證書見支付命令卷第83
12 頁）起至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息，為有
13 理由，應予准許。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日
15 臺灣新北地方法院三重簡易庭
16 法 官 江俊傑

17 以上為正本係照原本作成。

18 對於本判決如有不服，應於送達後20日內向本院提出上訴書狀，
19 上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本；當事人之
20 上訴，非以判決違背法令為理由不得為之；上訴書狀應記載上訴
21 理由，表明下列各款事項：

22 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

23 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

24 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
25 上訴。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日
27 書 記 官 林昀蓓