

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第528號

原告 翠山居公寓大廈管理委員會

法定代理人 王煥曾

訴訟代理人 黃治平

被告 樺福建設開發股份有限公司

法定代理人 許慧娟

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 陳麗雯律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾肆萬參仟伍佰貳拾捌元。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、原告提起本件訴訟後，於本件訴訟進行中，其主任委員變更為王煥曾，有新北市淡水區公所民國114年5月13日新北淡工字第1142634235號函暨檢送資料可稽(本院卷第200至206頁)，業經王煥曾聲明承受訴訟(本院卷第190頁)，於法相符，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：被告所有之門牌號碼新北市○○區○○○00巷000號2樓房屋(下稱系爭房屋)，位於伊負責管理之翠山居

01 社區(下稱系爭社區)內，系爭房屋係位於大樓區，且被告於
02 系爭社區共有109個汽車機械停車位。系爭社區住戶規約(下
03 稱系爭規約)約定於113年7月以前有汽車機械停車位之住
04 戶，管理費以每月每坪新臺幣(下同)40元計收，且汽車機械
05 停車位每位每月450元(只包含保養與清潔)；且自113年8月
06 以後更改為每坪以管理費60元計收、汽車機械停車位管理費
07 每位每月430元計收。被告積欠伊自109年1月起至113年11月
08 止之管理費合計214萬3528元迄未給付。為此，爰依系爭規
09 約第12條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原
10 告214萬3528元。

11 二、被告雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其於之前言詞辯論期
12 日到場並具狀陳述略以：伊於系爭社區內共有109個汽車機
13 械停車位，而原告主張自113年8月以後依新修正之系爭規約
14 約定每坪收管理費60元，是否經合法通知區分所有權人開
15 會、出席人數及決議過程及票數，仍應由原告負舉證責任；
16 又原告未實際提供服務，伊無給付義務等語，資為抗辯。並
17 聲明：原告之訴駁回。

18 三、原告主張被告為系爭社區之區分所有權人，且被告於系爭社
19 區內有109個汽車機械停車位；被告尚未繳納自109年1月起
20 至113年11月止管理費予原告；又自109年1月起至113年7月
21 以前係以每月每坪40元計收管理費等情，為被告所不爭執，
22 應堪信為真實。

23 四、至原告主張自113年8月以後，新修正後之系爭規約改以每坪
24 60元計收管理費、汽車機械式停車位則每位每月收430元之
25 管理費等語。為被告否認，並以前揭情詞抗辯。經查：

26 (一)原系爭社區規約第12條第1款約定：「為充裕共用部分在管
27 理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議
28 決之規定向管理委員會繳交下列款項一、公共基金。二、管
29 理費」、第12條第4款第1目約定：「本社區管理費以"坪"為
30 計算單位(取至小數點第二位)，即管理費等於每坪管理維護
31 費乘以權狀坪數，依建築設計用途區分為住宅及汽、機車停

車位清潔費等二種收費」、第5目約定：「標準如下：一、
…大樓住戶每月每坪40元(未遷入戶比照一般住戶收費。
二、…汽車機械式停車位每位每月450元(只包含保養與清
潔)」、第6目約定：「其收費方式以每一個月為一期。」、
且第12條第5款約定：「管理費和車位清潔管理須合併繳
交，不可分開繳交」(本院卷第159頁至160頁)。嗣系爭社區
之區分所有權人於113年3月23日召開第十四屆區分所有權人
會議(下稱系爭區權人會議)，並議決通過將系爭規約內容，
其中上開第12條第4款第1目、第5目之約定修正為第12條第2
項：「二、管理費之收繳(一)管理費之分擔基準1、各區分所
有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算每坪每
月定額分擔，即以坪為計算單位(取至小數第二位)，管理費
等於每坪管理費乘以權狀坪數，依建築設計用途區分為住宅
及汽、機車停車位清潔費等二種收費，停車位以每位每月定
額分擔。2、管理費收費標準如下：(1)…大樓區：每月每坪6
0元。(2)…汽車機械式停車位每位每月430元…」等情，有原
告提出之修正後之系爭規約(本院卷第80至100頁)及系爭區
權人會議紀錄可稽(本院卷第250至255頁)。復系爭區權人會
議紀錄亦載有系爭區權人會議，本次出席區分所有權人(含
委託出席)計161人，已出席區分所有權比例計52.27%，而依
據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人總計308人，合
於系爭規約規定開議額數154戶/50%等情(本院卷第250頁)。
況按區分所有權人會議之召集程序或決議方法，如有違反法
令章程者，其決議之效力如何，公寓大廈管理條例雖無明文
規定，然按其性質，應準用民法第56條第1項規定，由區分
所有權人於決議後3個月內請求法院撤銷其決議，故在法院
撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束力
存在。被告僅空言泛稱系爭區權人會議有召集程序或決議方
法之違法，然並未舉證以實其說，難認可採。況縱系爭區分
所有權人會議決議之召集程序或決議之方法有違法之情形，惟
屬得撤銷之問題，然該次修正系爭規約關於上開管理費用收

01 取標準部分之決議，並未經法院撤銷，系爭區權人會議決議
02 內容即所為修改規約管理費之約定，仍屬合法有效，系爭社
03 區之區分所有權人及住戶當應受拘束，則兩造均受其拘束。
04 故被告此部分之抗辯，亦難認足取。

05 (二)另被告辯稱：原告未提供服務，伊無須給付等語。然依系爭
06 規約第12條第1項(以及原規約第12條第1款)均約定區分所有
07 權人遵照規約之約定或區分所有權人會議之決議向管理委員
08 會繳交公共基金及管理費等情(本院卷第89頁、159頁)，且
09 按公寓大廈之區分所有權人依法即應按區分所有權人會議決
10 議繳納管理費，以作為屬公寓大廈全體區分所有權人共有之
11 公共基金，且該管理費之給付與公寓大廈之管理機關之管理
12 行為間，並無對待給付之關係，亦無同時履行抗辯之適用。
13 則被告不得以原告未提供服務為由，而拒絕給付管理費。故
14 被告此部分之抗辯，亦難謂可取。

15 (三)從而，原告依系爭規約第12條之約定，請求被告給付109年1
16 月起至113年11月止所積欠之管理費214萬3528元(各月積欠
17 金額詳本院卷第146至148、150頁)，洵屬有據。

18 五、綜上所述，原告依系爭規約第12條約定，請求被告給付214
19 萬3528元，為有理由，應予准許。

20 六、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證
21 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
22 一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 八、據上論結：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
26 民事第四庭

27 法 官 陳月雯

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
02 書記官 李佩諭