

臺灣士林地方法院小額民事判決

115年度士小字第986號

原告 環遊郡采迭區管理委員會

法定代理人 邱義峰

訴訟代理人 王琮民

被告 林素臻

訴訟代理人 蔡孟甫

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬捌仟肆佰參拾貳元，及自民國一百一十五年一月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，應由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：被告為原告社區(下稱系爭社區)區分所有權人，每月應繳管理費，惟被告自民國113年5月起積欠管理費未繳，至114年8月31日止，合計積欠新臺幣(下同)3萬8,432元，乃依公寓大廈管理條例之規定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告3萬8,432元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

二、被告則以：被告於取得系爭房屋後，房屋室內與增建、騎樓仍遭原告持續占用，放置很多消防設備廢品、回收物及管理人員摩托車，且原告非實質管理，亦無管理事實，被告所屬

01 區域已另申請成立管理委員會等語，資為抗辯。

02 三、本院得心證之理由

03 (一)按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公
04 寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價
05 一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會
06 議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。區分所有
07 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
08 費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付
09 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
10 額及遲延利息。公寓大廈管理條例第18條第1項、第21條分
11 別定有明文。

12 (二)經查，本件原告主張被告為其社區區權人，自113年5月起至
13 114年8月31日止計16個月，共積欠管理費3萬8,432元未繳及
14 規約所定遲延利息為週年利率10%之事實，已據其提出與所
15 述相符之區公所函文、建物登記謄本、存證信函、規約等件
16 為證，且為被告所不爭執，堪信為真。基此，原告請求被告
17 給付積欠之管理費3萬8,432元及利息，即屬有據。

18 (三)至被告雖以上開情詞置辯，惟查，按公寓大廈之管理委員會
19 係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理
20 維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。公寓大廈管理
21 條例第3條第9款定有明文。而依同條例第36條之規定，可知
22 管理委員會係承全體住戶之委託處分事務，亦即管理義務係
23 管理委員會對全體區分所有權人之義務，而非對於個別住戶
24 之義務。再區分所有權人依區分所有權人會議決議有繳納公
25 共基金之義務，同條例第18條第1項第2款亦有明文，足見決
26 定區分所有權人是否繳納管理費，係由區分所有權人召集之
27 區分所有權人會議所決定，亦即管理委員會僅係代為執行全
28 體共有人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權主體，
29 係屬全體區分所有權人，而非管理委員會。易言之，由管理
30 委員會按時向各住戶收取社區管理費，僅為代收代付性質，
31 所代收管理費應屬該社區全體區分所有權人共同共有，並非

各別住戶直接委任管理委員處理事務所支付之代價，亦即管理費之負擔與管理事務之進行，並無同時履行抗辯之對價關係。倘若被告認原告無權管理建物，或有不當占用其騎樓、室內空間及未盡管理維護職責等情事，自應循區分所有權人會議決議，或另依民事、刑事程序請求排除侵害、損害賠償或其他救濟，尚不得據此拒絕繳納已發生之管理費。又被告稱已申請另行成立管理委員會等情，亦不影響本件已生之管理費債務。是被告上開所辯，均無可採。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付3萬8,432元，及自支付命令送達生效之翌日即115年1月31日（見支付命令卷第105頁）起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,500元（第一審裁判費），應由被告負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
士林簡易庭 法 官 楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 徐子偉