

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新小字第522號

原告 中山第一景大廈管理委員會

法定代理人 陳崧源

訴訟代理人 洪光輝

被告 曹國明

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬陸仟肆佰元，及自民國一百一十三年六月十三日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及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

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）56,400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)被告所有門牌號碼臺南市○○區○○街000號之4建物（下稱系爭房屋），位於原告所管理之中山第一景大廈（下稱系爭社區大廈）內，被告為系爭社區大廈之區分所有權人，依系爭社區之決議，於民國100年11月至111年12月間，每月應繳納管理費為400元，嗣因電梯維修費用調漲，自112年1月起，每月應繳納管理費調整為500元。詎被告自110年10月卸任系爭社區大廈主委兼財委後，即未再繳納管理費，尚欠110年11月至109年12月之管理費44,000元、110年9月至110年12月之管理費1,600元、111年1月至111年12月之管理費4,800元、112年1月至112年12月之管理費6,000元，共計56,400

01 元，屢經催討，被告均置之不理，爰依公寓大廈管理條例第  
02 21條規定，請求被告給付管理費56,400元及遲延利息。

03 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

04 (一)聲明：原告之訴駁回。

05 (二)系爭社區大廈成立30年以來未組成管理委員會，被告認目前  
06 原告組成有問題，且幾10年來均未召開區分所有權人會議，  
07 或未通知住戶即召開區分所有權人會議，會議紀錄、管理費  
08 之收取及調整均無公告。被告為系爭社區大廈之區分所有權  
09 人，有權了解管理費收入支出狀況、公基金餘額，且依法得  
10 請求閱覽住戶規約、會計帳簿、財務報表等文件，然原告卻  
11 拒絕被告查帳，被告質疑原告涉嫌侵占管理費，被告只要查  
12 清系爭社區大廈帳務，就願繳納管理費，否則不同意繳納。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)被告為系爭房屋之所有權人，係原告所管理之系爭社區大廈  
15 之區分所有權人，其未繳納原告主張積欠之管理費，而系爭  
16 社區大廈於112年5月7日召開區分所有權人會議，決議成立  
17 管理委員會，而於112年5月22日向臺南市政府申請成立報  
18 備，經臺南市政府工務局112年5月24日以南市工使一字第11  
19 20678352號函文，同意予以備查乙情，有系爭房屋建物登記  
20 第三類謄本、上開函文、公寓大廈管理組織報備證明、系爭  
21 社區大廈第二次區分所有權人會議紀錄、系爭社區大廈管理  
22 規約（下稱系爭規約）、管理費催繳通告函、傳真查詢國內  
23 各類掛號郵單附卷足參（司促卷第15-57、73頁），而被告  
24 亦不爭執其未繳納上開積欠之管理費，惟以前詞為辯。經  
25 查：

26 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
27 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所  
28 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸  
29 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人  
30 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
31 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

01 是就公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護所產生之費用，  
02 應由公共基金，或區分所有權人按其共有之應有部分比例分  
03 擔，或依區分所有權人會議或規約負擔。而按共有物，除契  
04 約另有訂定外，由共有人共同管理之；共有物之管理費及其  
05 他負擔，除契約另有訂定外，應由各共有人按其應有部分分  
06 擔之；98年1月23日修正施行前之民法第820條第1項、第822  
07 條第1項定有明文，修正後之民法第820條第1項、第822條第  
08 1項規定亦同此意旨。足見共有物之管理及其管理費或其他  
09 負擔，應視共有人間有無另以契約訂定，此為私法自治之基  
10 本原則。而公寓大廈之區分所有權人或社區建物所有人，為  
11 公寓大廈或社區全體住戶團體之成員，管理、使用共有設  
12 施，應尊重全體住戶之共同意見，就共用部分管理費用之負  
13 擔，依私法自治原則，原則上係經由區分所有權人會議決議  
14 應繳納之管理費，作為公共基金，符合現代群居生活之要  
15 求。惟在各公寓大廈之區分所有權人未依法召開會議時，鑑  
16 於現代社會中，就群居生活全體住戶間之權利義務關係實有  
17 規範之必要，以達增進大眾福祉、促進團結及一致管理之目  
18 的，若准許個別區分所有權人擅以個別原因否決規約之效  
19 力，將使公寓大廈之公共事務無從進行，有害其他大多數區  
20 分所有權人之公共利益，顯不符合現代群居生活之需要及公  
21 平正義，是公寓大廈或社區之區分所有權人如就相關權利義  
22 務關係曾為規範之決議，或事實上有相關規範之遵行行為，  
23 均應認為係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同  
24 行為，且實際上亦經多數區分所有權人遵循多年，不論依習  
25 慣或法理，均應認為該決議事項有拘束全體區分所有權人或  
26 住戶之效力，以達管理便捷之目的，亦符合公平之精神。

27 2. 查系爭社區大樓於112年5月前雖未曾召開過區分所有權人會  
28 議決議管理費之金額，然每戶每月原本應繳納管理費400  
29 元，而於112年起調漲管理費為每月500元，事實上大多數區  
30 分所有權人均依此繳納管理費，且收取之費用係用於支付系  
31 爭社區大樓之清潔、電梯保養、水電等公共涉之管理及維護

01 費用等情，有原告提出之系爭社區大樓112年5月7日第二次  
02 區分所有權人會議紀錄、被告於91至93年、97年繳交管理費  
03 紀錄、其他住戶自102年至113年繳交管理費之單據附卷可參  
04 （司促卷第21-23頁、本院卷第75、77頁），足徵系爭社區  
05 大樓大多數之住戶區分所有權人，均同意按上開金額繳納管  
06 理費，且行之有年，已成慣習，應認為有拘束全體區分所有  
07 權人之效力，以符社區群居生活之要求，原告依循上開管理  
08 費標準，請求被告繳交積欠之管理費，應屬有據。

09 3. 又因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
10 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民  
11 法第264條第1項定有明文。被告固以系爭社區大廈帳目不  
12 清、住戶無法得知管理費收支狀況，且原告拒絕被告查帳為  
13 由，拒絕繳納管理費，然實與上開法律規定不符，是其所  
14 辯，尚屬無據。

15 (二) 復按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或  
16 其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期限催  
17 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  
18 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  
19 文規定。再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，  
20 負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給  
21 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。  
22 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，  
23 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229  
24 條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金  
25 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但  
26 約定利率較高者，仍從其約定利率；民法第233條第1項、第  
27 203條亦分別明定。查被告積次100年11月至109年12月之管  
28 理費44,000元、110年9月至110年12月之管理費1,600元、11  
29 1年1月至111年12月之管理費4,800元、112年1月至112年12  
30 月之管理費6,000元，總計56,400元，原告依上開公寓大廈  
31 管理條例之規定，訴請被告給付積欠之管理費56,400元，即

01 屬有據。又系爭規約並未明載管理費繳納期限，僅於第17條  
02 第3項後段規定遲延利息以未繳金額之年息10%計算（司促  
03 卷第38頁），故原告對被告之管理費債權，核屬無確定期限  
04 之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責  
05 任。則原告請求被告給付自支付命令送達翌日即113年6月13  
06 日（司促卷第109頁）起至清償日止，按週年利率10%計算  
07 之利息計算之利息，核屬有據。

08 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約規  
09 定，請求被告給付56,400元，及自113年6月13日起至清償日  
10 止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。

11 五、本件係屬民事訴訟法第436條之8第1項小額訴訟事件，所為  
12 被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，就原告勝訴部  
13 分，爰依職權宣告假執行。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項、  
15 第436條之19第1項。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
17 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本庭（臺南市○市區○○  
20 路00號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前  
21 提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本  
22 ）。

23 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不  
24 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其  
25 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事  
26 實者。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
29 書記官 吳佩芬