

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第211號

原告 家專天地金棟管理委員會

法定代理人 王仁澤

訴訟代理人 吳依蓉律師

被告 馮長生

張志郎

上一人

訴訟代理人 張晉維

被告 王耀堂

邱錦婷

上一人

訴訟代理人 黃石安

被告 郭建首

張見明

曾琇鈴

徐琳雅

陳昕儀

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 0000000000000000

04 上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月24日言
05 詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 訴訟費用由原告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、本件被告邱錦婷、張見明經合法通知，均未於最後言詞辯論
12 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
13 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 二、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承
15 受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應
16 即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別
17 定有明文。查原告之法定代理人原為王朝敬，嗣於本件訴訟
18 中變更為王仁澤，且經原告於民國113年8月27日具狀聲明承
19 受訴訟，有民事聲請狀在卷可稽（本院卷二第37頁），經核
20 並無不合，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、原告起訴主張：

23 (一)訴之聲明：

24 1.被告應各給付原告如附表「欠繳金額」欄所示之金額，及均
25 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息。

27 2.願供擔保，請准宣告假執行。

28 (二)原告為家專天地金棟公寓大廈社區（下稱系爭社區）依法成
29 立並經向主管機關報備之管理委員會，被告則分別為原告所
30 管理之系爭社區如附表「門牌號碼」欄所示建物之區分所有
31 權人，負有繳納管理費之義務。系爭社區先前雖未曾召開區

01 分所有權人會議，而依系爭社區管理章程之管理經費收繳辦
02 法（下稱系爭收繳辦法）規定，包含店面住戶在內，每戶每
03 月應繳納管理費新臺幣（下同）600元，事實上系爭社區大
04 多數區分所有權人均按系爭收繳辦法繳納管理費，且多數區
05 分所有權人願意繳納，應可默認原告收取之費用係用於支付
06 系爭社區大樓（包含騎樓）之清潔、電梯保養、水電、水塔
07 及化糞池清洗等公共涉之管理及維護費用等情，足徵系爭社
08 區大多數之區分所有權人，均同意依系爭收繳辦法繳納管理
09 費，且行之有年，已成慣習，應認有拘全體區分所有權人之
10 效力，以符社區群居生活之要求。原告於112年以前均有對
11 系爭社區之水塔、化糞池、地下室蓄水池做清潔維護，亦有
12 對電梯做保養維修，可見原告確實有管理之事實，被告雖均
13 為店面住戶，但就公共空間，例如公共樓梯、電梯、公共磁
14 扣及水塔、化糞池清洗等，均享用其利益，被告既享有公共
15 利益，則有給付管理費之責任。然被告迄今尚積欠如附表所
16 示之管理費，共計1,269,600元，屢經催討仍置之不理。

17 (三)又原告於109年7月21日核備成立後，始發現某幾戶區分所有
18 權人長期欠繳管理費，故開始整理過去未繳納管理費之住戶
19 及金額，因此應認於斯時原告始處於「可得行使」權利之時
20 點，是原告提起本件訴訟應未罹於消滅時效之規定。另爰依
21 系爭社區管理規約（下稱系爭規約）第17條第3項第2款規
22 定，新所有權人應繼受前手積欠之管理費，爰依系爭規約第
23 17條規定，請求被告給付如附表所示之管理費。

24 二、被告方面：

25 (一)被告馮長生：

26 1.聲明：

27 (1)原告之訴駁回。

28 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 2.系爭社區大樓於82年12月30日完工，係在公寓大廈管理條例
30 施行之前，屬住商分離大樓，當初建商有告知店面與一般住
31 戶係各自分開。被告馮長生係於88年12月購買如附表編號1

01 所示之店面建物，該建物有獨立出入口，不需經過系爭社區
02 管理室，亦不需使用電梯，各店面住戶多年來均自行處理垃
03 圾、修繕水電、維護騎樓及公共區域清潔，並分攤系爭大樓
04 之公用水電費。又系爭社區109、110年度區分所有權人會
05 議，均未提及要將店面納入管理及收取管理費之事宜，且上
06 開2次會議原告均未通知店面住戶，會議決議內容也沒有發
07 送給店面住戶，足證原告並未將店面住戶納入管理範圍且亦
08 無管理之事實，故認為原告請求111年9月前之管理費無理
09 由。且管理費係屬定期給付之債權，原告之管理費請求權已
10 罹於民法第126條規定之5年時效，故主張時效抗辯。另被告
11 馮長生係於111年10月經原告通知召開區分所有權人會議
12 後，才知悉要繳納管理費，且自111年10月起均有繳納管理
13 費迄今，但系爭社區直至112年區分所有權人會議始論及店
14 面部分要收取每月600元之管理費。

15 (二)被告張志郎、王耀堂：

- 16 1.聲明：原告之訴駁回。
- 17 2.答辯理由同被告馮長生。

18 (三)被告邱錦婷：

- 19 1.聲明：原告之訴駁回。
- 20 2.本件原告係請求83年4月至97年2月之管理費，然被告邱錦婷
21 係於108年9月28日購買如附表編號4所示之店面建物，前開
22 期間被告邱錦婷並非該建物之使用人，且被告邱錦婷與前屋
23 主之買賣合約有註明管理費及水電費均已繳清，原告為何還
24 要向被告邱錦婷請求前開期間之管理費，其餘答辯理由同被
25 告馮長生。

26 (四)被告郭建首：

- 27 1.聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 28 2.被告郭建首於100年4月前均有繳納管理費，然因被告郭建首
29 所有如附表編號5所示之店面建物浴廁屢次發生馬桶水逆流
30 溢出、排水孔逆流之情形，通知當時管理員處理大樓公共管
31 線，卻未得到良善回覆，認原告並無管理之事實，始拒絕繳

01 納管理費，嗣均未曾收到原告催繳管理費之通知，直至111
02 年9月5日始獲悉店面有欠繳管理費之公告。又管理費之請求
03 權時效為5年，被告郭建首已於111年10月2日先行原告給付5
04 年之管理費36,000元（計算式：600元×12月×5年＝36,000
05 元），且自111年10月起，每月均有如期給付管理費。另被
06 告自92年7月購買上開建物後，從未收到原告寄送之區分所
07 有權人會議開會通知及會議結果，被告郭建首同意自原告成
08 立時起繳納管理費，但僅能往前追溯5年，先前溢繳之管理
09 費原告應予退還，其餘答辯理由同被告馮長生。

10 (五)被告曾琇鈴：

11 1.聲明：

12 (1)原告之訴駁回。

13 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 2.被告曾琇鈴於81年間向建商購買如附表編號7所示之店面建
15 物預售屋時，建商明確告知系爭社區大樓為住商分離，且依
16 系爭社區管理規章所規定之管理委員會組成方式，可知1至3
17 樓店面部分不屬於管理委員會管理範圍，被告曾琇鈴自無須
18 繳納管理費。被告曾琇鈴所有之上開建物並無後門，未曾進
19 出中庭等公共空間，原告對店面住戶亦無管理之事實。且被
20 告曾琇鈴自購買上開建物後，至111年9月前均未曾收到區分
21 所有權人會開會通知或會議結果，亦未曾有人催繳管理費，
22 顯見原告已承認住商分離之既定事實，原告既未曾為管理行
23 為，則其無權向被告曾琇鈴收取管理費。又原告請求自83年
24 3月起之管理費，已逾民法第126條規定之時效，被告曾琇鈴
25 自得拒絕給付。另原告係於111年10月將被告曾琇鈴姓名記
26 入系爭社區區分所有權人名冊，斯時被告曾琇鈴始納入原告
27 之管理，並自111年10月起均有按時繳納管理費，其餘答辯
28 理由同被告馮長生。

29 (六)被告徐琳雅：

30 1.聲明：原告之訴駁回。

31 2.被告徐琳雅係於91年5月購買如附表編號8所示之店面建物，

01 該建物並無後門，且被告徐琳雅並未持有公共磁扣，亦未使
02 用電梯，原告從未幫店面住戶做清潔、代收包裹、處理垃
03 圾，可見原告並無管理之事實。且自被告徐琳雅購買上開建
04 物以來，從未收到區分所有權人會議開會通知，表示原告亦
05 認被告徐琳雅不需繳納管理費。其他有繳納管理費之店面住
06 戶，係因渠等持有公共磁扣可以進出中庭倒垃圾、使用電
07 梯、使用地下停車場，可以代收包裹，其餘答辯理由同被告
08 馮長生、曾琇鈴。

09 (七)被告陳昕儀：

10 1.聲明：

11 (1)原告之訴駁回。

12 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 2.被告陳昕儀係於112年11月15日向訴外人潘淑慧購買如附表
14 編號9所示之店面建物，並於113年1月8日點交該建物，依買
15 賣契約第8條約定，點交前之管理費由前屋主潘淑慧負擔，
16 且房地產點交書亦載明管理費已由前屋主潘淑慧繳至112年1
17 2月31日止，被告陳昕儀自113年1月起之管理費均有按時繳
18 納管理費，故112年12月以前之管理費應由前屋主潘淑慧負
19 擔。原告多年來均未向前屋主潘淑慧催討管理費，現在反向
20 被告陳昕儀催討，實無理由。且被告陳昕儀所有之建物沒有
21 後門，亦未持有公共磁扣、未使用電梯，也不能使用中庭之
22 垃圾集中區域，其餘答辯理由同被告馮長生、曾琇鈴。

23 (八)被告張見明經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
24 書狀作何聲明或陳述。

25 三、本院得心證之理由：

26 (一)查系爭社區為地上9層、地下2層之鋼筋混凝土構造大樓，係
27 於82年12月30日建造完成，被告係系爭社區中如附表所示店
28 面房屋（1至3樓）之所有權人，為系爭社區之區分所有權
29 人，有戶籍謄本、建物登記第一類謄本、系爭社區申請報備
30 登錄表在卷可參（調解卷第51-99頁、本院卷一第192頁）。
31 次查，系爭社區係於109年6月14日召開區分所有權人會議選

01 出社區管理委員會成員，而於109年7月向臺南市政府申請報
02 備並附上系爭規約草案後，始成立第一屆管理委員會。嗣於
03 111年6月26日再召開區分所有權人會議改選管理委員會，而
04 於111年7月申請報備成立第二屆管理委員會，惟因管理委員
05 會委員因故辭職，而於111年10月2日再召開區分所有權人會
06 議，被告馮長生、張志郎、王耀堂、邱錦婷、郭建首、曾琇
07 鈴、徐琳雅均有親自或委託他人參加該次會議等情，有臺南
08 市政府工務局113年6月6日南市工使二字第1130782683號
09 函、113年7月20日南市工使二字第1130782683號函，及其所
10 附之申請報備書、系爭規約、111年6月26日、111年10月2日
11 區分所有權人會議紀錄、上開會議之出席人員名冊（簽到
12 簿）、委託書在卷可參（本院卷一第179-229、243-368
13 頁）。

14 (二)按區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委
15 員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原
16 區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項，公
17 寓大廈管理條例第24條第1項定有明文。又新所有權人應繼
18 受原所有權人所積欠未繳納之管理費或應繳付之公共費用，
19 系爭規約第17條第3項第2款定有明文。本件被告邱錦婷係於
20 108年11月14日向原屋主購買臺南市○○區○○街000號房屋
21 而於108年12月13日移轉登記於其下；被告陳昕儀則於112年
22 12月1日向原屋主潘淑慧購買臺南市○○區○○街00號房
23 屋，而於同年12月26日移轉登記於其名下，有建物登記第一
24 類謄本、買賣契約書附卷可參（調解卷第77-79頁、95-97
25 頁、本院卷一第153頁）。惟依上開法律及系爭規約規定，
26 原告自有向被告邱錦婷、陳昕儀請求原屋主積欠而未繳納之
27 管理費之權利，合先敘明。

28 (三)次按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1
29 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而
30 消滅。時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第126條、第1
31 44條第1項分別定有明文。又公寓大廈之住戶繳付管理費，

01 係依據區分所有權人做成之決議或自治決議所訂定之管理規
02 約，係基於區分所有權人合致之意思表示所成立之契約關
03 係，亦即，每位住戶對於其他區分所有權人皆有要求繳付管
04 理費之請求權，至公寓大廈管理委員會得向住戶收取管理
05 費，則係來自全體區分所有權人之授權，代為收取，是若區
06 分所有權人約定管理費為按月或按季繳納，自屬於不及於一
07 年之定期給付請求權，而有民法第126條規定之5年時效適用
08 （臺灣高等法院臺南分院96年度上字第116號民事判決意旨
09 參照）。查原告主張系爭社區之區分所有權人應繳納之管理
10 費係按月計算繳納，性質上屬不及1年之定期給付債權，故
11 有民法第126條規定之5年消滅時效之適用。次查，原告提起
12 本件訴訟係於113年1月8日繫屬於本院，有民事起訴狀在卷
13 可參（調解卷第13頁），而被告均為時效消滅之抗辯，又原
14 告並未提出任何中斷時效之證據可憑，故依民法第126條規
15 定，自僅能請求被告給付自108年1月9日起至113年1月8日止
16 所積欠之管理費，逾此範圍之請求，尚屬無據，合先敘明。

17 (四)再按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就
18 公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造
19 價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人
20 會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。公共基
21 金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；
22 如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管
23 理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為
24 之。公寓大廈管理條例第18條第1項、第3項分別定有明文。
25 又區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理
26 委員會繳交管理費。管理費之分擔基準：各區分所有權人應
27 按區分所有權人會議決議通過之每月管理費金額繳納，系爭
28 社區管理規約第17條第1項、第2項第1款亦定有明文，有系
29 爭規約附卷可佐（調解卷第31頁）。

30 (五)原告主張系爭社區之店面住戶，每戶每月應繳納管理費600
31 元，為系爭收繳辦法所明定，且經大多數住戶同意，已成慣

01 習，有拘束全體區分所有權人之效力云云，並提出109年5月
02 起至112年4月止之系爭社區管理費繳交紀錄總表為憑（調解
03 卷第39-41頁）。惟被告否認上情，辯稱原告於109年報備成
04 立後，始向其追討管理費，先前店面實無人通知須繳納管理
05 費，且系爭社區之區分所有權人會議，係於111年10月召開
06 時，始第一次通知被告參與會議，而於112年區分所有權人
07 會議，才決議店面部分要收管理費等語。經查：

08 1.系爭社區之建物，係於82年間即建築完成，迄今已有30年之
09 久，其公共設施之清潔、維護、修繕及保養，均需公共基金
10 支出相關費用，而公共基金則有賴於社區住戶繳交之管理費
11 予以挹注，惟系爭社區住戶每月應繳納之管理費金額、分擔
12 基準，應經系爭社區區分所有權人會議決議通過，此觀上開
13 法律規定及系爭規約規定自明。

14 2.次查，原告係於112年7月2日召開區分所有權人會議，決議
15 通過樓層套房每月管理費以1坪50元計算，店面每月管理費
16 以1坪25元計算等情，有該次會議紀錄附卷可參（本院卷一
17 第101-104頁），故系爭社區之店面住戶自該次會議後，自
18 應遵守該會議決議之計算基準，按月繳交管理費。惟在此之
19 前，並未有決議系爭社區住戶之管理費之任何區分所有權人
20 會議紀錄可憑，原告亦未提出系爭收繳辦法供參，實無法證
21 明原告主張向店面住戶收取每月管理費600元之依據從何而
22 來。而原告提出之109年5月起至112年4月止之系爭社區管理
23 費繳交紀錄總表，其上縱記載店面住戶每月管理費600元及
24 被告欠繳之期間，惟此係原告於109年起始自行製作，實無
25 法證明系爭社區之區分所有權人自系爭社區大樓建造完成
26 時，即有默示同意店面住戶每月應繳交600元管理費之事
27 實。

28 3.再查，原系爭社區管理章程及管理規章之總則前段及第1條
29 規定：全體住戶為維護本社區之共同權益與公共安全及秩
30 序，以住戶代表組成本社區諮議委員會為最高權力機構，監
31 督社區管理服務之實施。諮議委員會之委員以「層」為單

01 位，推選2人，合計推選委員共12人。主任委員、財務委員
02 由委員中互選產生之。委員與主任委員任期均1年，連選得
03 連任之。有該管理章程及管理規章在卷可佐（本院卷一第55
04 頁）。而系爭社區大樓為地上9層、地下2層之建物，已如前
05 述，倘扣除1至3樓之店面住戶，其餘4至9層之住戶，每層推
06 選2人，合計剛好12人，似在系爭社區大樓建造完成後，有
07 意排除店面住戶參與系爭社區之公共事務，自可解釋為何被
08 告抗辯其認店面並無受管理之事實，應無須繳交管理費且未
09 曾收過催繳之通知，亦徵店面住戶並無每月繳交600元管理
10 費之默示同意，而無行之有年之慣例存在。

11 (六) 基上，原告主張店面住戶每月需繳交600元管理費，為系爭
12 收繳辦法所明定，並已獲系爭社區大多數區分所有權人默示
13 同意，而形成慣例，故得請求被告給付原告成立前欠繳之管
14 理費，尚屬無據。

15 四、綜上所述，原告主張依系爭社區區分所有權人默示同意之慣
16 例及系爭規約第17條規定，請求被告給付管理費，為無理
17 由，應予駁回。原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失所
18 附麗，併予駁回之。

19 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
20 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
21 論述，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

24 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

25 附表：

26

編號	區分所有權人	建物門牌號碼 (臺南市永康區)	欠費期間	每月管 理費	期數	欠繳金額
1	馮長生	新行街116號	88年12月起至111 年9月止	600元	274期	164,400元
2	張志郎	新行街114號	89年3月起至111 年9月止	600元	271期	162,600元
3	王耀堂	新行街112號	90年11月起至111	600元	251期	150,600元

(續上頁)

01

			年9月止			
4	邱錦婷	新行街110號	83年4月起至97年 2月止	600元	167期	100,200元
5	郭建首	新行街108號	100年4月起至111 年9月止	600元	138期	82,800元
6	張見明	新行街104號	95年10月起至111 年9月止	600元	192期	115,200元
7	曾琇鈴	新行街102號	83年3月起至111 年9月止	600元	343期	205,800元
8	徐琳雅	新行街100號	91年5月起至111 年9月止	600元	245期	147,000元
9	陳昕儀	新民街68號	92年3月起至111 年9月止	600元	235期	141,000元

02

以上正本證明與原本無異。

03

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
04 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
05 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
06 應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

08

書記官 吳佩芬