

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第267號

原告 富族第一家管理委員會

法定代理人 周仲霖

訴訟代理人 曾柏耀

被告 李素美

梁展嘉

被告 梁庭禎

兼 上一人

訴訟代理人 梁庭申

上四名被告

共同

訴訟代理人 梁鈺羚

被告 呂奇朋

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告李素美應給付原告新臺幣2萬0,394元。

二、被告梁展嘉應給付原告新臺幣1萬3,908元。

三、被告呂奇朋應給付原告新臺幣1萬9,084元。

四、被告梁庭禎應給付原告新臺幣2萬2,270元。

五、被告梁庭申應給付原告新臺幣3萬8,816元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告李素美百分之17、被告梁展嘉百分之12、被告呂奇朋百分之16、被告梁庭禎百分之19、被告梁庭申百分之33，餘由原告負擔。

01 八、本判決第一至五項得假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 一、原告之法定代理人原為盧雅筑，於民國113年7月5日變更為
05 周仲霖，有臺南市政府工務局113年7月22日南市工使二字第
06 1130954620號函在卷可稽（新簡字卷第301頁），周仲霖於1
07 13年8月7日具狀聲明承受訴訟（新簡字卷第299頁至第300
08 頁），於法相合，應予准許。

09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
10 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
11 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明原為：
12 「一、被告李素美應給付原告新臺幣（下同）9,819元，及
13 自起訴翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
14 息。二、被告梁展嘉應給付原告1萬1,681元，及自起訴翌日
15 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。三、被告
16 呂奇朋應給付原告2萬7,176元及自起訴翌日起至清償日止，
17 按週年利率百分之5計算之利息。四、被告梁庭禎應給付原
18 告1萬4,780元，及自起訴翌日起至清償日止，按週年利率百
19 分之5計算之利息。五、被告梁庭申應給付原告2萬8,206
20 元，及自起訴翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
21 之利息」，嗣於113年11月22日言詞辯論程序，當庭變更其
22 訴之聲明為：「一、被告李素美應給付原告社區管理費及社
23 區規約規定欠繳利息，按週年利率百分之10計算金額，共2
24 萬0,432元。二、被告梁展嘉應給付原告社區管理費及社區
25 規約規定欠繳利息，按週年利率百分之10計算金額，共1萬
26 7,646元。三、被告呂奇朋應給付原告社區管理費及社區規
27 約規定欠繳利息，按週年利率百分之10計算金額，共1萬9,0
28 87元。四、被告梁庭禎應給付原告社區管理費及社區規約規
29 定欠繳利息，按週年利率百分之10計算金額，共2萬2,328
30 元。五、被告梁庭申應給付原告社區管理費及及社區規約規
31 定欠繳利息，按週年利率百分之10計算金額，共3萬8,894元

01 』，核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，
02 程序上應予准許。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：

05 (一)被告李素美、梁展嘉、呂奇朋、梁庭禎、梁庭申均為富族第
06 一家公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，各自擁有
07 之區分所有建物門牌號碼依序為臺南市○○區○○○路000
08 號、111號、113號、115號、123號，自111年3月1日起至113
09 年10月31日止，各累積欠繳社區管理費，及依社區歷來規約
10 規定按週年利率百分之10計算之利息，欠繳金額依序為2萬
11 0,432元、1萬7,646元、1萬9,087元、2萬2,328元、3萬8,89
12 4元，經原告以存證信函定期催告，仍未繳納，爰依公寓大
13 廈管理條例第21條規定、110年12月17日系爭社區臨時區分
14 所有權人會議決議（下稱系爭決議）、89年4月29日修訂之
15 系爭社區組織章程及規約第10條規定、111年6月17日修訂之
16 系爭社區住戶規約第10條規定，請求被告清償所欠繳費用，
17 以保障社區全體住戶之權益。

18 (二)被告雖辯稱依照規約，店舖住戶每月應繳納之管理費為每戶
19 500元或610元等語，惟系爭社區歷年來調整管理費金額之事
20 宜，均未訂入規約中，而是由系爭社區之區分所有權人會議
21 決議決定，系爭社區之區分所有權人會議既已就調漲管理費
22 事宜，於110年12月17日作成系爭決議，約定管理費之計算
23 標準改以實際坪數計算，店面每坪25元，不待另行訂入規
24 約，即得依系爭決議收取管理費，且李素美、梁展嘉、梁庭
25 禎、梁庭申前委託呂奇朋對原告提起另案訴訟，請求確認系
26 爭決議無效（下稱系爭前案），經本院111年度訴字第1116
27 號民事判決駁回呂奇朋之訴確定（下稱前案判決），可知系
28 爭決議業經本院前案判決確認為有效，被告均知前案判決結
29 果，未提出異議及上訴，表示均已同意前案判決。

30 (三)並聲明：

31 1.被告李素美應給付原告社區管理費及社區規約規定欠繳利

01 息，按週年利率百分之10計算金額，共2萬0,432元。

02 2.被告梁展嘉應給付原告社區管理費及社區規約規定欠繳利
03 息，按週年利率百分之10計算金額，共1萬7,646元。

04 3.被告呂奇朋應給付原告社區管理費及社區規約規定欠繳利
05 息，按週年利率百分之10計算金額，共1萬9,087元。

06 4.被告梁庭禎應給付原告社區管理費及社區規約規定欠繳利
07 息，按週年利率百分之10計算金額，共2萬2,328元。

08 5.被告梁庭申應給付原告社區管理費及及社區規約規定欠繳利
09 息，按週年利率百分之10計算金額，共3萬8,894元。

10 二、被告答辯：

11 (一)被告呂奇朋：

12 1.系爭決議之會議紀錄因系爭社區管理委員會人選沒有改選，
13 遭工務局原件退回，足證系爭決議有重大瑕疵即行政程序未
14 完備，未經主管機關核准，系爭決議調漲管理費應屬無效；
15 且原告未依公寓大廈管理條例第30條規定，於開會前15日公
16 告110年12月17日之臨時區分所有權人會議之開會內容，開
17 會通知書也未載明要修改規約，且依公寓大廈管理條例第31
18 條規定，區分所有權人會議之決議，應有區分所有權人3分
19 之2以上出席，系爭社區總戶數為108戶，3分之2為72戶，然
20 該次臨時會參加人數僅25人、票數僅15票，又依系爭社區規
21 約第3條第3項第1款，規約之訂定或變更應經區分所有權人
22 會議決議，原告未召開區分所有權人會議，亦無事前公告周
23 知，通知書未載明修改規約，任意自稱修改規約及收費坪數
24 計算方式，110年12月17日召開臨時會調漲管理費，自111年
25 3月1日起將店面管理費每戶610元更改為1,140元，事後111
26 年6月17日未經公告、通知自行修改規約，會議總簽名人數5
27 4人，原告前任法定代理人郭憶婷即代理簽名16人，另訴外
28 人劉承霖代理簽名12人，變更系爭社區規約第10條之內容，
29 違反公寓大廈管理條例第31條、系爭社區規約第3條第3項第
30 1款應有區分所有權人3分之2出席之規定，程序明顯違法。

31 2.系爭社區規約、組織章程及細則，沿用至今已經30年未曾變

01 更，依系爭社區83年規約中之管理委員會細則第7條關於經
02 費來源之規定，被告均為店鋪住戶，原本約定每戶管理費為
03 500元，曾經調漲百分之3，共調漲3次，最後之金額為每戶6
04 10元，原告未依民法第799條之1第3項規定，於3個月內請求
05 法院撤銷，已經超過時效，即同意上開規約內容。原告所稱
06 規約第10條第5款應繳金額及利息以百分之10計算，是原告
07 自己增修，未經公告、通知何時修改規約，會議紀錄及規
08 約、簽到簿、委託書均未陳報主管機關工務局審查許可。系
09 爭社區111年6月17日、112年6月16日修改之規約，是原告訴
10 訟代理人自行撰寫、非經系爭社區之區分所有權人會議決議
11 通過，有誣告及偽造文書之嫌疑。系爭前案是因裁判費太
12 高，故未提起上訴而確定，本件是規約的問題，因原告會議
13 紀錄抵觸規約，管理費涉及財產權問題，不能以會議紀錄推
14 翻規約、抵觸規約、公寓大廈管理條例及憲法。

15 (二)被告李素美、梁展嘉、呂奇朋、梁庭禎、梁庭申：

- 16 1.原告未證明其請求所依據之規約是基於區分所有權人會議有
17 效程序合法修改完成，形式上無從作為向被告收取原告所主
18 張數額管理費之依據，且無論原告係依據111年6月17日或11
19 2年6月16日修訂之規約，均無從自111年3月份起，依其主張
20 之規約計算方式向被告請求管理費。
- 21 2.前案判決雖認系爭決議並非無效，而駁回該案原告呂奇朋之
22 訴確定，然系爭前案與本件訴訟之當事人不同，訴訟標的不
23 同，對本件訴訟並無拘束力，且原告本件是依據其提出之規
24 約主張被告應按規約計算方式繳交管理費，然系爭決議並無
25 修訂規約，是不論系爭決議之效力如何，均無從證明原告本
26 件請求所依據之規約有經區分所有權人會議有效程序合法修
27 訂完成。況系爭決議是否有效，尚有諸多疑點，例如：系爭
28 決議前，於110年10月29日之會議是否經有召集權人召集，1
29 10年10月29日之會議議案是否有管理費調整討論案，如否，
30 則110年12月17日即不能稱為就同一議案進行之第二次會
31 議，亦不能適用公寓大廈管理條例第32條第1項規定計算決

01 議成立之表決要件，表決權之計算方式亦有所不同；況所謂
02 臨時區分所有權人會議，依公寓大廈管理條例第30條規定，
03 須有急迫情事須召開臨時會者，方得以公告為之，然110年1
04 0月29日之會議縱有記載管理費調整討論案，亦無急迫情事
05 須召開臨時會討論管理費之調整，故110年10月29日、110年
06 12月17日之會議縱令有記載管理費調整討論案，亦因違反公
07 寓大廈管理條例第30條規定而無效；又系爭決議並未證明在
08 會後有踐行公寓大廈管理條例第32條第2項、第3項規定之程
09 序，不能認定已有效合法成立。

10 3.系爭社區83年之住戶規約施行細則，明訂系爭社區之店面管
11 理費不論坪數每戶均為500元，因系爭社區店面出入口完全
12 獨立，無通往大樓內部公共空間之出入口，完全沒有使用大
13 樓內部公共空間所有設備及管理服務之機會及可能，且系爭
14 社區目前不為店面住戶收信，須自己將垃圾送至集中地點，
15 未如樓上住戶享有由大樓清潔人員逐層收取運至樓下集中地
16 點及安全巡視之服務，亦未幫店面住戶於店門騎樓安裝監視
17 器並由管理員監控，故店面住戶享受之權利顯然與樓上住戶
18 完全不同，於幾乎未享有任何服務及權利之情況下，店面住
19 戶每月每戶繳交500元之管理費，應已足因應所得到之微薄
20 權益而具適當性。然原告提出之規約管理費規定，使用之用
21 語為「每期」，未界定「每期」之定義，語焉不詳，顯然無
22 效，更無從作為收取管理費之有效依據，況如所謂每期是指
23 每個月，與先前規約相較，其調整之內容大幅調漲管理費，
24 要求店面住戶繳交每坪25元之管理費，權利義務顯不均衡，
25 對照原先規約，營業性住戶之管理費僅調漲百分之12，住宅
26 性住戶之管理費僅調漲6成，店面住戶之管理費卻調高3、4
27 倍之多，顯然已造成差別待遇，有權利濫用之情形，有違比
28 例原則、平等原則及誠信原則而屬無效，同時違反公共利
29 益，或以損害他人為主要目的。原告未說明為何管理費須以
30 如其主張之方式調整，亦未合理證明系爭社區之收入及支出
31 情形，以證明調漲管理費之必要性及適當性，未合理計算店

01 面住戶按月繳交500元管理費有何不足應用或不公平之處，
02 更未就系爭社區樓上住戶、店面住戶使用公共設施之情形，
03 提出相關計算標準作為基礎，說明現階段是否有必要調漲被
04 告店面住戶每戶管理費達其主張之高額金額，徒以區分所有
05 權人多數決方式，增加被告之管理費負擔，難謂公平，應認
06 為系爭決議及規約內容無效。

07 4.兩造就管理費發生爭執之期間，原告以被告繳納之管理費不
08 足為由，取消店面住戶原本享有之權利，諸如系爭社區管理
09 員已不收店面的信件，有多次請被告至警局領取掛號信，垃
10 圾也不能放在清潔處，要自己丟垃圾車，管理員也不負責店
11 面安全，也未安裝監視器，清潔人員也未清掃店面騎樓，故
12 原告應不得再向被告收取利息。

13 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張被告李素美、梁展嘉、呂奇朋、梁庭禎、梁庭申均
16 為系爭社區之區分所有權人，各自擁有之區分所有建物門牌
17 號碼依序為臺南市○○區○○○路000號、111號、113號、1
18 15號、123號，系爭社區曾於110年12月17日召開臨時區分所
19 有權人會議並作成調漲管理費之系爭決議，將管理費之計算
20 標準改以實際坪數計算，店面每坪25元，原告曾寄發存證信
21 函定期催告被告繳納管理費，及李素美、梁展嘉、梁庭禎、
22 梁庭申前曾委託呂奇朋對原告提起系爭前案，請求確認系爭
23 決議無效，經前案判決駁回呂奇朋之訴確定等事實，業據提
24 出上開各建物登記第一類謄本、催繳存證信函及回執、系爭
25 社區管理費欠繳名單附卷為證（新司簡調字卷第30頁至第39
26 頁、第55頁至第63頁），並有呂奇朋提起系爭前案之民事起
27 訴狀、所附李素美、梁展嘉、梁庭禎、梁庭申委託呂奇朋提
28 起系爭前案之委託書、110年12月17日系爭社區臨時區分所
29 有權人會議之會議記錄、前案判決在卷可稽（新司簡調字卷
30 第125頁至第127頁、第151頁、第157頁至第163頁，新簡字
31 卷第13頁至第18頁、第259頁至第261頁），復經本院調取系

01 爭前案卷宗核閱無誤，且除系爭決議之效力外，其餘均為被
02 告所不爭執，此部分之事實，堪以認定。

03 (二)至原告主張系爭決議有效，依系爭決議、89年4月29日修訂
04 之系爭社區組織章程及規約第10條、111年6月17日修訂之系
05 爭社區住戶規約第10條等規定計算，被告各自尚欠繳如原告
06 訴之聲明所示金額之管理費及利息等節，為被告所否認，並
07 以前詞置辯。按多數有共同利益之人，不合於前條第3項所
08 定者，得由其中選定1人或數人，為選定人及被選定人全體
09 起訴或被訴。前條訴訟當事人之選定及其更換、增減，應以
10 文書證之。對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於
11 該他人亦有效力，民事訴訟法第41條第1項、第42條、第401
12 條第2項分別定有明文。次按區分所有權人或住戶積欠應繳
13 納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相
14 當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理
15 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
16 廈管理條例第21條亦有明文。經查：

17 1.李素美、梁展嘉、梁庭禎、梁庭申前曾委託呂奇朋對原告提
18 起系爭前案，請求確認系爭決議無效，經前案判決駁回呂奇
19 朋之訴確定等情，業如前述，觀諸呂奇朋於系爭前案起訴時
20 所檢附李素美、梁展嘉、梁庭禎、梁庭申等人出具之委託書
21 (新簡字卷第261頁)，記載「110年12月17日晚間8時整，
22 系爭社區召開臨時會，出席人數25人，針對性將店面原管理
23 費610元變更為870元至1,670元，漲幅為百分44至百分之18
24 0，反觀樓上住戶只調整百分之0到百分之20，嚴重違反公平
25 公正原則及系爭社區組織章程施行細則第7條經費來源規
26 定，該規定至今已沿用26年均未有委員會破壞制度，因此店
27 面決定委託呂奇朋提起訴訟，回歸應有的權益」等語，並經
28 李素美、梁展嘉、梁庭禎、梁庭申於委託人欄簽名、蓋印，
29 呂奇朋則於受委託人欄簽名、蓋印，足認被告等系爭社區之
30 店家住戶於系爭前案中，對於系爭決議之效力，均有利害關
31 係，為多數有共同利益之人，經依前揭民事訴訟法第41條第

01 1項、第42條規定出具上開委託書之文書，選定呂奇朋1人，
02 為被告全體起訴，乃本於系爭前案訴訟標的法律關係歸屬主
03 體之自由意思，而授與呂奇朋取得訴訟實施權之意定訴訟擔
04 當，雖係以被選定人呂奇朋之名義為形式上之當事人，實際
05 上全體選定人仍為系爭前案潛在性之當事人，依民事訴訟法
06 第401條第2項之規定，前案判決之確定判決效力，當然及於
07 包含李素美、梁展嘉、梁庭禎、梁庭申在內之共同利益人全
08 體。被告抗辯系爭前案與本件訴訟之當事人不同，訴訟標的
09 的不同，對本件訴訟並無拘束力等語，並非有據。

10 2. 呂奇朋於系爭前案主張略以：系爭決議事前之會議公告未依
11 公寓大廈管理條例第30條規定載明開會內容，未公告15日以
12 上，且未達公寓大廈管理條例第31條規定區分所有權人會議
13 決議之門檻，應屬無效；系爭決議變更規約，卻未經區分所
14 有權人會議決議，而係以臨時會方式行之，亦屬無效事由等
15 語，經前案判決認定系爭決議並未修改規約，且呂奇朋上開
16 主張均無理由，而駁回其訴等節，有前案判決在卷可考（新
17 簡字卷第13頁至第18頁），呂奇朋身為系爭前案之被選定
18 人，對前案判決結果如有不服，本得為全體被告提起上訴，
19 其既因不願繳納上訴裁判費，而任令前案判決確定，全體被
20 告自均應受前案判決之確定判決效力拘束，不能容許被告於
21 本件再以同一事由就系爭決議之效力為爭執；至被告於本件
22 其餘爭執系爭決議程序違法、實體有違比例原則、平等原則
23 及誠信原則、構成權利濫用等節，均屬用以爭執系爭決議效
24 力之攻擊防禦方法，審酌此等意旨均已記載於前揭李素美、
25 梁展嘉、梁庭禎、梁庭申選定呂奇朋1人為被告全體提起系
26 爭前案時出具之委託書中，依其情形，均為呂奇朋於系爭前
27 案訴訟程序言詞辯論終結前得提出、卻未加以提出之攻擊防
28 禦方法，應為前案判決之確定判決效力所遮斷，被告自不得
29 於本件再事提出並據以爭執系爭決議之效力。基此，系爭決
30 議對於全體被告而言均屬有效，並應受其拘束，不容被告違
31 背前案判決之確定判決效力，而於本件再事爭執。

01 3.被告對於系爭社區89年4月29日訂立之組織章程及規約效力
02 均無爭執（新簡字卷第347頁），依其中第10條關於「公共
03 基金、管理費之繳納」規定：一、為充裕共用部分在管理上
04 必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之
05 規定向管理委員會繳交公共基金、管理費。二、管理費由各
06 區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。三、各
07 項費用之收據、支付方法，授權管理委員會訂定。…五、區
08 分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員
09 會得訴請法院命其給付應繳之金額及另收取遲延利息，以未
10 繳金額之年息百分之10計算等語（新簡字卷第311頁），可
11 認原告主張系爭社區歷年來調整管理費金額之事宜，均由系
12 爭社區之區分所有權人會議決議決定，及系爭社區歷來規約
13 均規定應按週年利率百分之10，計算欠繳管理費之遲延利息
14 等語，確屬有據；被告雖抗辯其等均係依循系爭社區83年規
15 約管理委員會細則第7條關於「經費來源」之規定繳納管理
16 費等語，惟觀諸該條規定略以：本大廈住戶每月管理清潔服
17 務費收款金額：…3.店舖住戶：每戶500元等語（新簡字卷
18 第177頁），參以呂奇朋自承：被告均為店舖住戶，原本約
19 定每戶管理費為500元，曾經調漲百分之3，共調漲3次，最
20 後之金額為每戶610元等語（新簡字卷第246頁），且被告對
21 於原告本件提出欠繳明細所載之已繳金額（呂奇朋、梁庭
22 禎、梁庭申均為每二月繳納1,220元，換算每月繳納610元；
23 梁展嘉每二月繳納1,420元，換算每月繳納710元，如新簡字
24 卷第367頁至第370頁所示），均表示不予爭執等語（新簡字
25 卷第361頁），顯見被告並非單純依循系爭社區83年規約管
26 理委員會細則第7條規定，每月繳納500元之管理費，而係依
27 照後續系爭社區區分所有權人會議調漲管理費百分之3、共
28 調漲3次之決議，繳納上開每月610元或710元之管理費，該
29 等調漲管理費百分之3、共調漲3次之情形雖未訂入規約，被
30 告卻均願加以遵守並繳納至今，益徵原告主張區分所有權人
31 會議調漲管理費之決議不待另行訂入規約，即得依決議收取

01 管理費等語，洵屬有據。

02 4.系爭決議於110年12月17日將管理費之計算標準改以實際坪
03 數計算，店面每坪25元，且系爭決議對於全體被告而言均屬
04 有效，並應受其拘束，另依89年4月29日修訂之系爭社區組
05 織章程及規約第10條第5項規定，區分所有權人若在規定之
06 日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付
07 應繳之金額及另收取遲延利息，以未繳金額之週年利率百分
08 之10計算，該規約之效力並為被告所不爭執等節，均如前
09 述，是無論系爭社區111年6月17日、112年6月16日修訂之規
10 約效力如何，均無礙原告得依系爭決議及89年4月29日修訂
11 之系爭社區組織章程及規約第10條第5項規定，請求被告給
12 付自111年3月1日起至113年10月31日止，各累積欠繳之社區
13 管理費及利息；被告雖另爭執系爭社區111年6月17日、112
14 年6月16日修訂規約之效力，然核與原告本件請求不生影
15 響，並無加以審酌之必要。至被告抗辯原告以被告繳納之管
16 理費不足為由，取消店面住戶原本享有之權利，應不得再向
17 被告收取利息等語，惟未據被告說明店面住戶權利與繳納利
18 息義務二者間之關聯性，及其等拒繳利息之法律上依據，尚
19 難採憑。從而，原告主張應按系爭決議訂定每坪25元之計算
20 標準，向被告計收管理費，並就短繳之金額，自繳納管理費
21 期限之翌日起，計收按週年利率百分之10計算之遲延利息，
22 確屬有據。

23 5.就原告本件請求金額部分，原告所列計算式詳如其提出之欠
24 繳明細所示（新簡字卷第367頁至第371頁），其中所列之坪
25 數均為被告所不爭執（新簡字卷第361頁至第362頁），然原
26 告將應繳金額之個位數四捨五入至十位數，惟遍查卷附系爭
27 決議或系爭社區歷來各版本之組織章程、細則及規約，均未
28 見有將應收取之管理費個位數四捨五入至十位數之規定，原
29 告此部分所列計算方式，尚難認為有據；另依原告所列梁展
30 嘉區分所有建物坪數為43.85坪，以每坪25元計算，每期
31 （每二月）應繳金額應為2,192.5元（計算式：43.85坪×每

01 坪25元×2個月=2,192.5元)，縱將個位數四捨五入至十位
02 數，亦應為2,190元，原告卻將梁展嘉每期應繳金額列為2,4
03 00元，顯有誤算，亦非可採。基此，應認李素美、梁展嘉、
04 呂奇朋、梁庭禎、梁庭申各自欠繳之管理費及利息金額，依
05 序為2萬0,394元、1萬3,908元、1萬9,084元、2萬2,270元、
06 3萬8,816元（計算式詳如附表一至五所示），其等欠繳管理
07 費之情形已逾2期，經原告寄發存證信函定期催告，迄今仍
08 未給付，原告自得依公寓大廈管理條例第21條規定，訴請本
09 院命被告給付上開應繳之金額及遲延利息。

10 四、綜上，原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭決議、89
11 年4月29日訂立之系爭社區組織章程及規約第10條規定，請
12 求被告各自給付如主文第一至五項所示之金額，為有理由，
13 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
15 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
16 擔其支出之訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟
17 費用之裁判。民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明
18 文。本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依本件紛
19 爭起因、兩造勝敗比例，依職權確定訴訟費用之負擔如主文
20 第六項所示。

21 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易訴訟事
22 件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
23 定，應依職權宣告假執行。

24 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
25 事訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條第
26 1項第3款，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
28 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
29 法 官 陳品謙

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 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
 02 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
 03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

05 書記官 黃心瑋

06 附表一：李素美欠繳管理費及利息之計算式（日期皆為民國，金
 07 額均為新臺幣元）
 08

編號	欠繳管理費之月份	坪數	每坪每月應繳金額	每期（每二月）應繳金額	已繳金額	積欠金額	利息計算期間	計息日數	週年利率	應付利息金額	各期含息欠繳金額
1	112年3月至4月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	112年5月1日起至13年10月31日	550	0.1	285.000000	2182.273973
2	112年5月至6月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	112年7月1日起至13年10月31日	489	0.1	254.000000	2150.579041
3	112年7月至8月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	112年9月1日起至13年10月31日	427	0.1	221.000000	2118.364521
4	112年9月至10月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	112年11月1日起至13年10月31日	366	0.1	190.169589	2086.669589
5	112年11月至12月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	113年1月1日起至13年10月31日	305	0.1	158.000000	2054.974658
6	113年1月至2月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	113年3月1日起至13年10月31日	245	0.1	127.000000	2023.799315
7	113年3月至4月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	113年5月1日起至13年10月31日	184	0.1	95.000000	1992.104384
8	113年5月至6月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	113年7月1日起至13年10月31日	123	0.1	63.000000	1960.409452
9	113年7月至8月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	113年9月1日起至13年10月31日	61	0.1	31.000000	1928.194932
10	113年9月至10月	37.93	25	1896.5	0	1896.5	-	-	-	-	1896.5
合計（元以下四捨五入）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	20394

09 附表二：梁展嘉欠繳管理費及利息之計算式（日期皆為民國，金
 10 額均為新臺幣元）
 11

編號	欠繳管理費之月份	坪數	每坪每月應繳金額	每期（每二月）應繳金額	已繳金額	積欠金額	利息計算期間	計息日數	週年利率	應付利息金額	各期含息欠繳金額
1	111年3月至4月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	111年5月1日起至13年10月31日	915	0.1	193.000000	966.000000
2	111年5月至6月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	111年7月1日起至13年10月31日	854	0.1	180.000000	953.000000
3	111年7月至8月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	111年9月1日起至13年10月31日	782	0.1	165.000000	938.000000
4	111年9月至10月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	111年11月1日起至13年10月31日	731	0.1	154.000000	927.000000
5	111年11月至12月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	112年1月1日起至13年10月31日	670	0.1	141.000000	914.000000
6	112年1月至2月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	112年3月1日起至13年10月31日	611	0.1	129.000000	901.000000
7	112年3月至4月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	112年5月1日起至13年10月31日	550	0.1	116.000000	888.000000
8	112年5月至6月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	112年7月1日起至13年10月31日	489	0.1	103.000000	875.000000
9	112年7月至8月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	112年9月1日起至13年10月31日	427	0.1	90.000000	862.000000
10	112年9月至10月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	112年11月1日起至	366	0.1	77.000000	849.000000

(續上頁)

01

							113年10月31日			00	
11	112年11月至12月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	113年1月1日起至13年10月31日	305	0.1	64.000000	837.000000
12	113年1月至2月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	113年3月1日起至13年10月31日	245	0.1	51.000000	824.000000
13	113年3月至4月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	113年5月1日起至13年10月31日	184	0.1	38.000000	811.000000
14	113年5月至6月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	113年7月1日起至13年10月31日	123	0.1	26.000000	798.000000
15	113年7月至8月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	113年9月1日起至13年10月31日	61	0.1	12.000000	785.410274
16	113年9月至10月	43.85	25	2192.5	1420	772.5	-	-	-	-	772.5
合計(元以下四捨五入)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	13908

02

附表三：呂奇朋欠繳管理費及利息之計算式（日期皆為民國，金額均為新臺幣元）

03

04

編號	欠繳管理費之月份	坪數	每坪每月應繳金額	每期（每二月）應繳金額	已繳金額	積欠金額	利息計算期間	計息日數	週年利率	應付利息	各期含息欠繳金額
1	111年3月至4月	45.6	25	2280	1220	1060	111年5月1日起至13年10月31日	915	0.1	265.000000	1325.726027
2	111年5月至6月	45.6	25	2280	1220	1060	111年7月1日起至13年10月31日	854	0.1	248.000000	1308.010959
3	111年7月至8月	45.6	25	2280	1220	1060	111年9月1日起至13年10月31日	782	0.1	227.000000	1287.10137
4	111年9月至10月	45.6	25	2280	1220	1060	111年11月1日起至13年10月31日	731	0.1	212.290411	1272.290411
5	111年11月至12月	45.6	25	2280	1220	1060	112年1月1日起至13年10月31日	670	0.1	194.000000	1254.575342
6	112年1月至2月	45.6	25	2280	1220	1060	112年3月1日起至13年10月31日	611	0.1	177.000000	1237.441096
7	112年3月至4月	45.6	25	2280	1220	1060	112年5月1日起至13年10月31日	550	0.1	159.000000	1219.726027
8	112年5月至6月	45.6	25	2280	1220	1060	112年7月1日起至13年10月31日	489	0.1	142.000000	1202.010959
9	112年7月至8月	45.6	25	2280	1220	1060	112年9月1日起至13年10月31日	427	0.1	124.000000	1184.005479
10	112年9月至10月	45.6	25	2280	1220	1060	112年11月1日起至13年10月31日	366	0.1	106.290411	1166.290411
11	112年11月至12月	45.6	25	2280	1220	1060	113年1月1日起至13年10月31日	305	0.1	88.000000	1148.575342
12	113年1月至2月	45.6	25	2280	1220	1060	113年3月1日起至13年10月31日	245	0.1	71.000000	1131.150685
13	113年3月至4月	45.6	25	2280	1220	1060	113年5月1日起至13年10月31日	184	0.1	53.000000	1113.435616
14	113年5月至6月	45.6	25	2280	1220	1060	113年7月1日起至13年10月31日	123	0.1	35.000000	1095.720548
15	113年7月至8月	45.6	25	2280	1220	1060	113年9月1日起至13年10月31日	61	0.1	17.000000	1077.715068
16	113年9月至10月	45.6	25	2280	1220	1060	-	-	-	-	1060
合計(元以下四捨五入)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	19084

05

附表四：梁庭禎欠繳管理費及利息之計算式（日期皆為民國，金額均為新臺幣元）

06

07

編號	欠繳管理費之月份	坪數	每坪每月應繳金額	每期（每二月）應繳金額	已繳金額	積欠金額	利息計算期間	計息日數	週年利率	應付利息	各期含息欠繳金額
1	111年3月至4月	49.14	25	2457	1220	1237	111年5月1日起至13年10月31日	915	0.1	310.000000	1547.09726

(續上頁)

01

2	111年5月至6月	49.14	25	2457	1220	1237	111年7月1日起至13年10月31日	854	0.1	289.0000	1526.42411
3	111年7月至8月	49.14	25	2457	1220	1237	111年9月1日起至13年10月31日	782	0.1	265.0000	1502.023014
4	111年9月至10月	49.14	25	2457	1220	1237	111年11月1日起至13年10月31日	731	0.1	247.0000	1484.738904
5	111年11月至12月	49.14	25	2457	1220	1237	112年1月1日起至13年10月31日	670	0.1	227.0000	1464.065753
6	112年1月至2月	49.14	25	2457	1220	1237	112年3月1日起至13年10月31日	611	0.1	207.0704	1444.070411
7	112年3月至4月	49.14	25	2457	1220	1237	112年5月1日起至13年10月31日	550	0.1	186.0000	1423.39726
8	112年5月至6月	49.14	25	2457	1220	1237	112年7月1日起至13年10月31日	489	0.1	165.0000	1402.72411
9	112年7月至8月	49.14	25	2457	1220	1237	112年9月1日起至13年10月31日	427	0.1	144.0000	1381.712055
10	112年9月至10月	49.14	25	2457	1220	1237	112年11月1日起至13年10月31日	366	0.1	124.0000	1361.038904
11	112年11月至12月	49.14	25	2457	1220	1237	113年1月1日起至13年10月31日	305	0.1	103.0000	1340.365753
12	113年1月至2月	49.14	25	2457	1220	1237	113年3月1日起至13年10月31日	245	0.1	83.00000	1320.031507
13	113年3月至4月	49.14	25	2457	1220	1237	113年5月1日起至13年10月31日	184	0.1	62.00000	1299.358356
14	113年5月至6月	49.14	25	2457	1220	1237	113年7月1日起至13年10月31日	123	0.1	41.00000	1278.685205
15	113年7月至8月	49.14	25	2457	1220	1237	113年9月1日起至13年10月31日	61	0.1	20.00000	1257.673151
16	113年9月至10月	49.14	25	2457	1220	1237	-	-	-	-	1237
合計(元以下四捨五入)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	22270

02

附表五：梁庭申欠繳管理費及利息之計算式(日期皆為民國，金額均為新臺幣元)

03

04

編號	欠繳管理費之月份	坪數	每坪每月應繳金額	每期(每二月)應繳金額	已繳金額	積欠金額	利息計算期間	計息日數	週年利率	應付利息	各期含息欠繳金額
1	111年3月至4月	67.52	25	3376	1220	2156	111年5月1日起至13年10月31日	915	10%	540.4767	2696.4767
2	111年5月至6月	67.52	25	3376	1220	2156	111年7月1日起至13年10月31日	854	10%	504.4449	2660.4449
3	111年7月至8月	67.52	25	3376	1220	2156	111年9月1日起至13年10月31日	782	10%	461.9156	2617.9156
4	111年9月至10月	67.52	25	3376	1220	2156	111年11月1日起至13年10月31日	731	10%	431.7907	2587.7907
5	111年11月至12月	67.52	25	3376	1220	2156	112年1月1日起至13年10月31日	670	10%	395.7589	2551.7589
6	112年1月至2月	67.52	25	3376	1220	2156	112年3月1日起至13年10月31日	611	10%	360.9085	2516.9085
7	112年3月至4月	67.52	25	3376	1220	2156	112年5月1日起至13年10月31日	550	10%	324.8767	2480.8767
8	112年5月至6月	67.52	25	3376	1220	2156	112年7月1日起至13年10月31日	489	10%	288.8449	2444.8449
9	112年7月至8月	67.52	25	3376	1220	2156	112年9月1日起至13年10月31日	427	10%	252.2225	2408.2225
10	112年9月至10月	67.52	25	3376	1220	2156	112年11月1日起至13年10月31日	366	10%	216.1907	2372.1907
11	112年11月至12月	67.52	25	3376	1220	2156	113年1月1日起至13年10月31日	305	10%	180.1589	2336.1589
12	113年1月至2月	67.52	25	3376	1220	2156	113年3月1日起至13年10月31日	245	10%	144.7178	2300.7178
13	113年3月至4月	67.52	25	3376	1220	2156	113年5月1日起至13年10月31日	184	10%	108.6860	2264.6860

(續上頁)

01

							13年10月31日			0	
14	113年5月至6月	67.52	25	3376	1220	2156	113年7月1日起至13年10月31日	123	10%	72.6542	2228.6542
15	113年7月至8月	67.52	25	3376	1220	2156	113年9月1日起至13年10月31日	61	10%	36.0318	2192.0318
16	113年9月至10月	67.52	25	3376	1220	2156	-	-	-	-	2156
合計(元以下四捨五入)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	38816