

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第230號

原告 第一大樓管理委員會

法定代理人 陳俊華

訴訟代理人 賴淑慧

被告 蕙翔有限公司

法定代理人 林和均

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告475,504元。

訴訟費用新臺幣6,570元由被告負擔，並應自判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣475,504元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）481,958元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國114年7月16日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應給付原告475,504元。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：被告為第一大樓公寓大廈內門牌號碼桃園市○○
02 區○○街0段00號、53號、59巷1號房屋及桃園市○○區○○
03 路0段0○○0號房屋（下分稱51號房屋、53號房屋、59巷1
04 號房屋、1之3號房屋，合稱系爭建物）之區分所有權人，第
05 一大樓於已於110年間依公寓大廈管理條例規定向桃園市政
06 府報備成立管理委員會。又51號房屋專有部份52.93平方公
07 尺，共有部份10.84平方公尺，合計相當於19.29坪；53號房
08 屋專有部份66.69平方公尺，共有部份13.79平方公尺，合計
09 相當於24.35坪；59巷1號房屋專有部份84.51平方公尺，共
10 有部份17.49平方公尺，合計相當於30.85坪；1之3號房屋專
11 有部份90.66平方公尺，共有部份18.72平方公尺，合計相當
12 於33.09坪。而原告係合法成立之管理委員會且訂立有第一
13 大樓公寓大廈規約（稱第一大樓規約），依第一大樓規約約
14 定，區分所有權人應於每月15日按月繳納管理費，每坪30元
15 計收，嗣於113年6月7日經區分所有權人會議決議自113年7
16 月起調漲管理費為每坪40元，如積欠管理費達2萬元以上，
17 經30天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴
18 請法院請求給付應繳之金額及遲延利息。而系爭建物應計算
19 管理費之專有及共用部分面積合計107.58坪。詎被告自101
20 年9月起至113年10月止，共欠146月之管理費合計475,504元
21 未給付，已經原告分別於112年12月18日、113年11月6日發
22 函催告被告繳納該等費用後，惟被告迄今仍未繳納，爰依第
23 一大樓規約第17條第2項、第4項及113年6月7日區分所有權
24 人會議決議提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告47
25 5,504元。

26 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
27 述。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張被告為系爭建物所有權人，依系爭規約約定，每月
30 管理費以每坪30元計收，自113年7月起調漲為每坪40元計
31 收，但被告自101年9月起至113年10月共146個月之管理費合

計475,504元，被告迄未繳納等情，業據提出桃園市政府公寓大廈管理組織報備證明、桃園市桃園區公所函、系爭建物第一類登記謄本、管理費繳費單、管理費計算明細、原告112年12月18日、113年11月6日催收函、收件回執、第一大樓公寓大廈規約、第一大樓113年度區分所有權人會議紀錄等件為證，被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，已視同自認上開事實，是堪信原告上開主張為真。

(二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；區分所有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費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1項第2款、第21條分別定有明文。是區分所有權人應依區分所有權人規約或會議決議繳納費用，而區分所有權人遲延未繳付管理費者，管理委員會得訴請法院命未繳付費用之區分所有權人給付應繳之金額及遲延利息，被告既未清償上開管理費，則原告本於公寓大廈管理條例第21條及第一大樓公寓大廈規約及區分所有權人會議決議，請求被告給付475,504元，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依社區規約約定及區分所有權人會議決議，請求被告給付如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許。

五、本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費6,570元，依法應

01 由敗訴之被告負擔，並應於裁判確定之翌日起，加給按法定
02 利率計算之利息，爰依民事訴訟法第78條、第87條第1項、
03 第91條第3項規定，確定被告應負擔之訴訟費用額如主文第2
04 項所示。

05 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗
06 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
07 假執行，另併依同法第392條第2項規定宣告被告如為原告預
08 供擔保後，得免為假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日
11 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
12 法 官 童來好

13 以上正本證明與原本無異。

14 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
15 上訴理由（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日
17 書記官 吳昕儒