

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中小字第2767號

原告 幸福大樓管理委員會

法定代理人 盧宣伶

訴訟代理人 周惟蘋

被告 黃記鵝肉美食股份有限公司

法定代理人 趙有義

訴訟代理人 黃名進

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6,210元，及自民國110年8月21日起至清償日止，按月息百分之1計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按小額訴訟之訴狀送達後，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436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明請求被告給付新台幣(下同)16,200元，嗣於民國110年9月1日言詞辯論期日當庭以言詞更正聲明請求金額為6,210元，並經記明筆錄在卷（本院卷第63頁）。本院審酌原告上開更正請求，其訴訟標的及請求之原因事實與原訴仍屬相同，僅請求金額減少而已，核屬減縮應受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，即無不合，應准許之。

貳、實體事項

01 一、原告主張：被告為原告所管理之幸福大樓（下稱系爭社區）
02 區分所有權人，其門牌號碼為臺中市○區○○街00巷00000
03 號及大誠街43號，共2戶房屋（下稱系爭房屋），依幸福大
04 樓住戶規約（下稱系爭規約）第9條約定，區分所有權人應
05 遵照區分所有權人會議決議之規定繳納管理費，而系爭社區
06 以戶為收取單位，每戶應繳納500元/月管理費，未繳交者，
07 應另繳積欠金額1%月利率之利息（滯納金）。本件被告自11
08 0年3月起至110年8月止，並未繳納管理費，依據系爭規
09 約第9條第2項應另加計1%遲延利息，共計積欠附表所示管
10 理費6,210元未為給付；迭經催討，均不獲置理。為此，爰
11 依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約之法律關係，提起本
12 件訴訟，請求被告如數給付等語，並聲明：被告應給付原告
13 6,210元，及自陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按月息
14 百分之1計算之利息。

15 二、被告則抗辯：管理費依慣例乃由管委會派人員來（店裡）收
16 費，然原告於109年11月間，未經區分所有權人會議討論，
17 即擅自公告管理費變更收繳事宜，且未將住戶規約交由被告
18 收悉，致被告繳交之管理費無端由每月1,000元（2戶）調漲
19 成每月2,500元，且被告亦不知悉管理費應繳交之方式及對
20 象，況原告亦未曾催告被告繳納管理費，被告因此遲誤繳費
21 時間，則原告主張被告遲繳管理費及應就遲繳部分另支付
22 1%利息之滯納金，並非合理等語，並聲明：原告之訴駁
23 回。

24 三、本院得心證之理由

25 (一)原告主張被告為原告所管理之系爭社區區分所有權人，依系
26 爭規約第9條約定，區分所有權人應遵照區分所有權人會議
27 決議之規定繳納管理費，而系爭社區以戶為收取單位，每戶
28 應繳納500元/月管理費，未繳交者，應另繳積欠金額1%月
29 利率之利息。本件被告自110年3月起至110年8月止，均
30 未繳納管理費，依據系爭規約第9條第2項加計1%遲延利
31 息，每月利息如附表所示，共計積欠管理費6,210元未為給

01 付之事實，有公寓大廈管理組織報備證明、臺中市區區公
02 所108年11月6日公所公建字第1080014200號函、系爭規約、
03 系爭房屋建築物登記第一類謄本、幸福大樓管理費欠繳明細
04 表附卷可參，堪信為真實。

05 (二)

- 06 1. 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其
07 他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告
08 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
09 應繳之金額及遲延利息；又公寓大廈應設置公共基金，其來
10 源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，
11 公寓大廈管理條例第21條、第18條第1項第2款分別定有明
12 文。次按為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權
13 人、住戶應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會
14 繳交公共基金及管理費，管理費以戶為收費單位，每戶應繳
15 納500元/月管理費，未繳交者，應另繳積欠金額1%月利率
16 之利息，系爭規約第9條第1至2項分別訂有明文。查原告業
17 依公寓大廈管理條例之規定辦理管理組織之報備，並依系爭
18 社區108年6月16日區權人會議通過之系爭規約向被告請求給
19 付管理費，則原告依系爭會議決議及系爭規約請求被告給付
20 系爭建物管理費及相關利息，即屬有據，應屬可採。
- 21 2. 被告固爭執管理費之收費標準，然按公寓大廈之區分所有權
22 人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關
23 係事項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意思
24 表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，與民
25 法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決
26 議，性質上、利益上之狀態相類似，自應依公寓大廈管理條
27 例第1條第2項之規定，適用民法第56條有關社團總會決議效
28 力之規定。而民法第56條明文規定：「總會之召集程序或決
29 議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求
30 法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未
31 當場表示異議者，不在此限。總會決議之內容違反法令或章

程者，無效」。社團總會決議係由多數社員平行意思表示趨於一致而為之合同行為，在社員眾多而召集不易之情況下，如有相當人數社員之出席並作成決議，民法第56條乃設有訴請法院撤銷該決議之救濟管道，即應認為社員出席人數未達法定人數而作成決議時，係屬其決議方法為違反法令或章程，只得依法提起撤銷總會決議之訴，尚不得認為係總會決議不成立，而容許個別社員於事隔多時之後，仍得提起確認總會決議無效之訴，從而影響社團運作之安定性，並損及全體多數社員之權益；故出席之社員不足法令或章程所定之額數，為決議方法之違反，總會之決議方法違反法令或章程時，在社員請求法院撤銷其決議前，該決議應仍有效存在（最高法院96年度臺上字第235號判決意旨參照）。查系爭規約經區權人會議於108年6月16日通過，有系爭規約附卷可參（支付命令卷第13頁），另經本院核閱本案相關卷證，被告並未舉已於系爭會議決議後3個月內訴請法院撤銷該次決議之證明，復未能舉證證明系爭會議有何其他不成立或無效事由，則揆諸上開條文及判決意旨所示，本件收取管理費之議案既經前開區權人會議決議，且查無區分所有權未於該次決議後3個月內以召集程序或決議方法違法訴請撤銷該決議之情形，則該次區分所有權人會議所為收取管理費之決議，自屬合法有效。

3. 被告固抗辯：未曾收受系爭規約，因而不知規約之內容等語。然公寓大廈管理條例第18條及第36條規定：區分所有權人係依區分所有權人會議決議有繳納公共基金之義務。是管理委員會僅是代為執行全體共有人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非管理委員會；管理委員會之職務既與公共基金之收取並非源於同一雙務契約，且無互為對待給付之關係，是自不能發生同時履行抗辯之效果。況利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會

會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。公寓大廈管理條例第35條亦有明文，則區分所有權人本得隨時請求閱覽系爭規約。而本件被告自始並未就其遭拒絕閱覽社區相關文書資料舉證以實其說，加以縱其所述屬實，參酌上開說明，亦無從作為其拒絕繳納前揭公共基金之理由，則被告前開抗辯，即非有理。

4. 被告另抗辯：不知管理費繳交之時間及對象，方因此遲付管理費等語。然按本條例所定之公告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之。公寓大廈管理條例施行細則第13條定有明文。查「一、茲委任周惟蘋君為本大樓兼任社區經理（總幹事），三、即日起，由周惟蘋小姐執行本大樓事務管理事務，聯絡電話XXX，四、即日起，各戶應繳之管理費由周惟蘋負責收取，請各位住戶按規約規定之應繳金額準時繳納」、「一、本幸福大樓管理委員會自108年7月8日起即委任周惟蘋君為本大樓兼任社區經理，二、依幸福大樓管理委員會109年1月定期會議之會議記錄，再次公告此委任案，三、即日起，由周惟蘋小姐執行本大樓事務管理事務，聯絡電話XXX，四、即日起，各戶應繳之管理費由周惟蘋負責收取，請各位住戶按規約規定之應繳金額準時繳納」之情，有系爭社區108年7月8日幸福委字第1080708001號函、109年2月10日幸福委字第1090210001號函在卷可參（本院卷第73、75頁），另證人吳秋錦於本院審理時證稱：系爭公告有分別張貼在社區電梯及一樓走道，所有住戶上樓或倒垃圾都需經過一樓走道等語（本院卷第84頁），對照系爭規約第9條第2項關於管理費應於每月10日前繳納之規定，堪認繳納金額、對象、時間業經原告公告，且公告於出入口明顯處，則被告再抗辯：並未欠繳管理費，縱有欠繳實因無從知悉應繳納管理費之時間及對象，原告不得再請求遲延利息等語，均非可採。

5. 至被告所抗辯：原告擅自將每月管理費自1,000元（兩戶）調漲成2,500元，被告方拒絕給付，況被告已於110年3月26

01 日匯款16,200元予原告，原告自不得在再主張被告有何欠繳
02 之情事等語。然查原告係以每戶每月管理費500為本件請求
03 及計算之標準，有起訴狀、陳報狀及所附欠繳明細表附卷可
04 佐，並無被告所指超收管理費之情事，此外，被告就原告向
05 其請求每月繳納2,500元管理費乙節，未能再舉其他事證以
06 佐其說，則被告此部分抗辯，尚屬無據，而非可採；此外，
07 被告自108年12月起遲付管理費，扣除前開已納費用後，尚
08 有110年3至8月管理費未繳納之情，有陳報狀所附之欠繳明
09 細表附卷可查（本院卷第53至55頁），則被告抗辯並無欠繳
10 管理費云云，仍非可採。

11 6. 未按管理費應於每月10日前繳交完畢。未繳交者，應另繳積
12 欠金額1%月利率之利息。第2項後段亦有明文。又公寓大廈
13 管理條例充分授權區分所有權人創設約定規約之內容，除有
14 違反強行規定或善良風俗之情外均得作為各區分所有權人之
15 遵循依據，發生拘束之效力，以落實公寓大廈區分所有權人
16 或住戶間之私法自治。故原告社區為求住戶遵守公共基金、
17 管理費之繳納規範，於規約制定逾期繳費者應加收滯納金，
18 自非法所不許。本件被告尚有110年3至8月管理費未繳納，
19 業如前述，則原告依系爭規約約定，請求被告給付管理費及
20 滯納金，即屬有據。另被告雖辯稱：原告並未催告被告繳納
21 管理費，不得加計滯納金等語；惟依原告以陳報狀繕本之送
22 達為催告被告繳納管理費之證明，有本院言詞辯論筆錄附卷
23 可參（本院卷第64頁），加以管理費之繳納，依系爭規約之
24 約定本為定期給付，各期有未繳納，清償期即已屆至，是被
25 告對於其有未繳納管理費一節，自不得諉為不知，再佐以原
26 告既以陳報狀繕本之送達為催告之證明，益徵原告實已為相
27 當之催告無疑，則被告主張原告未催告一節仍非可取。

28 7. 綜上，被告前開所辯，均難認有據，從而，原告依系爭規約
29 及公寓大廈管理條例之規定，請求被告給付欠繳如附表所示
30 之管理費，應予准許。

31 (三)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，同法第233條第1項亦有明文。復按未繳交者，應另繳積欠金額百分之1月利率之利息；積欠公共基金者，亦同，系爭規約第9條第2款載有明文。經查，被告欠繳本件被告自110年3月起至110年8月止之管理費共6,210元，業經本院認定如前，而此部分陳報狀繕本業於110年8月20日送達被告，有回執附卷可參，揆諸上開說明，原告請求被告自陳報狀繕本送達被告翌日即110年8月21日起至清償日止，按月息百分之1計算之利息，應予准許。

四、從而，原告依據公寓大廈管理條例及系爭規約之法律關係，請求被告給付如主文所示之金額，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不再一一論述。

六、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），應由敗訴之被告負擔。

中 華 民 國 110 年 10 月 14 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳航代

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，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

01 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 110 年 10 月 15 日

03 書記官 廖鳳美