臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第3316號

原　　告　E世代公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃志瑋

訴訟代理人　張富政

被　　告　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

訴訟代理人　廖魏正

　　陳右昇

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國112年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣409660元及民國110年6月16日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

訴訟費用新臺幣4410元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣409660元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。原告起訴時原請求被告應給付原告新臺幣(下同)409660元，迭經變動，最後於民國111年10月31日具狀請求被告應給付原告409660元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為原告所管理之E世代公寓大廈社區(下稱系爭社區)區分所有權人，自105年10月1日起110年3月30日

止，合計積欠停車位之管理費及照明清潔462460元未付，爰請求判決如主文第1、2項所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：㈠系爭社區住戶規約第10條第2項有關停車位之收費係約定：「停車位照明及清潔費每月每位，平面車位200元、機械車位300元，並未約定機械停車位需繳交管理費。依原告所提出之書狀，被告於109年2月前有19個機械停車位、109年2月至109年8月有17個機械停車位、109年9月有16個機械停車位、109年10月迄今有15個機械停車位，每個停車位均加收140元之管理費，此為規約內未有規定之收費項目，被告已多次主張此部分有浮報之嫌，原告如仍主張，請原告自證之。又105年10月1日至108年12月31日，共計39個月 ，每個月均有一筆管理費2660元之款項，此部分之管理費就屬為何？是否與上述停車位管理費相同，應命原告提出此部分之請求權基礎。被告停車位並未開放任何人臨停或暫時使用，顯然不會有清潔需求，原告應提出有清潔及維護被告停車位之紀錄等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；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1項、第21條分別定有明文。原告所提出之系爭社區住戶規約第10條第1項約定：「為充裕共用部份在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項㈠公共基金。㈡管理費。」、同條第2項約定：「管理費每月每坪住家(50)元，店面(25)元，停車位照明及清潔費每月每位，平面車位(200)元，機械車位(300)元。車位修正管理費以5折計算，停車位照明及清潔費不調

整。」、第3項約定：「機械停車位之收費應提撥為機械車位用戶專款專用。」，據此可知，系爭社區住戶應繳交之費用，係分為管理費及停車位照明清潔費，其中管理費又分為一般共用部分之管理費及停車位管理費(以5折計算)，而停車位管理費與停車位之照明清潔費性質不同，停車位管理費係屬依據公寓大廈管理條例第10條第2項規定之共用部分，而需由區分所有權人按其應有比例分擔；至於停車位照明清潔費用係因地下停車位之使用，與其他公共設施之使用不同，停車位需另外照明，並須定期保養及清潔，尤以機械車位為然。故系爭社區公寓大廈住戶規約約定，車位除一般管理費用外，另需支付停車位照明及清潔費用，純屬該公寓大廈就自治事項所為之約定，於法並無違誤。而且，有關車位須收取管理費及照明清潔費之約定，係適用於所有車位，並非單獨針對被告而設，亦不違反公平原則。而被告自105年10月份起即未繳納車位管理費及照明清潔費，迄110年12月底止共積欠62個月車位管理費及照明清潔費合計為462460元未付，有原告提出之被告欠費明細在卷可稽，是原告請求被告自105年10月1日起110年3月30日止，積欠車位管理費及照明清潔費409660元，未逾上開金額，應予准許。

四、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：…四、違反義務之處理方式，公寓大廈管理條例第23條第2項第4款亦有明定。由是可知，公寓大廈之區分所有權人得就住戶違反義務之處理方式進行決議，並經載明於規約後，對全體住戶發生效力甚明，經查，系爭社區住戶規約第10條第6項約定：「區分所有權人若在規定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應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一０％

計算」，依前述規定，自有拘束金財神大樓所屬全體住戶及區分所有權人之效力。準此，本件原告請求被告積欠車位管理費及照明清潔費409660元，屬金錢之請求，且被告既未繳納管理費，自屬遲延之債務，原告即得向被告請求約定遲延利息即按年息10%算之利息。

四、綜上所述，原告請求被告給付積欠車位管理費及照明清潔費409660元，及自起訴狀即支付命令送達之翌日即110年6月16日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁。

六、本件為簡易訴訟，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願擔保聲請宣告假執行，然此僅係促請本院注意而已，毋庸就其聲請為准駁之裁定。被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　22　　日

臺中簡易庭　法　官　劉正中

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　22　　日

書記官　江婉君