

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中小字第26號

原告 松竹源管理委員會

法定代理人 莊鈞傑

訴訟代理人 何風

被告 程朝熙

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國112年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣8,600元，及自民國111年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 被告為原告所管理「松竹源公寓大廈」（下稱松竹源社區）門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號3樓之1房屋之區分所有權人（下稱系爭房屋），依公寓大廈管理條例第10條第2項及第21條規定，有繳納公基金、管理費及其他應負擔費用之義務。又依松竹源社區109年度區分所有權人會議紀錄之決議，更新社區老舊電梯控制系統，廠商報價每部電梯為新臺幣（下同）15萬元，共計4部電梯，合計為60萬元，由社區58戶有使用電梯之住戶平均分攤，每戶每月430元分2年繳交，共計收取金額為598,560元，差額1,440元由管理費補足；自109年6月起開始繳費及維修。詎被告積欠109年10月至

111年5月期間之電梯修繕費共計8,600元（430元×20期），前經原告以存證信函催繳仍未繳納。為此，爰依公寓大廈管理條例之規定，請求被告如數給付等語，並聲明：1.被告應給付原告8,600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。2.願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

店面有一戶未使用電梯，故未繳納電梯維護費，另一戶店面係一、二樓打通，二樓會使用到電梯，所以有繳納。變更保養廠商係管委會之權限，全部有65戶均已經繳納，僅被告未繳納，被告一開始有繳納4個月。

二、被告抗辯：

(一)被告對於莊鈞傑當選管委會主委資格有爭議，社區近10年來的委員都有爭議，三個主委，其中一個僅掛名。

社區開會時間均訂於星期六早上，讓住戶無法出門，原告法定代理人未到庭，劉宇哲與之前廖惠娟主委他們的代理合法性資格，被告亦有質疑，這三個人都是新搬來的住戶，住戶只有21戶，但為何當選選票有23張，費用問題關係全部區分所有權人之權利，原本社區經費留有100多萬元被這些人淘空。

(二)被告認為應該以坪數徵收管理費，管委會卻用戶數計算。電梯亦屬公設之一，依民法第799-1條規定，被告認為店面縱未使用電梯，亦應繳納電梯維護費；且社區全體住戶均不應繳納電梯維護費，因電梯保固年限尚未屆至，係原告擅自修改。而原告變更之電梯保養廠商係1人公司，原廠原本是全責保固，原告主委淘空經費後，現又要住戶繳納管理費、維護費；之前電梯維護是全責式，松竹源社區是小社區，最大資產就是四部電梯，更換中控社區無法負擔。原告自行將被告敬老津貼拿去繳納維護費，非被告自願繳納等詞，並聲明：駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

(一)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

01 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
02 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
03 應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條定有明
04 文。本件原告主張前揭事實，業據其提出公寓大廈管理組織
05 報備證明、住戶規約、109年、111年度第二次區權人會議紀
06 錄、臺中市北屯區區公所函、管理費計算明細、臺中松竹郵
07 局第141號存證信函等件為證（本院卷第19-39、73-85
08 頁），堪信屬實。

09 (二)被告雖抗辯原告管委會主委資格有爭議，應該以坪數徵收管
10 理費，管委會卻用戶數計算，店面縱未使用電梯，亦應繳納
11 電梯維護費，電梯原廠本是全責保固，原告主委掏空經費
12 後，現又要住戶繳納管理費、維護費等詞。惟查，松竹源社
13 區管委會主委資格，係經區分所有權人會議決議推選，且經
14 臺中市北屯區區公所同意備查，有上開松竹源社區111年度
15 第二次區權人會議紀錄、臺中市北屯區區公所函在卷可憑
16 （本院卷第27-31頁）；且原告社區電梯控制系統更新費
17 用，亦經松竹源社區109年度第二次區權人會議決議通過，
18 有松竹源社區111年度第二次區權人會議紀錄在卷可佐（本
19 院卷第21-25頁）。而被告既為系爭房屋所有權人，依住戶
20 規約之規定，自有繳納應分擔費用之義務，與管委會主委資
21 格是否合法，係屬二事；且電梯更新繳費方式已經松竹源社
22 區區分所有權人會議決議通過，倘被告認管委會主任委員資
23 格有疑或決議事項不合法，應另行提起訴訟，在管委會主委
24 資格及決議未經撤銷前，被告仍無法免除其應分擔費用之義
25 務，其前揭辯詞並非可採。

26 (三)又證人即社區電梯前後保養廠商林慶誠（百朝電梯）、徐瑞
27 龍（全友得有限公司）到庭說明，即林慶誠證述「（請說明
28 當時管委會會換掉你們原來廠商？因為當時你們廠商的費用
29 我們住戶不用負擔，是否如此）林慶誠：當初和管委會簽的
30 110年4月1日至111年3月31日的合約，是全責式保養，就是
31 正常使用下，零件如果有故障，我們公司會無條件修復，但

01 修復的零件不一定是全新，是社區每月付給我們7,000元
02 （含稅）。至於為何會將我們換掉，我不記得了，但應該是
03 保養費的問題，或許是公司要調漲，但管委會不希望調漲，
04 所以就更換廠商……。 （契約有全責或半責，是否當時沒有
05 向管委會講清楚）（庭呈當時與管委會簽訂的全責式契約影
06 本）林慶誠：其中第6條內容有特別標註全責式的保養。當
07 時好幾年都是簽這樣的費用，所以管委會應該很清楚，不用
08 再說明，而且管委會也沒有找我們過去說明。……當時要調
09 整的費用已經忘記了，但至少會再增加1千元，也是要看電
10 梯的狀況、至於如果原告是以半責7千元，我們公司可能會
11 承接……。 」，及證人徐瑞龍證述「（請詳細說明現在與松
12 竹源社區所簽立的保養契約約定的內容）……我們是簽訂半
13 責式合約，四台電梯含稅每月7千元（契約會再傳真給法院
14 參考，本院卷第117-119頁）所謂半責就是指比較小的零件
15 不收費，但其他的零件就要另外估價、收費。……（從幾年
16 開始更換纜繩系統？當時只有1條生鏽，為何當初的主委要
17 求全部換掉）纜繩更新是依據CNS規定直徑減少7%就要更
18 新，外表有生鏽也是要更換，既然有1條生鏽，因為張力的
19 關係，不符合CNS規定，我們就會一次更新，因為會有張力
20 不平均的問題。（我剛才指的是全部4棟，是否是全部4棟更
21 新）因為這4棟電梯是80年開始使用，已經使用將近26年，
22 所以已經快要不符合CNS規定，所以就估價給管委會決定是
23 否要更新。（這棟樓是81年開始使用，剛開始是百朝維護，
24 有的已經更新過，為何會一次全部換掉？因為當時保養時有
25 要求百朝有故障就要更新，電梯的年限可以到25年）這棟電
26 梯是登記80年開始使用，且業主可能先前就已經使用，而主
27 鋼索都沒有更換過，所以才會更換，而電梯使用壽命25年並
28 沒有這個數據，一般集合住宅是20年至25年間估價，財政部
29 規定的電梯使用壽命是15年，當時更換的年限已經是26年。
30 （證人剛才說的是大樓，住宅區是20年，而原廠商維護的話
31 是可以延長到25年）財政部規定的使用年限15年並沒有區

01 分，我們是第26年才更換，早已經過了被告說的25年。（剛
02 才百朝證人說當初與原告所簽的約定是全責式，每月7千
03 元，你們是半責，每月也是7千元，為何當時原告會與廠商
04 調整）……電梯在我們訂約時已經超過20年，因為時間越
05 久，很多零件就沒有包含在裡面，隨時都會有更換的必要，
06 而管委會會跟我們簽約是因為管委會有徵詢過百朝，但百朝
07 不願意用這個價格承接，至於半責或全責的部分我並不知道
08 」等語（本院卷第100-102頁）。是依證人等上開所述，可
09 知松竹源社區電梯控制系統確實有詢問廠商更換及維護所需
10 價格，且承前所述，電梯更換確經區分所有權人決議始更
11 新，是被告上開所辯洵屬無據；故原告請求被告分擔修繕費
12 用8,600元（即每月每戶平均分攤430元，分2年繳交，其中
13 扣除原告已給付之4期後，尚有20期共8,600元，計算方式：
14 $430 \times 20 = 8,600$ ，本院卷第23頁區分所有權人會議紀錄內
15 容），為有理由，應予准許。

16 (四)次按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
17 週年利率為百分之5；給付有確定期限者，自期限屆滿後，
18 方負遲延責任，民法第229條第1項規定明確；是原告請求被
19 告給付109年10月至111年5月期間之電梯修繕費共計8,600
20 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即111年12月16日（因繕
21 本第一次送達由社區管理員代收，惟該次調解期日被告有到
22 場，可知其至遲於調解當日即111年12月15日確已知悉本件
23 起訴之事，本院卷第47頁送達證書、第53頁調解期日報到
24 單）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
25 由，逾此範圍之請求，無法准許。

26 (五)綜上所述，依公寓大廈管理條例第10條第1項、第21條之規
27 定、松竹源社區109年度第二次區分所有權人會議決議，原
28 告請求被告給付8,600元，及自111年12月16日起至清償日
29 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
30 此範圍部分，即屬無據，不應准許。

31 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經

審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

五、本件原告勝訴部分係適用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，法院應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之諭知，附此敘明；至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

六、又本件應適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，法院為訴訟費用之裁判時，併確定訴訟費用額為1,000元（即第一審裁判費），另依民事訴訟法第79條規定，命由敗訴之被告負擔。

中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 楊 嶠 琇

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。並應繳納上訴費新臺幣壹仟伍佰元，如未繳納，依民事訴訟法施行法第9條之規定，認當事人明知上訴要件有欠缺，逕以裁定駁回其上訴。

中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
書記官 鄭雅雲