

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4077號

原告 燕國天地管理委員會

0000000000000000

法定代理人 周文蘭 住○○市○○區○○○道0段0000號00
之0

訴訟代理人 巢維夫

被告 李泓慶

訴訟代理人 李家福

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國112年12月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣58,824元，及自民國112年5月30日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告起訴原請求「被告應給付
原告新臺幣（下同）94,104元，及自起訴狀繕本送達被告翌
日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院112年度司
促字第12238號卷第7頁），嗣於民國112年12月15日審理中
當庭調整聲明為：「被告應給付原告58,824元，及自起訴狀
繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」
（本院卷第139頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依首
揭法條規定，並無不合。

貳、實體事項：

一、原告主張：

01 (一)被告為原告所管理燕國天地大廈之區分所有權人（門牌號
02 碼：臺中市○○區○○路0段000號，面積為65.34坪，下稱
03 系爭房屋），依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條規
04 定及社區規約，負有繳交公共基金及管理費之義務。而依民
05 國86年11月8日修正之住戶規約第10條公共基金、管理費之
06 繳納第1項附件二即管理費費率及收繳管理辦法，店面管理
07 費每月500元、住家10坪以下每月400元、10至12.99坪每月5
08 00元、13至15.99坪每月650元、16至19.99坪每月750元，20
09 至80坪每月每坪40元，80坪以上每月每坪15元。依規約所定
10 用途，被告原尚積欠330號1、2、3樓：每月每坪40元，總坪
11 數為65.34坪，每月應繳2,614元、3個月為1期，每期應繳7,
12 842元（ $40 \times 65.34 \times 3 = 7,842$ ）。自109年1月起至111年12
13 月，共12期，未繳納金額為94,104元（ $7,842 \times 12 = 94,104$ ），
14 扣除被告已繳納之35,280元，尚積欠58,824元，屢經
15 原告催討，均無效果。為此，爰依住戶規約及公寓大廈管理
16 條例之規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告58,8
17 24元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息。

19 (二)對被告抗辯之陳述：

- 20 1. 陳報狀附件五之105年第二次區分所有權人會議（附件一）
21 有通過決議約定區分所有面積20~80坪，管理費每坪40元，
22 並未變更85年間之收費標準。且依原告所提出之前案歷審判
23 決，系爭房屋均被認定為大坪數住家。社區規約未明確約定
24 住宅與店面的區分，修改規約因為要通過高門檻的人數同
25 意，故修改規約有困難。被告辯稱系爭房騰本是住商使用，
26 但被告自109年開始迄今均作為住家使用。被告已於112年11
27 月3日匯款35,280元至原告開立在新光銀行之帳號0000-00-0
28 00000-0帳戶內。
- 29 2. 依84年都發局核准竣工平面圖，黎明路3段330號1樓為大樓
30 店面、2樓為住房、廚房、3樓為臥室，4樓以上為住房。建
31 物騰本雖登記主要用途為住商用，但自109年1月1日起迄今

均作為住家使用，自103年4月1日起至108年12月31日止，臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)106年度簡上字第37號、107年度簡上第193號、109年度簡上第321號三次給付管理費訴訟，被告均主張系爭房屋為透天店面，管理費每月500元，惟均遭敗訴判決，現竟主張以辦公大樓每坪15元計費，顯與現行社區規費收費標準不符。

二、被告則以：

系爭房屋並非住家，主要用途為住商用，是辦公大樓，1至3樓均係商業用途，有時出租，縱非店面，亦屬商業用途，應以每坪15元計算管理費，需繳納金額為35,280元(65.34坪×15元×3×12期)。縱依原告於105年間變更收費標準，店面每個月500元，大坪數20至80坪，每坪40元，被告應繳納之金額僅18,000元(500元×36月)。而105年第二次區分所有權人會議已經涉及修改規約，其會議並未達成開議條件，依該次會議被告亦可以每坪15元計算，且被告已於112年11月3日匯款35,280元至原告開立在新光銀行之帳號0000-00-000000-0帳戶內，而系爭房屋於103年社區管理委員會改組之前，其管理費，皆視同店面，每月繳交500元等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張系爭房屋為被告所有，其為燕國天地社區之區分所有權人，具有繳納管理費之義務，被告自109年1月起至111年12月，共12期，未繳納金額為94,104元，扣除被告事後已繳納之35,280元，尚積欠58,824元等事實，業據提出臺中市西屯區公所111年12月12日公所建字第1110035084號函、111年度第3次區分所有權人會議紀錄、112年度新任委員職務推選會議紀錄、燕國天地大樓住戶規約(含規約標的物件登錄表、圖說、管理費收費標準表)、建物登記第一類謄本、存證信函及回執、全戶戶籍資料、電子郵務系統及監視器畫面截圖、105年度第二次區分所有權人會議紀錄、臺中地院106年度簡上字第37號、107年度簡上字第193號、109年度簡上

字第321號判決書、社區現行收費標準等件各1份為證（本院112年度司促字第12238號卷第11-47、57-61頁：本院卷第51-85頁），被告對此亦不為爭執，堪信原告上開主張為真實。而原告主張被告應繳交系爭房屋109年1月起至111年12月止，共12期之管理費，合計94,104元，被告則否認在卷，並以前詞置辯。

(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，公寓大廈管理條例第10條第2項，定有明文。故而，公寓大廈各區分所有權人或各住戶所以負有繳納管理費之義務，實因公寓大廈管理維護業務，須賴經費以助其順利推動執行，而該經費則來自住戶或各區分所有權人每月繳納之管理費。區分所有權人所繳交之管理費，其所有權屬於社區之全體區分所有權人所共有，其本質上係屬各該區分所有權人應支出之費用，俾供社區共同使用。是關於管理費之數額，管理委員會固有權透過決議以決定之，然不同類型住戶之實際用益狀態及實際享受管委會所提供之管理服務亦明顯不同時，若僅因住戶表決為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，而滋生疑義時，基於公平法理法院自得加以審查（最高法院93年臺上字第2218號判決要旨參照）。是以，燕國天地社區公寓大廈依社區規約附件二即管理費收費標準表之規定（本院112年度司促字第12238號卷第38頁），社區之住戶10坪以下每戶每月400元，10至13.99坪以下每戶每月500元，14至16.99坪以下每戶每月650元，17至19.99坪以下每戶每月750元，大坪數住家每坪40元計算，辦公室大樓每月每坪15元，透天店面每戶每月500元，而有不同，此即就實際使用狀況而為不同考量，並異其計算基準，自無不公平之處。

01 (三)次按燕國天地社區現行管理費費率及收繳管理辦法第3條之
02 約定，原告社區除店面為每月500元外，其他建物無論是住
03 家或商用，均以坪數大小作為管理費計算基準，20至80坪建
04 物按月每坪40元計算（本院卷第85頁）。現行管理費收費標
05 準所稱「店面」除指透天店面外，是否包括「大樓店面」或
06 「大樓內1至3樓住商型態之建物」，依字面文義尚非明確。
07 被告雖稱系爭房屋位在系爭社區大樓1至13樓中之1至3樓，
08 主要用途依建築物第一類登記謄本之記載為住商用，係符合
09 現行管理費收費標準所稱「店面」之文義。惟系爭房屋與社
10 區「透天店面」使用獨立之水塔、化糞池之情形有所不同，
11 依實質之使用上獨立性而言，社區所指「店面」應係指透天
12 店面，蓋其水塔、化糞池都是獨立的設施，有自己的水塔、
13 自己的化糞池，沒有任何的公設，所以管理費予以減免，乃
14 符事理；而系爭房屋實際上位在社區大樓裡面的1至3樓，水
15 塔是使用整棟大樓的共用水塔，化糞池亦是，出入口倘被告
16 不刻意加以封堵，得通往電梯等公設，故原告主張對於系爭
17 房屋以住家標準收繳管理費，並無失公允。再就建物之外觀
18 結構而論，透天店面係1至5樓的建築結構，系爭房屋則是樓
19 高13層大樓裡之1至3樓部分，並無自己獨立之外觀結構體，
20 此有原告提供之現場蒐證照片、84年都發局核准竣工平面圖
21 等各1份在卷可參（本院卷第133-135頁），核與透天店面結構
22 明顯不同，若採行相同管理費收費標準，對於該社區不同住
23 戶而言，確實有欠公允。是原告未以店面之管理費收費標準
24 向被告請求，而係依照坪數區別計算管理費，應屬合乎現行
25 管理費費率及收繳管理辦法，要無解釋上之疑義。又承前所
26 述，系爭房屋與所屬之大樓亦有諸多共用之公用設施相連，
27 而未具獨立性，則依公寓大廈管理條例之立法意旨，及現行
28 管理費費率及收繳管理辦法之規範意旨，自不宜認定為單純
29 之店面，而獲得管理費之減免，是被告上述抗辯，要非有
30 據。

31 (四)被告辯稱：系爭房屋主要用途為住商用，是辦公大樓，應以

01 每坪15元計算管理費，縱依原告於105年間變更收費標準，
02 店面每個月500元，大坪數20至80坪，每坪40元，被告應繳
03 納之金額僅18,000元（500元×36月）。而105年第二次區分
04 所有權人會議已經涉及修改規約，其會議並未達成開議條
05 件，依該次會議被告亦可以每坪15元計算，而系爭房屋於10
06 3年社區管理委員會改組之前，其管理費，皆視同店面，每
07 月繳交500元等語。惟依原告所提出之105年第二次區分所有
08 權人會議紀錄（本院卷第51-54頁），其通過之決議係以現
09 行之收費表準收費，而非依原本規約標準收費，即約定區分
10 所有權面積20～80坪者，管理費係每月每坪40元，並未變更
11 85年間規約附件所示之收費標準。又社區規約雖未明確約定
12 住宅與店面的區分，惟在未經過區分所有權人決議修改規約
13 前，區分所有權人自仍應遵守現行之收費標準，是被告以此
14 理由抗辯，自無足採。

15 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
19 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
20 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
21 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
22 5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明
23 文。本件原告對被告之管理費債權，核屬無確定期限之給
24 付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準
25 此，原告請求自支付命令繕本寄存送達被告(本院112年度司
26 促字第12238號卷第73頁，於112年5月19日寄存送達，依法
27 於112年5月29日發生送達效力)之翌日即112年5月30日起至
28 清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予
29 准許。

30 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例、住戶規約之法律關
31 係，請求被告給付原告58,824元，及自112年5月30日起至清

01 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准
02 許。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判
04 決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告等
06 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
07 告假執行。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

10 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

11 法 官 林俊杰

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 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
16 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
17 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
18 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

20 書記官 鄭雅雲