

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第1341號

原告 京馥特區管理委員會

法定代理人 張若琪

被告 全力國際工程有限公司

法定代理人 黃聿祥

訴訟代理人 龔驥群

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國112年8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31,911元，及自民國112年2月3日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之5，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；本判決得假執但被告如以新臺幣31,911元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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「京馥特區公寓大廈」（下稱京馥特區）社區之區分所有權人，其於民國104年10月13日信託登記取得門牌號碼臺中市○區○○○街000○000號、永和街307之317號地下三層、同區頂橋子頭段8669建號建物、權利範圍24/60之所有權（面積共161.774.92坪，下稱系爭建物），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。又依京馥特區住戶規約第10條之規定及第22屆區分所有權人會議（下稱區權

會)決議,管理費自109年1月起由原每坪40元(每月應繳6,471元)提高以每坪50元(每月應繳)計算;而被告迄至111年12月31日止,持有系爭建物面積共計161.774坪,被告每月應繳納之管理費分別為6,471元、8,089元(計算式: $161,774 \times 40 = 6,471$ 、 $161.774 \times 50 = 8,089$,元以下四捨五入)。詎被告積欠104年10月13日起至111年12月期間之管理費(含以年息10%計算之利息)共計636,520元,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及社區規約之規定,請求被告如數給付等語。並聲明:1.被告應給付原告636,520元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%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:

- 1.系爭建物依使用執照記載主要用途為防空避難室兼停車空間,地下三層共有60個停車位,而被告持有之車位共24個。另系爭建物係以主建物方式登記於京馥特區大公8663-0建號謄本內,共計有172筆主建物,其中171筆包含有住宅、1樓店面、地下一層商辦及1筆8669建號,就全部172筆建物建號皆單獨核發有建物及土地所有權狀,並各自依其建物測量成果圖所標示使用範圍而為專有專用,京馥特區系爭社區依據172筆建號之「建物所有權狀」登記之總面積作為繳交管理費之依據。嗣前管理社區之聯安物業管理公司(下稱聯安公司)於110年底經解聘後,由新委任之齊家公寓大廈管理維護有限公司(下稱齊家公司)於000年0月間,調取社區所有建物登記簿謄本核對,得知8669建號建物從未按建物所有權狀持有面積繳交管理費。爰建議社區於區權會追認第22屆區權會決議案,復於同年第25屆(24係誤植)區權會完成追認並詳訂第10條,非會議後始生8669建號建物應繳管理費之效力,京馥特區24年來均依建物所有權狀持有面積收取管理費,包括地下二樓之停車空間。店面因未使用京馥特區電梯設備及相關公共設施,則以管理費8折計收管理費。然因聯

01 安公司疏未依據8669建號建物之總面積（共404.4坪）收取
02 管理費，致京馥特區24年來短收管理費達465萬元。

- 03 2. 依內政部71年5月28日台內營字第84397號函釋內容（下稱71
04 年函），在當時登記實務上，得將地下層視同一般區分所有
05 建物，登記為專有部分，因屬80年9月18日台內營字第
06 8071337號函釋前，基於法律不溯及既往原則，倘起造人已
07 請領建造執照完成者（本社區建造發照日為79年4月26日），
08 可依內政部71年函，倘地下層具備「區分所有部分在建物構
09 造上與使用上具有獨立性，經編訂有門牌，始得為區分所有
10 建物登記之權利客體」；系爭車位位於地下三層獨立樓層，
11 有其獨立樓層及獨立出入口，而地下二層之停車空間登記為
12 共同使用部分為全體區分所有權人所共同持分，因此得依土
13 地登記規則第73條規定辦理建物所有權第一次登記，故80年
14 9月18日以前已申領建築執照者，其建物如位於地下層，經
15 由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般
16 區分所有建物，申請單獨編列建號，以「主建物方式」登記
17 為「專有部分」核發獨立建物土地權狀，其移轉承受對象即
18 可不限於該公寓大廈之住戶，故系爭車位屬專有部分非屬於
19 地上層建築物及其附屬物之共同部份。至建築法第102條之1
20 第1項、及建築技術規則建築設計施工編第59至62條、第140
21 條至第144條規定，建築物應附建防空避難設備或停車空
22 間，然並未強制僅能由區分所有權人共有。

- 23 3. 又倘將停車位空間單獨以專有方式辦理登記者，與單獨編定
24 建號同時持分共同使用部分之應有部分，則該停車位已非公
25 共設施之一部分，而單獨為主建物，其權利之得喪變更即與
26 一般區分所有之專有部分相同；而專有停車位，不可能一車
27 格有一張門牌或所在地之地址證明，係全部登記成一個專有
28 部分，整層一個建號，由承買專有停車位之人一起共有，依
29 持分所有權人各單獨持有一張所有權狀（共有持分權狀），
30 即可單獨買賣、抵押。另建商與各承購戶定明停車位之所有
31 權者及其範圍者，應認共有人間已合意成立分管契約，而公

01 寓大廈停車位設定編號，目的即在確定各共有人對共有物之
02 特定位置得為排他性之使用收益，自屬共有物之分管契約；
03 而被告非區分所有權人係單獨取得地下三層共24個停車位，
04 並且對外出租停車營業使用，足認該停車位得單獨為所有權
05 之客體。

06 4. 京馥特區第22、23屆區權會後，委由當時任職社區之總幹事
07 製作「B3停車場費用及現況分析表」（計算期間為108/9-
08 109/8），其收入200元為清潔費管理費，支出係用於車位之
09 修繕費，互抵後結餘為負201,627元，經原告依年度月份略
10 約統計，已代墊支出修繕費金額約50萬元，足證被告所提之
11 繳費單據實際上係為支付停車位之清潔維護費，非按每坪每
12 月應繳之管理費；原告僅代收且代管B3停車清潔管理費，並
13 支付車位修繕費，而非支付京馥特區全體共用使用部分之修
14 繕，並未以損害少數區分所有權人為主要目的。且上開第22
15 屆區權會決議，並未將地下三層停車位排除而免繳交管理
16 費，倘被告不同意該決議，得依民法第56條規定提起撤銷決
17 議訴訟。另原告24年來均依權狀面積收取管理費，並無不公
18 平情事，反而被告持有地下三層24個停車位已7年多，均對
19 外作為營業使用，已約有362萬元之租金收入。

20 5. 京馥特區按坪數收取管理費係依據房屋土地(車位)買賣契約
21 書內文附件四：建商版之社區管理公約第6條第1項第1款規
22 定：「經常管理費：住戶按月繳交經常管理費收費標準按其
23 所持有之坪數分攤……」，及公寓大廈管理條例第3條第8項
24 規定，應認全體區分所有權人間已合意，並依據建商版之社
25 區管理公約於第一屆成立管委會時依此合意規定繳交管理
26 費。且地下二層共用部分之停車位租金收入全數繳入公共基
27 金，然被告持有之系爭車位租金收入並未繳入公共基金，足
28 證被告拍賣取得之系爭車位為專有部分，民法第799條亦有
29 明文。倘被告不同意收費方式，亦可依民法第799條之1第3
30 項規定，透過規約修改、區分所有權人會議決議，予以變
31 更，而不能逕認其可免於依決議所負之管理費繳納義務。另

01 原告代為管理系爭建物停車位之事，雖有默示分管存在，但
02 無書面分管契約，原告長年代墊支出系爭建物停車位之修繕
03 費，依民法第172、176及179條之規定，被告應償還費用、
04 利息及返還所受利益。

05 二、被告抗辯：

- 06 (一)京馥特區地下3層停車位之清潔管理費，之前均按車位數收
07 取固定金額，並未依坪數計算，且被告所有編號14-17、
08 21、23、26、29-36、39-42、44、54、55、57、58等24個停
09 車位（下稱系爭車位）管理費已經被告如數繳納完畢。依京
10 馥特區105年9月11日第19屆第1次區分所有權人會議紀錄
11 「肆、討論事項」提案三之決議載明「經表決68票通過：…
12 〔2〕、B3車位清潔管理費調整為每月200元，配合管理費每
13 二個月繳交一次」（下稱第19屆區權會決議），且原告開立
14 之「111年9/10月管理費」繳費單，記載繳費項目為「B3車
15 位維護費」4,600元、「車位清潔費」4,800元，共9,400
16 元，「前期未繳」金額為0，足見系爭車位之111年9月、10
17 月管理費，確係按車位收取固定200元之方式計收，而系爭
18 車位係訴外人黃文榮信託登記於被告名下，故繳納費用之收
19 件人為黃文榮。另原告委任之齊家公司開立之「111、12月
20 份管理費、款項、繳清證明單」，亦載明被告應繳納者為車
21 位維護費4,600元、車位清潔費4,800元，共9,400元，益證
22 系爭車位係按車位固定收取200元。且107年9月16日修正之
23 京馥特區社區管理規約內，均無地下3層停車位應按坪數繳
24 納管理費之規定，原告主張按坪數計收管理費與事實不符。
- 25 (二)又京馥特區111年9月3日第25屆區分所有權人會議（下稱系
26 爭決議）雖決議修改規約，新增第2條第3項第3款規定「地
27 下室三樓停車空間之停車位……，應由專有部分所有權人負
28 擔」、修正第10條第2項規定「管理費之收繳……，以每坪
29 50元每月定額分擔（含B3車位）……」。惟查，同規約第2
30 條第1項第1款已明定「專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或
31 所在地址證明之家戶…」，而系爭車位並非「家戶」，與上

開定義不符，系爭決議仍違反上開規約規定，強行將系爭車
位定義為專有部分，無故增加系爭車位管理費負擔，依公寓
大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項規定，應屬
無效。且系爭決議作成前，原告原應負擔地下3層停車位停
車設備之修繕責任後，決議後，系爭車位每一停車位每月管
理費調漲為337元，且原告不再就地下3層停車位機械設備等
負修繕責任，即系爭決議使被告每月每一停車位之管理費增
加137元，又免除原告就停車設備之修繕責任，且係針對被
告等少數地下3層停車位所有權人而為，顯係以損害該少數
區分所有權人為主要目的，依民法第148條規定，亦屬無
效。

(三)再地下3層停車位僅係平面空間，與其他專有部分之構造及
使用狀況有別；被告使用其他設施（如電梯、大廳、其他社
區公共空間等）之範圍、頻率等，亦與一般住戶不同。故地
下3層停車位自不能比照「家戶」按坪數收取管理費。且建
商間買賣契約所附「社區管理公約」第1、2點亦將住戶、停
車場管理費分列為不同項目，且相關規定於社區管理公約第
10條第2、3項及與建築業者之買賣契約書或分管契約書內已
約明，系爭決議顯有違公平原則，亦有違公寓大廈管理條例
第37條規定。縱認系爭決議有效，惟系爭決議係於111年9月
3日作成，並無溯及既往之效力，故原告至多僅得請111年10
月以後管理費之差額並應扣除已繳納之管理費。且管理費請
求權應適用民法第126條規定之5年短期消滅時效，而被告係
於111年12月19日收受存證信函，則106年12月20日以前之管
理費暨其利息，自均已罹於時效而消滅。另原告就111年11
月以前之管理費通知，被告於同年12月19日收受存證信函，
則原告僅得請求111年月27日（自111年12月19日翌日起算7
日之翌日）起算之利息；111年12月之管理費通知，原告係
至111年12月26日始台中台中路郵局288號存證信函，被告係
於同年12月27日收受，則原告應僅得請求111年12月31日
（自111年12月27日翌日起算3日之翌日）之利息。

01 (四)另京馥特區住戶繳交管理費均係按修正前之社區管理規約第
02 10條第2項規定，按用途別，區分為一般住宅、店面及地下3
03 層停車位，並以戶數為單位擔負之；一般住宅及店面係依據
04 建物權狀坪數來計算管理費，而地下3層停車位則由購買車
05 位者，按車位收取固定金額之清潔維護管理費，系爭決議就
06 地下3層停車位從未曾決議須按坪數計算管理費。倘原告所
07 稱社區住戶長年皆依持有坪數計算管理費屬實，自無須以系
08 爭決議修訂或新增(含B3車位)字樣，且修改為各區分所有權
09 人「應按其共有之應有部分比例」分擔社區管理費，不分用
10 途別，皆按權狀坪數計算管理費，並自112年1月1日起實
11 施。而原告主張第22屆區權會決議內容業經系爭決議(25
12 屆)追認完成，惟第22屆區權會決議通過調漲管理費每坪為
13 50元，並於109年1月起實施，係針對一般住宅及店面，並非
14 對地下3層停車位管理費所為之決議。且系爭決議會議記錄
15 並未有追認第22屆區權會決議及溯及既往之記載。至原告稱
16 聯安公司管理期間短收465萬元管理費之損害，原告應向聯
17 安公司請求並自行負擔。

18 (五)原告復主張無義務替私人產權車位代管、其長年管理係無因
19 管理，惟京馥特區管理規約第12條規定，共用部分之修繕，
20 由管理委員會為之。其費用由區分所有權人按其共有之應有
21 部分比例分擔之；原建商房屋土地買賣契約書附件四「社區
22 管理公約」第5條亦約定，原告服務範圍包括5. 本社區停車
23 場管理維護。是原告受住戶委任處理社區事務，明知負有管
24 理義務，除仍公告地下3層停車位不予管理，且強行將其定
25 義為專有部分，係以損害被告等少數人為主要目的。又系爭
26 決議第五項決議地下3層停車位所有權人應「按其共有之應
27 有部分比例」(即每個車位2.24坪)負擔管理費，惟原告實
28 際上卻依持有權狀坪數(車位主建物4.49坪+共有之應有部分
29 2.24坪，共6.73坪)核算管理費，未依會議決議事項執行職
30 務，應返還不當得利及應負損害賠償責任。況社區公共基金
31 自108年1月至111年12月餘額皆為402萬元，並未增減；B3停

01 車場管理費結算至111年12月31日止仍為正數。

02 (六)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
03 決，願以現金或等值之銀行可轉讓定期存單或保證書供擔
04 保，請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按民法第56條規定「總會之召集程序或決議方法，違反法令
07 或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。
08 但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，
09 不在此限。總會決議之內容違反法令或章程者，無效」。公
10 寓大廈區分所有權人會議，類似社團法人之總會，為意思機
11 關，是區分所有權人會議決議之內容除有違反法令或規約者
12 外，各區分所有權人均不得主張無效。查：

13 1.原告主張被告經訴外人黃文榮信託登記為系爭建物之所有權
14 人，屬京馥特區大廈地下三層、權利範圍24/60之事實，有
15 建物登記謄本可稽（本院卷1第49-71頁），且為被告所不爭
16 執，已見被告為系爭建物所在地下三層建號8669建物之區分
17 所有權人，由地下三層各車位專有部分保持分別共有，且於
18 建物標示部有共有部分8663建號、4,180平方公尺，權利範
19 圍1,065/10,000之記載，顯見地下三層之空間並非全部皆為
20 專有部分，除專有車位外尚應有公梯、電梯、共用車道等共
21 有部分存在之事實，應堪認定。

22 2.按專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
23 且為區分所有之標的者。專有部分、約定專用部分之修繕、
24 管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人
25 為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第3條第3款、第10
26 條第1項分別定有明文；而京馥特區社區規約修訂紀錄新增
27 第3款「(三)地下室三樓停車空間之停車位登記為區分所有權
28 人所有者，具有獨立產權，為專有部分，故其停車設備之保
29 養維修費用，應由專有部分所有權人負擔。」之內容（本院
30 卷1第31-47頁），亦有111年11月6日原告11月臨時會會議會
31 議記錄、簽到名冊及函文、簽領表可佐（本院卷1第291-300

頁），核屬符合上開條例關於專有部分之修繕、維護，由各該區分所有權人為之及負擔其費用之規定，自為合法。

3.又按「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。而酌以民法第799條之1第3項「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」規定之意旨，應認規約之內容是否顯失公平，應就專有部分位置關係、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事等綜合予以考量，並從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人因其權利行使所受之損失，予以比較衡量定之，以謀區分所有人間利害平衡。

(1)本件原告依111年9月3日京馥特區社區管理規約第2條約定

「(一)專有部分：係指編定『獨立』門牌號碼或所在地址證明之家戶，並『登記為區分所有權人所有者』」、第10條約定「二、管理費之收繳分擔基準依各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之，以每坪50元每月定額分擔（含B3車位）；店面區分所有權人以每坪40元每月定額分擔。」之內容，請求被告就系爭建物「應依坪數」、以每坪50元計算繳付管理費之事，為被告以前開情詞置辯。

(2)而查系爭建物位於本案大廈地下三層，共24個停車位、供作停車場收費使用，與大廈其餘區分所有人持有之停車位共有上述8669建物所有權，在本件之前係每月繳納停車位清潔費200元、24個計4,800元及24個車位維護費4,600元等情，為兩造所不爭執，且有被告提出每個車位200元收費之原告第

19屆第1次區分所有權人會議決議，及管理費單據、證明單，並原告提出停車位配置圖、建物測量成果圖、相關照片可按（本院卷1第157-167、第237-242頁）；是本院審酌上情，並原告主張108年9月至109年8月止44個車位支出之106年9月至109年8月之保養修繕費用係326,427元，及109年9月至110年8月止支出之109年9月至110年8月之保養修繕費用係177,382元，及106年9月至108年8月止支出之106年9月至108年8月之保養修繕費用係362,787元等，均呈負數之事，有其提出地下B3停車場費用及現況分析表可稽（本院卷1第273、323-329頁），是被告所應繳管理費應予提高，係堪認定。

(3)惟原告主張被告前所年繳24個停車位清潔費57,600元

($4,800 \times 12 = 57,600$)及車位維修費55,200元

($4,600 \times 12 = 55,200$)非屬管理費，則非有據；其依上開決議系爭建物需再以每坪50元、40元每月定額分擔（含B3車位，即系爭建物），計算1年再補繳管理費係97,064元、77,652元，恐非屬合理及公平；應以各該年度實際支出之車位維修費用、扣除被告原繳車位清潔費、維修費後，再與以每坪50元元每月定額分擔計算之金額相較，以定補繳管理費之數額，始符合前述綜合考量被告所有系爭建物即停車位等專有部分位置關係、使用目的（收費停車場）及狀況，並衡平大廈全體住戶與被告間因該決議所受利益、損失，並民法第799條之1第3項規定意旨等情形，而屬正當有據。另證人鍾惠宇到庭證稱已按坪數繳付停車位之管理費，及原告陳稱被告自112年1月起亦依坪數繳納停車位管理費，均不另收取清潔費、維修費，維修由停車位區分所有權人自行維護等情，為被告所不爭執，且有證人鍾惠宇及被告提出管理費單據可憑（本院卷2第125、161、163頁），亦屬符合公寓大廈規約範本第17條第2項第1款規定之管理費計收標準之一「3.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定」之內容，即停車位以每

01 月定額分擔標準收取，附此說明。

02 (4)依原告所提出第19屆至25屆區權會記錄，固可知於第20屆區
03 權會時已有討論B3車位為專有部分，以1年時間收集B3車位
04 維修費用數據，明年區權會再行討論B3機械車位維修費議題
05 之事；惟嗣於21屆區權會關於B3地下停車場專款專用，並彌
06 補105年1月以後的收支不平衡部分，因未過半數不通過，之
07 後第22屆區權會就B3停車場專有專用停車位，合理收取機械
08 位電費及車位修繕費用討論，將由A14-1林小姐先行統計106
09 年9月起至108年8月止B2及B3的收支後，再研議實施；及第
10 23屆區權會決議依照目前B3停車場的所有費用絕對分流、分
11 帳及收費方式之情，均未明確修訂系爭建物或本案京馥特區
12 地下三層停車位收費內容及標準；係至上開第25屆區權人會
13 議始修改第10條第2項含B3車位區分所有權人，按共有之部
14 分比例分擔、以每坪50元每月定額分擔之規約內容，此有各
15 會議記錄可參（本院卷1第283-289頁），故在京馥特區社區
16 管理規約明確規範前，無從以系爭建物係被告專有區分所有
17 部分，即認依應有部分比例分擔繳付管理費。且承前(2)所
18 述，系爭建物或本案京馥特區地下三層停車位確由原告向被告
19 收取停車位之清潔費及維修費，期間亦係由原告執行停車
20 位之修繕及維護，是原告主張其長年以京馥特區共有部分收
21 取之管理費、代墊系爭建物修繕費，此部分尚無從逕認原告
22 並無義務管理被告專有部之停車位或被告係無法律上原因受
23 利之情形，原告併依民法第172、176及179條之規定為本件
24 之請求，並非有據。復被告對於原告提出前開(2)關於停車位
25 保養修繕費用部分，亦提出地下三樓管理費收支分析表為
26 佐，爭執原告先將本屬B3區分所有權人使用收益抵沖公共支
27 出後，不足又向B3區分所有權人求償之詞（本院卷1第437
28 頁），亦見京馥特區有無以共有部分收取之管理費，代墊系
29 爭建物修繕費部分及金額，尚有爭議，且非本件原告主張請
30 求之法律關係所得審酌，附此說明。

31 (5)是據上，原告得向被告請求系爭建物（即24個停車位）自前

01 揭111年9月3日京馥特區社區管理規約第10條約定以每坪50
02 元每月定額分擔之費用，至同年12月31日止即31,911元（計
03 算式：年繳97,064 $\times$ 120/365=31,911，元以下四捨五入，下
04 同），有其提出管理費計算及明細表可稽（本院卷1第107-
05 115頁、卷2第21頁）。而原告固未提出111年度停車位修繕
06 管理支出之實際費用，但以前開(2)所述106年9月至110年8月
07 止支出之保養修繕費用共866,596元，則年平均支出約
08 216,649元（866,596/4=216,649），相當於120日支出71,227
09 元（216,649 $\times$ 120/365=71,227），此部分扣除同日數（即120
10 日）已繳納之車位清潔費及維修費37,085元〔計算式
11 （57,600元+55,200元） $\times$ 120/365=37,085〕後，尚不足支付
12 車位管理修繕費34,142元（71,227-37,085=34,142），故認
13 原告請求補繳該期間之管理費31,911元，應屬可採。

14 (二)本件原告固主張系爭建物按坪數以每坪50元計算之管理費共
15 636520元及按年息百分之10計算遲延利息，並提出公寓大廈
16 管理組織報備證明、臺中市南區區公所函知悉申報變更主任
17 委員案、存證信函影本及管理費欠繳明細表（本院卷1第25-
18 30、91-95、107-115頁），惟承前所述，原告僅得請求自
19 111年9月3日至同年12月31日止之管理費31,911元。而按區
20 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
21 負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不
22 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
23 之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條定有明文；且
24 上揭111年9月3日京馥特區社區管理規約第10條約定「四、
25 區分所有權人若在規定日期前未繳納應繳金額達兩期以上
26 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
27 遲延利息，以未繳金額之年息百分之10計算」；又給付有確
28 定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第
29 229條第1項亦有明文。本件被告自111年9月3日至同年12月
30 31日所欠繳之管理費既已逾2期以上，復經原告以存證信函
31 催告限期繳納後，迄仍未給付，則原告依上開公寓大廈管理

01 條例第21條及社區管理規約之法律關係，請求被告給付管理
02 費31,911元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即112年2月3
03 日）起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，係屬有
04 據。

05 (三)、綜上所述，原告依據上開111年9月3日之社區管理規約約
06 定，請求被告給付31,911元，及自民國112年2月3日起至清
07 償日止，按年息百分之10計算之利息，為有理由，應予准
08 許，逾此範圍則為無理由，應予駁回。

09 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、舉證及聲請訊
10 問證人等，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，
11 併此敘明。

12 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
13 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
14 宣告假執行；並依同法第392條第2項規定諭知被告得供相當
15 擔保金額後免為假執行；至原告敗訴部分，假執行之聲請已
16 失依據，應另駁回。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
19 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

20 法 官 楊岬琇

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
27 書記官 鄭雅雲