

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第2704號

原告 生活家徽一期管理委員會

法定代理人 黃添賢

訴訟代理人 蘇曉婷

被告 吳凌鳴

訴訟代理人 謝孟宜

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國113年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣14,400元，及自民國113年3月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及加計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。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣14,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

- 一、原告主張：被告為原告所管理之生活家徽一期社區（下稱系爭社區）門牌號碼臺中市○○區○○00街00號房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，依系爭社區規約約定，社區住戶每月應負繳納新臺幣(下同)600元管理費之義務。詎被告自民國111年10月起至113年9月止，積欠原告24期管理費共計14,400元未給付，屢經催討，仍未給付，爰依系爭社區規約之約定，請求被告如數給付，並聲明：被告應給付原告14,400元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告則以：被告所購置之系爭房屋有獨立出入門戶，與原告社區沒有任何通道相連，除與原告社區住戶共同出資私人垃圾清運外，與原告社區間並無任何關聯。又系爭社區規約第

01 12條第5款載明管理費之用途為「社區資源回收室清潔子車  
02 清運費用」，被告既係以私人清運垃圾，並未進入使用系爭  
03 社區資源回收室，自無繳納管理費之必要。系爭社區規約要  
04 求被告繳納管理費之決議顯有不當，應為無效等語。並聲  
05 明：①原告之訴及假執行之聲請駁回。②如受不利判決，願  
06 供擔保請准宣告免為假執行。

### 07 三、得心證之理由

08 (一)原告主張其為系爭社區管理委員會，被告則為系爭房屋  
09 所有權人，詎被告自111年10月起至113年9月止之管理費14,  
10 400元迄未繳納等事實，業據其提出建物登記第三類謄本、  
11 系爭社區規約、台中市公寓大廈報備基本資料表、申請報備  
12 書、LINE「生活家徽」群組通知繳納管理費訊息截圖、管理  
13 費催繳通知單、掛號函件執據、掛號查詢資料等件為證(見  
14 司促卷第9至33、49至58、61至70頁)，核屬相符，且為被告  
15 所不爭執，堪信屬實。然被告否認有繳納管理費之義務，並  
16 以上開情詞置辯。

17 (二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
18 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  
19 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  
20 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  
21 或住戶負擔；其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
22 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項，定有明  
23 文。故而，公寓大廈各區分所有權人或各住戶所以負有繳納  
24 管理費之義務，實因公寓大廈管理維護業務，須賴經費以助  
25 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  
26 月繳納之管理費。區分所有權人所繳交之管理費，其所有權  
27 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  
28 分所有權人應支出之費用，俾供社區共同使用。被告雖辯稱  
29 系爭房屋有獨立出入口，除與原告社區住戶有共同出資私人  
30 垃圾清運外，與原告社區間並無任何關聯云云，惟依原告所  
31 提出系爭房屋之建物登記第三類謄本建物標示部記載，系爭

01 房屋坐落地號臺中市○○區○○段00000地號，使用執照字  
02 號為：107中都使字第2513號、建築基地地號為同段35地號  
03 及35-1至35-18地號，顯見系爭房屋確屬原告社區裡之一  
04 部，而非與原告社區其他建物完全分離之獨立建物，自應負  
05 有繳納管理費之義務，是被告上開所辯，即屬無據。

06 (三)被告雖又辯稱其既係以私人清運垃圾，並未使用系爭社區資  
07 源回收室，自無繳納管理費之必要云云，然按「共用部分、  
08 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委  
09 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  
10 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  
11 權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。  
12 其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規  
13 定。」，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，是公寓  
14 大廈之修繕、管理、維護費用，係公寓大廈區分所有權人，  
15 本於區分所有權人之身分，依公寓大廈管理條例之規定，所  
16 必須負擔之公共費用，其數額係經由全體區分所有權人依據  
17 自治決議所訂定之大廈管理規約議定之數額或區分所有人會  
18 議決議而確定，其本質上係屬各住戶自身應支出或分攤之費  
19 用，僅為集合管理之便，由公寓大廈管理委員會共同收取並  
20 加以統籌運用，是上開費用之給付義務，本屬區分所有權人  
21 之法定義務，此與公寓大廈管理委員會與區分所有權人全體  
22 間就公寓大廈事務之管理成立委任之法律關係（民法第528  
23 條參照），受任人應依委任人之指示管理事務，故由管理委  
24 員會就區分所有權人應繳納之公共基金及分攤之費用依委任  
25 人之指示負責收益、收支、保管及運用（公寓大廈管理條例  
26 第36條第7款），是區分所有權人所應分擔之公共基金、修  
27 繕費用與管理費，並非上開委任事務之對價，二者間並無對  
28 待給付之對價關係，故區分所有權人自不得以未使用相關公  
29 共設施等情事而拒絕給付，故被告上開抗辯，亦屬無據。

30 (四)再按區分所有權人會議是指區分所有權人為共同事務及涉及  
31 權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會

01 議。規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良  
02 好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，公  
03 寓大廈管理條例第3條第7、12款分別定有明文。系爭社區  
04 規約既經區分所有權人會議決議通過，則該決議之收費標  
05 準，全體區分所有權人自應共同遵守，被告如認該等決定有  
06 何不公平之處，應尋求於會議上提案修正，爭取其他住戶之  
07 支持，始為正途，在尚未修正前，全體住戶自有遵守決議內  
08 容之義務，故被告空言指稱系爭社區之決議顯有不當，應屬  
09 無效云云，自無可採。

10 (五)再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  
11 其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催  
12 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  
13 付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明  
14 文。本件被告自111年10月起至113年9月止之管理費14,400  
15 元均未繳付乙節，為其所不爭執，則原告請求被告給付系爭  
16 房屋於上開期間之14,400元管理費，於法有據，應予准許。

17 (六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
18 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
21 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
22 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的  
23 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率  
24 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約  
25 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第  
26 1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬無確  
27 定期限之給付，既經原告請求，且支付命令於113年3月19日  
28 合法送達被告（送達證書見司促卷第83頁），則原告請求被  
29 告自支付命令送達被告之翌日即113年3月20日起至清償日  
30 止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予  
31 准許。

01 四、綜上所述，原告依系爭社區住戶規約之法律關係，請求被告  
02 給付14,400元，及自113年3月20日起至清償日止，按年息百  
03 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
05 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此  
06 敘明。

07 六、本件係適用小額訴訟程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟  
08 法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願  
09 供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣  
10 告之。

11 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  
12 用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000  
13 元），命由被告分擔，並依民事訴訟法第91條第3項規定加  
14 計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算  
15 之利息。

16 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日  
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
18 法 官 張清洲

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向  
21 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  
22 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  
23 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  
24 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日  
26 書記官 蕭榮峰