

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991號

原告 中英大樓管理委員會

法定代理人 廖永泰即江翊股份有限公司指派代表人

訴訟代理人 林鈺偉

被告 林清龍

曾志明

陳碧霞

許國雲

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林清龍應給付原告新臺幣33,959元，及自民國113年3月26日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。
- 二、被告曾志明應給付原告新臺幣35,672元，及自民國113年3月8日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。
- 三、被告陳碧霞應給付原告新臺幣15,728元，及自民國113年2月16日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。
- 四、被告許國雲應給付原告新臺幣9,546元，及自民國113年5月12日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。
- 五、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並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。
- 六、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告陳碧霞、許國雲未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告林清龍為門牌號碼臺中市○區○○路000000

01 0號、238-0-7號及000-0-0-0號房屋之所有權人，被告曾志
02 明、陳碧霞、許國雲分別為門牌號碼臺中市○區○○路0000
03 0000號、000-0-0-00號、000-0-0-0號房屋之所有權人，並
04 為中英大樓社區之區分所有權人，依據公寓大廈管理條例及
05 該社區之規約，應依所有建物權狀坪數比例繳納公共基金及
06 管理費。依中英大樓社區規約之約定，公共基金以每坪新臺
07 幣（下同）1,000元計收，每月管理費為每坪40元（以2個月
08 為1期計收），如區分所有權人積欠管理費或公共基金或其
09 他應負擔之費用，已逾2期（即2個收費期別）或積欠1萬元
10 以上者，經30天催告仍不給付者，遲延利息以未繳金額之年
11 息百分之10計算，經查被告積欠管理費、公共基金及地下室
12 清運費用如附表所示，原告因此依公寓大廈管理條例及規約
13 提起本訴，並聲明：被告林清龍應給付原告33,959元、被告
14 曾志明應給付原告35,672元、被告陳碧霞應給付原告15,728
15 元、被告許國雲應給付原告9,546元，及均自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

17 三、被告方面：

18 (一)林清龍則以：清潔費該付就會付，但地下室被臺中市政府列
19 為危樓查封，經斷水斷電，不能使用，大部分建物土地都是
20 建商買去，管委會之成立不合理等語置辯。

21 (二)曾志明則以：中英大樓是危樓，地下室不能下去使用，不是
22 開張收據就要求被告給付。原告既然標走大樓，不應該向我
23 們個體戶收取那麼多費用，且地下室已經封鎖，也不應該要
24 求這麼多清潔費等語置辯。

25 (三)被告陳碧霞、許國雲經合法通知，未於本院言詞辯論期日到
26 庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述

27 四、得心證之理由：

28 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
29 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
30 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有
31 權人會議或規約另有規定者，從其規定。共用部分及其相關

01 設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決
02 議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其
03 共有之應有部分比例分擔。區分所有權人或住戶積欠應繳納
04 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
05 金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委
06 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
07 管理條例第10條第2項、第11條、第21條分別定有明文。原
08 告就其主張，業已提出管中英大樓管理委員會報備證明、臺
09 中市中區區公所函、中英大樓112年第二次區分所有權人會
10 議紀錄、第二屆第1次管理委員會會議紀錄及授權書、中英
11 大樓規約、中英大樓第二次區分所有權人會議紀錄、建物謄
12 本、中英大樓第一次區分所有權人會議紀錄、廠商發票等影
13 本為證（見卷第21-76頁），到庭之被告林清龍、曾志明並
14 未否認上開證物之真正，亦未爭執附表所示之費用及計算方
15 式。被告陳碧霞、許國雲則已於相當期日受合法通知，而未
16 於言詞辯論期日到場，亦未提出其他書狀爭執，自堪認原告
17 之主張為真實。

18 (二)被告林清龍、曾志明雖以前詞置辯，然中英大樓有部分樓層
19 遭臺中市政府封閉勒令停止使用（見卷第151、152頁），並
20 非代表原告無須就該等樓層為管理及維護等行為，況且中英
21 大樓於上揭區分所有權人會議，業已就大樓有關規約、地下
22 室1-2樓雜物清運案決議通過，且區分所有權人會議形式上
23 並非無召集權限之人所召集，已就會議召開事項向區分所有
24 權人為通知，並就費用支出之原因、款項收入之情形進行說
25 明，上開決議既未經撤銷，揆諸前開說明，全體區分所有權
26 人即應受其拘束，足認原告主張依上開會議作成決議，向被
27 告請求分攤費用，依法並無不合，應屬有據。

28 (三)從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條及規
29 約，請求被告林清龍應給付原告33,959元、被告曾志明應給
30 付原告35,672元、被告陳碧霞應給付原告15,728元、被告許
31 國雲應給付原告9,546元，及自起訴狀繕本送達被告林清龍

(見卷第123頁)之翌日即113年3月26日起、送達被告曾志明(見卷第87頁)之翌日即113年3月8日起、送達被告陳碧霞(見卷第89頁)之翌日即113年2月16日起、送達被告許國雲(見卷第111、113頁)之翌日即113年5月12日起,均至清償日止,按年息百分之10計算之利息,均有理由,應予准許。

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

六、本件係依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,應由本院依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額(第一審裁判費1,000元),依民事訴訟法第436條之19第1項確定如主文第2項所示金額,並依同法第91條第3項加給利息。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 王怡菁

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 113 年 7 月 19 日
書記官 王素珍

附表:

序號	所有權人	門牌 (成功路)	持份 面積 (坪)	每月 管理 費 (元)	欠 繳 月 數	欠繳 管理 費總 額 (元)	欠繳 公共 基金 (元)	欠繳 地下 室清 運費 (元)	合計 (元)
1	林清龍	238-0-5號	2.6	104	24	2496	2600	6040	11136

(續上頁)

01

		238-0-7號	2. 6	104	24	2496	2600	6040	11136
		000-0-0-0號	2. 73	109	24	2616	2730	6342	11688
2	曾志明	000-0-00號	8. 33	333	24	7992	8330	19350	35672
3	陳碧霞	000-0-0-00號	3. 74	150	22	3300	3740	8688	15728
4	許國雲	000-0-0-0號	2. 23	89	24	2136	2230	5180	9546