

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3938號

原告 宏銓小尊爵社區管理委員會

法定代理人 柯雲卿

訴訟代理人 宋英志

被告 鍾鳳琴

訴訟代理人 許世立

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣10,000元，及自民國112年4月1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，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。
- 三、本判決得假執行。

事 實 及 理 由

- 一、原告主張：被告為原告所管理之宏銓小尊爵社區（下稱系爭社區）門牌號碼臺中市○○區○○街00號6樓之6（下稱系爭房屋）之區分所有權人，依系爭社區住戶規約約定，住戶有繳納包含設施修繕維護費之管理經費義務，而據系爭社區111年度第2次區分所有權人會議決議，每戶應繳交地下室車道新臺幣(下同)1萬元之修繕基金。詎料，被告自110年10月起即拒絕繳納上開修繕基金，迭經原告多次催繳、電話聯繫及於113年3月27日寄發存證信函，均置之不理，爰依系爭社區住戶規約及決議訴請被告給付。並聲明：被告應給付原告1萬元，及自112年4月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告則以：本件為社區地下室車道之專案修繕費，應依公寓

01 大廈管理條例第10條第2項之規定，由區分所有權人按其應  
02 有部分比例分擔費用，原告不依此原則，僅以門牌戶別每戶  
03 一律收取1萬元，顯失公平等語。

### 04 三、得心證之理由

05 (一)原告主張之事實，業據原告提出系爭社區住戶規約、臺中市  
06 南屯區公寓大廈管理組織報備證明、區公所核備函、建物登  
07 記第一類謄本、系爭社區111年度第2次區分所有權人會議紀  
08 錄為證(本院卷第55至77、87、125至135頁)核屬相符，且被  
09 告不爭執其自110年10月起即未繳納原告所主張之修繕基  
10 金，堪信原告主張屬實，惟被告則以前詞資為抗辯。

11 (二)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  
12 他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告  
13 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  
14 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明  
15 文。查系爭社區住戶規約約定，該社區之管理費用，係指管  
16 委會管委會運作所需支付之一切費用，包括設施修繕維護  
17 費；管理費之訂立、調整由管理委員會依實際編列，由區分  
18 所有權人會議通過，收取、支付等細則，由管委會決議訂定  
19 有上開社區規約附卷可參(本院卷第61至63頁)，佐以系爭  
20 社區111年度第二次臨時區分所有權人會議紀錄，決議同意  
21 修繕地下室車道，並由社區每戶繳交1萬元作為修繕基金等  
22 情，亦有上開區分所有權人會議記錄附卷可稽(本院卷第12  
23 9頁)，則原告依上開規定及系爭社區住戶規約，向被告請  
24 求其應繳納之公設修繕費用1萬元，即屬有據。

25 (三)被告固抗辯社區地下室車道之專案修繕費，應依公寓大廈管  
26 理條例第10條第2項前段之規定，由區分所有權人按其應有  
27 部分比例分擔費用云云。惟按共用部分、約定共用部分之修  
28 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；其費用  
29 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  
30 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  
31 所致者，由該區分所有權人或住戶負擔；其費用若區分所有

01 權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例  
02 第10條第2項定有明文，是共用部分之修繕管理維護費用，  
03 雖以區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分  
04 所有權人會議或規約，亦得依據專有部分及共用部分坐落之  
05 位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就共用部分之修  
06 繕、管理及維護費用之負擔，依同條第2項後段，另為有別  
07 於共有之應有部分比例之分擔規定。查系爭社區共42戶、每  
08 戶皆有停車位等情，有組織報備證明、系爭社區111年度第2  
09 次區分所有權人會議決議可佐(本院卷第73、127、129頁)，  
10 是原告考量地下室車道係供社區各戶車輛出入之使用目的，  
11 以及系爭社區每戶皆有停車位之利用情形，依公寓大廈管理  
12 條例第10條第2項後段之規定，決議由系爭社區全體42戶區  
13 分平均負擔前開修繕費用，並無不當之情，被告片面解釋共  
14 用部分之修繕僅得按公寓大廈管理條例第10條第2項前段之  
15 規定，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，容有  
16 誤會，要非可採。

17 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  
18 給付10,000元，及自112年4月1日起至清償日止，按年息百  
19 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

20 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  
21 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此  
22 敘明。

23 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  
24 法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明請  
25 准宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，  
26 本院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 張清洲

31 以上為正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 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  
04 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  
05 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

07 書記官 蕭榮峰