

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4002號

原告 老爺華廈管理委員會

法定代理人 彭美津

訴訟代理人 王法山

被告 蔡慧娟

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20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9,456元，及自民國113年7月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：被告前為原告所管理之老爺華廈社區（下稱系爭社區）門牌號碼臺中市○區○○路○段000號5樓之9（下稱系爭房屋）之區分所有權人，依系爭社區管理委員會組織章程暨住戶規約約定，住戶有繳納管理費、公共基金之義務。而據系爭社區區分所有權人會議決議依照住戶坪數比例收取修繕基金，被告每期應繳新臺幣（下同）394元。詎被告自民國109年1月至110年12月止共積欠24期，合計9,456元之公設修繕基金未繳納，迭經原告多次催繳並寄發存證信函，均置之不理，爰依公寓大廈管理條例及系爭社區住戶規約訴請被告給付。並聲明：被告應給付原告9,456元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 二、被告則以：伊前為系爭房屋之所有權人，已繳納每期管理
02 費，自無負擔前開公共設施修繕費用之義務。並聲明：原告
03 之訴駁回。

04 三、得心證之理由

05 (一)原告主張之事實，業據原告提出修繕基金(水塔、頂樓、電
06 梯)收費明細表、存證信函暨回執、組織報備證明、區公所
07 核備函、系爭房屋建物登記第三類謄本、系爭社區管理委員
08 會111年3月份例會會議紀錄等件為證，核屬相符，且為被告
09 所不爭執其並未繳納原告主張之修繕基金，堪信屬實。然被
10 告否認有繳納原告主張公共修繕基金之義務，並以上開情詞
11 置辯。

12 (二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
13 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
14 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
15 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
16 或住戶負擔；其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
17 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項，定有明
18 文。故而，公寓大廈各區分所有權人或各住戶所以負有繳納
19 管理費之義務，實因公寓大廈管理維護業務，須賴經費以助
20 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
21 月繳納之管理費。區分所有權人所繳交之管理費，其所有權
22 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
23 分所有權人應支出之費用，俾供社區共同使用。是公寓大廈
24 之修繕、管理、維護費用，係公寓大廈區分所有權人，本於
25 區分所有權人之身分，依公寓大廈管理條例之規定，所必須
26 負擔之公共費用，其數額係經由全體區分所有權人依據自治
27 決議所訂定之大廈管理規約議定之數額或區分所有人會議決
28 議而確定，其本質上係屬各住戶自身應支出或分攤之費用，
29 僅為集合管理之便，由公寓大廈管理委員會共同收取並加以
30 統籌運用，是上開費用之給付義務，本屬區分所有權人之法
31 定義務，此與公寓大廈管理委員會與區分所有權人全體間就

01 公寓大廈事務之管理成立委任之法律關係（民法第528條參
02 照），受任人應依委任人之指示管理事務，故由管理委員會
03 就區分所有權人應繳納之公共基金及分攤之費用依委任人之
04 指示負責收益、收支、保管及運用（公寓大廈管理條例第36
05 條第7款），是區分所有權人所應分擔之公共基金、修繕費
06 用與管理費，並非上開委任事務之對價，二者間並無對待給
07 付之對價關係，故被告自不得以已繳納管理費之情事而拒絕
08 給付修繕基金。

09 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
10 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
14 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的
15 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
16 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
17 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
18 1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬無確
19 定期限之給付，既經原告請求，且支付命令於113年7月1日
20 合法送達被告（司促卷第57頁），則原告請求被告自支付命
21 令送達被告之翌日即113年7月2日起至清償日止，按週年利
22 率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

23 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
24 給付9,456元，及自113年7月2日起至清償日止，按週年利率
25 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

26 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
27 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
28 敘明。

29 六、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴
30 訟法第436條之20之規定，職權宣告假執行。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第

01 2項、第78條。本件訴訟費用額（第一審裁判費1,000元），
02 依同法第436條之19第1項確定如主文第2項所示金額，並依
03 同法第91條第3項加計利息。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
05 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
06 法 官 陳嘉宏

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 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
11 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
12 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
13 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
15 書 記 官 林佩萱