

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4110號

原告 鄉林凱撒管理委員會

法定代理人 魏云澤

訴訟代理人 羅清筆

被告 凌湧傑

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬元，及自民國一一三年六月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行；被告如以新臺幣壹萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張：依原告所管理之鄉林凱撒社區（下稱系爭社區）管理規約第14條之1規定，為維護本社區住家環境品質，在本社區各戶所有權人自取得所有權人資格之同時，即須繳納修繕準備金，每戶新臺幣（下同）1萬元（下稱系爭款項），以作為設備器材因長期使用、損壞及更新之基金，本修繕準備金一律不退還。而被告於民國112年6月19日登記取得系爭社區門牌號碼臺中市○區○○○路000號10樓之1房屋（下稱系爭房屋），應依規約繳納修繕準備金，經原告以存證信函催繳，仍未繳納。爰依系爭社區規約第14條之1規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告10,000元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：110年後搬入的住戶才需要繳納系爭款項，我認為不合理，社區要修繕時應該是現在住戶一起集資分配，非針對新來的住戶反而要負責後續設備修繕，且搬走還不退

還，又我是跟前任屋主購買，前任屋主是110年4月搬入，已經有繳納系爭款項，前屋主繳納的系爭款項應該是由我承受，為何我搬入還要再繳納一次，若我居住的系爭房屋賣出去3、4次，入住的就要繳交3、4次管理基金，而一開始就住進去的住戶已經享用設備18年，反而不用繳交修繕準備金，這樣不合理等語置辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告應依系爭社區規約第14條之1規定繳納修繕準備金1萬元，則為被告否認，並以前詞置辯。

(二)按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之，但規約另有約定者，不在此限；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3個月內，請求法院撤銷之，民法第799條之1第1項、第3項定有明文。準此，公寓大廈內部已依規約訂定費用基準者，除有上述因顯失公平經法院撤銷或因違反強制規定而無效之情形外，當屬確定有效，並拘束各區分所有權人，此乃私法自治下當然之理，倘非法律別有規定或住戶規約另有規範，司法權自不宜介入私權領域就管理費收取標準是否允當逕行衡酌，或對當事人間權利義務關係擅為調動，區分所有權人本即應依規約所訂標準繳納費用。

(三)本件被告辯稱其是跟前任屋主購買，前任屋主是110年4月搬入，已有繳納系爭款項，前屋主繳納的系爭款項應該是由我承受，為何我搬入還要再繳納一次，況一開始就住進去的住戶已經享用設備18年，反而不用繳交修繕準備金，這樣不合理，社區要修繕時應該是現在住戶一起集資分配，非針對新來的住戶反而要負責後續設備修繕云云，然觀諸系爭社區規約第14條之1規定：「為維護本社區住家環境品質，在本社區各戶所有權人自取得所有權人資格之同時即須繳納修繕準備金每戶新臺幣壹萬元整，以作為設備器材因長期使用、損

01 壞及更新之基金，本修繕準備金一律不退還。」（見司促卷
02 第27頁），可知系爭社區規約中就修繕準備金之收取，係約
03 定以取得系爭社區之區分所有權之所有權人為適用對象，依
04 上說明，被告既為系爭房屋之所有權人，系爭社區之管理規
05 約既已明定修繕準備金之繳納依據，且被告自112年6月19日
06 登記成為系爭房屋之所有權人，核屬原告所管理之系爭社區
07 之區分所有權人，自負有遵守系爭社區管理規約而繳納修繕
08 準備金之義務。

09 (四)又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。再按遲延之債務，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。查系爭社區之社區管理規約既已
19 明定修繕準備金之繳納依據，且被告自112年6月19日登記成
20 為系爭房屋之所有權人，核屬原告所管理之系爭社區之區分
21 所有權人，自負有遵守系爭社區管理規約而繳納修繕準備金
22 之義務，而本件業經原告依督促程序聲請發支付命令，被告
23 於法定期間內合法提出異議而視為起訴，且支付命令已於11
24 3年6月7日合法送達被告，有送達證書在卷可佐（見司促卷
25 第59頁），則被告迄未給付，應負遲延責任，是以，原告請
26 求自支付命令送達被告之翌日即113年6月8日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准
28 許。

29 四、綜上所述，原告依據系爭社區規約之法律關係，請求被告給
30 付原告10,000元，及自支付命令送達被告之翌日（即113年6
31 月8日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理

01 由，應予准許。

02 五、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告
03 敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執
04 行，並依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
06 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

09 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
12 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原
13 判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決
14 有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20
15 日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳
16 納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

18 書記官 許靜茹