

01 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

02 113年度中小字第4501號

03 原 告 順發庭園管理委員會

04 0000000000000000
05 法定代理人 林邑卉

06 訴訟代理人 孫柱國

07 王冠玫

08 被 告 周姵盈

09 上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月14日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告應給付原告新臺幣16,500元，及自民國113年7月3日起至清
13 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

14 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
15 至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

16 本判決得假執行。但被告如以新臺幣16,500元為原告預供擔保
17 後，得免為假執行。

18 事實及理由

19 一、程序方面：

20 被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
21 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
22 論而為判決。

23 二、原告主張：

24 被告係門牌號碼臺中市○○區○○路0段00巷00號1樓（下稱
25 系爭房屋）之所有權人，為順發庭園社區（下稱系爭社區）
26 之區分所有權人，系爭社區之管理費原為每戶每月繳納新臺
27 幣900元，每次於第1個月繳納3個月，嗣系爭社區區分所有
28 會議（下稱區權會）於113年1月12日決議調高管理費，每戶
29 每月繳納1,000元，每季於第1個月繳納3個月（下稱113年收
30 費標準），並自113年4月份實施，若於每季第1個月1次繳納
31 3個月管理費則可減免200元。詎被告自112年1月至113年6月

01 止積欠管理費未繳納合計積欠16,500元【計算式：112年1月
02 至113年3月，每月900元，共積欠15個月未繳納，金額為135
03 00元（ $900 \times 15 = 13500$ ），自113年4月至6月止，共積欠3個
04 月未繳納，每月應繳1000元，合計3,000元（ $1000 \times 3 = 300$
05 0），合計為16,500元）。屢經催討未獲置理。爰依公寓大
06 廈管理條例、住戶規約、113年收費標準之法律關係，提起
07 本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告16,500元，及自支
08 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
09 利息。

10 三、被告則以：

11 被告於93年間購買系爭房屋後，從未欠繳納管理費，後因遭
12 受家暴始離家，因系爭社區之管理室、垃圾筒及廚餘筒設在
13 系爭房屋前，系爭社區同意被告管理費減半收取（即900元
14 之半價450元），兩造於112年間就112年前所積欠之管理費
15 成立調解，被告均依調解筆錄如期繳納。詎自112年1月起，
16 原告要求被告按一般住戶之金額繳納管理費，不再享有半價
17 優惠，復自113年4月起每月管理費調整為每月1,000元，惟
18 管理費之調整需經區權會決議，且被告享管理費半價之條件
19 亦未變更，被告前往管理示繳納半價管理費遭拒等語置辯。
20 並聲明：原告之訴駁回。

21 四、本院之判斷：

22 (一)、原告主張被告為系爭房屋所有權人及系爭社區住戶，自112
23 年1月至113年6月止積欠管理費16,500元，系爭社區之管理
24 費原為每護每月900元，嗣於113年1月12日經區權會決議調
25 整為每戶每月1,000元等情，業據提出系爭社區規約、系爭
26 建物登記第一類謄本、113年1月12日系爭社區區分所有權人
27 會議紀錄、系爭社區113年度管理委員會名冊、114年1月17
28 日系爭社區區分所有權人會議紀錄在卷可佐（見司促卷第7-
29 31、47-49頁、本院卷第45-51、129-133頁），原告上開主
30 張，堪信為真正。

31 (二)、按被告為系爭社區之區分所有權人，而公寓大廈管理條例

01 (下稱管理條例) 乃為規範公寓大廈住戶之權利義務及加強
02 公寓大廈之管理維護，提昇居住品質而制定。是本件關於兩
03 造之權利義務，即應優先適用管理條例之規定，於該條例未
04 規定者，始適用其他法令之規定（管理條例第1條參照）。
05 又原告住戶規約性質上為管理條例所稱之規約，而依據管理
06 條例第3條第12款規定規約乃公寓大廈區分所有權人為增進
07 共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之
08 共同遵守事項。是基於私法自治原則，關於兩造間之權利義
09 務，即應受住戶規約之拘束。又區分所有權人依區分所有權
10 人會議決議繳納公共基金，而管理委員會會議決議之內容不
11 得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，管理條例第
12 18條第1項第2款、第37條分別定有明文。依上開明說，管理
13 費之數額係依據係依區權會決議，管委會並無決定管理費數
14 額之權力。

15 (三)、經查，系爭社區規約第10條關於公共基金之規定，並未規定
16 管理費應繳之數額（見支付命令卷第25頁），惟依系爭社區
17 114年1月17日114年度區權會會議紀錄所載，「因管理費自
18 成立開始為每個月900元，…皆未曾調漲，…」（見本院卷
19 第頁），雖原告雖無法提出系爭社區區權會關於「每戶每月
20 繳納管理費900元」之決議，惟依上開114年區權會決議所
21 示，每戶每月管理費900元之收費標準業經區權會確認無
22 誤。嗣系爭社區區權會於113年1月12日決議調高管理費，每
23 戶每月繳納1,000元，每季於第1個月繳納3個月，並自113年
24 4月份實施，若於每季第1個月1次繳納3個月管理費則可減免
25 200元。依上開區權會確認及決議內容所示，113年4月前之
26 管理費為每戶每月900元，113年4月開始管理費為每戶每月
27 1,000元，被告為區權人，依上開說明，自有依區權會決議
28 內容繳費之義務。原告請求被告繳納積欠之管理費16,500
29 元，核屬有據。

30 (四)、至被告抗辯因系爭社區之管理室、垃圾筒及廚餘筒設在系爭
31 房屋前，系爭社區同意被告管理費減半收取（即900元之半

01 價450元)云云。惟依上開管理條例之規定，管理費之數額
02 係由區權會決議決定，如有減免或其他事由而得減少管理費
03 之繳納，自亦應由區權會決議決定之，始符合社區自治之精
04 神，至管委會、管理員就管理費之數額及是否減收並無決定
05 權。本件縱原告或管理員曾因系爭社區之管理室、垃圾筒及
06 廚餘筒設在系爭房屋前而同意被告減半收取，惟此係違反管
07 理條例規定行為，自不得作為被告管理費減半繳納之合法依
08 據，被告之抗辯，自難採信。

09 (五)、未查，依公寓大廈管理條例第31條規定「區分所有權人會議
10 之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人3分之2以上
11 及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分
12 之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3
13 以上之同意行之」，而系爭社區規約第3條第9款則規定「區
14 分所有權人會議討論事項，除本條例（指公寓大廈管理條
15 例）第30條及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及其
16 區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其
17 區分所有權比例占出席人數區分所有權過半數之同意行之」
18 （見司促卷第19頁），系爭社區規約第3條第9款則規定顯係
19 公寓大廈管理條例第31條所規定「除規約另有規定外」。系
20 爭社區之區會議之出席人數及表決權數，自應適用系爭社區
21 規約之規定。再依原告提出之上開系爭社區113年1月12日區
22 分所有權人會議紀錄以觀，並無違反系爭社區規約第3條第9
23 款則規定情形，被告抗辯調高管理費勿俟經區權會決議云
24 云，尚難採信。

25 (六)、綜上所述，本件被告既積欠原告如主文第1項所示之管理
26 費，經原告以存證信函催告後迄未繳納，原告自得訴請被告
27 給付管理費。從而，原告依公寓大廈管理條例、住戶規約現
28 行收費標準之法律關係，請求被告給付16,500元，及自支付
29 命令送達被告翌日（即113年7月3日日）起至清償日止，按
30 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

31 四、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

01 第436條之20規定，應依職權宣告假執行。併依職權為被告
02 供擔保免為假執行之宣告。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 六、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

08 臺中簡易庭 法 官 李立傑

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後二十日內，以判決違背法令為理由，
11 向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
12 所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
13 背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
14 於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

16 書記官 莊金屏