

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第515號

原告 龍邦綠園道管理委員會

法定代理人 黃孫超

訴訟代理人 林熒資

被告 張豐全

宋桂芳

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣52,290元，及被告張豐全自民國113年8月20日起、被告宋桂芳自民國114年1月29日起，皆至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告各負擔2分之1。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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

貳、實體事項：

一、原告主張：被告為坐落臺中市○區○○○○段0000號建號建物即門牌號碼臺中市○區○○路000號房屋（下稱系爭建物）之所有權人，權利範圍各2分之1，係龍邦綠園道大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，依系爭社區住戶規約第10條，管理費由各區分所有權人室內實際使用坪數，每戶每坪25元，公共持份每戶500元，每三個月為一期，系爭建物之室內實際使用面積坪數為77.73坪，應繳1,943元及加計公共持份每戶500元，每月管理費應為2,443元，每三個月應

繳7,329元。然被告每三個月僅繳付2,100元，自113年3月31日往前計算5年之管理費，共短繳104,580元，因被告之權利範圍各2分之1，應各給付之金額為52,290元。屢經催討未獲置理。爰依公寓大廈管理條例、住戶規約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應各給付原告52,290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。

二、被告則以：系爭建物屬店面，並非住家，在82年系爭社區規約訂定前，以契約之方式約定店面以戶別的方式計收管理費，每月每戶700元。109年第28屆區分所有權人會議擬將店面管理費每戶調漲100元，原告並未依公寓大廈管理條例第18條之規定調漲管理費，被告並未積欠管理費等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)被告為系爭建物所有權人及系爭社區住戶，權利範圍各2分之1，惟迄至113年3月31日止尚欠繳管理費差額各52,290元，而系爭社區94年12月18日召開之區分所有權人會議修正通過實施住戶規約，管理費由各區分所有權人室內實際使用坪數，每戶每坪25元，公共持份每戶500元（空戶亦同），繳費週期為三個月等情，有臺中市南區區公所函、龍邦綠園道住戶規約、系爭建物登記第一類謄本、存證信函暨回執等件在卷可佐（司促卷第5至32頁），堪信屬實。

(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乃為規範公寓大廈住戶之權利義務及加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質而制定。是本件關於兩造之權利義務，即應優先適用公寓大廈管理條例之規定，於該條例未規定者，始適用其他法令之規定（公寓大廈管理條例第1條參照）。又原告住戶規約性質上為公寓大廈管理條例所稱之規約，而依據公寓大廈管理條例第3條第12款規定規約乃公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。是基於私法自治原則，關

於兩造間之權利義務，即應受住戶規約之拘束。

(三)經查，系爭社區94年12月18日召開之區分所有權人會議修正通過實施住戶規約中，均未就住家、店面為定義性之規定，而公寓大廈管理條例亦無定義性規定，則解釋住家、店面之意義，除依社會通念外，尚非不得以原告收取管理費之往例藉以探求該條約定之真意。而依社會通念，公寓大廈中一般住戶與店面之管理費收費標準之所以會有區別，通常主要以有無使用公用設備及增加社區安全維護管理、費用之負擔等情判斷，而基於使用者付費原理，始有減輕收費標準之差別待遇適用。然依系爭社區收取管理費之往例、系爭建物使用公共設備增加社區維護管理費用負擔等情事，原告主張被告所有系爭建物應依系爭社區住戶規約第10條之收費標準繳納管理費，應屬可採。又系爭建物第一層面積為82.74平方公尺、第二層面積為155.5平方公尺、陽台9.32平方公尺、花台9.43平方公尺，室內面積合計為256.99平方公尺，總坪數為77.73坪，則系爭建物依系爭社區住戶規約第10條，每月每坪25元，加計公共持份每戶500元，每月應繳2,443元、3個月為一期，每期應繳7,329元（計算式： $25 \times 77.73 + 500 = 2,443$ ， $2,443 \times 3 = 7,329$ ），原告請求自108年4月1日至113年3月31日止，共20期，應繳納金額為146,580元（ $7,329 \times 20 = 146,580$ ），扣除被告每期已繳納2,100元，被告每人各應再繳納【 $(146,580 - 2,100 \times 20) \div 2 = 52,290$ 】，原告請求被告給付上開金額，自屬有據。被告抗辯系爭建物為店面，每期應該為2,100元云云，顯與事實不符，復未提出確切證據證明以實其說，未足採信。

(四)綜上所述，本件被告既積欠原告如主文第1項所示之管理費，經原告以存證信函催告後迄未繳納，原告自得訴請被告給付管理費。從而，原告依公寓大廈管理條例、住戶規約現行收費標準之法律關係，請求被告各給付52,290元，及自支付命令送達被告翌日（即被告張豐全自113年8月20日、被告宋桂芳自114年1月29日，司促卷第45頁、本院卷第65頁）

起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無一一詳予論駁之必要，附此敘明。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳嘉宏

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 114 年 2 月 21 日

書記官 林佩萱