

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中小字第1183號

原告 陽光綠意參管理委員會

法定代理人 張丞萱

訴訟代理人 邱慧仙

被告 林慧君

上列當事人間給付管理費等事件，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣7,086元。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告為「陽光綠意參社區」(下稱系爭社區)之管理委員會，被告則為臺中市○○區○○路○段000號20樓之3(下稱系爭房屋)即系爭社區之住戶。因系爭社區大樓外牆年久失修，磁磚脫落，掉落至鄰近別墅住家，造成車損，影響公共安全，各住戶亦因外牆龜裂、窗框防水失能，滲水產生壁癌等問題，原告乃於民國114年5月24日召開系爭社區114年第1次「臨時區分所有權人重開議」，會議中通過「外牆整建/拉皮案」，決議由「宸實工程公司」(下稱宸實公司)以新臺幣(下同)17,400,000元得標，並成立「公共基金專戶」由住戶每月繳納40元/坪，繳納50個月，採2個月為1期方式繳交。惟因上開公共基金收款進度及宸實公司無法配合等因素，原告方另行接洽水水企業採分段方式施作，並有會議記錄且已公告周知。又被告未繳納114年7月至同年12月之公共基金合計7,086元，經原告分別於114年11月5日及同年11月20日以

通知及存證信函催繳，被告均未置理，迄未繳納，爰依系爭社區住戶規約第3條第2項、第11條第1項及公寓大廈管理條例第21條提起本件訴訟，請求被告如數給付等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

對公用部分被告確有繳納公共基金之義務，被告並非拒不繳納；惟社區規約不能凌駕於法律之上，外牆依地籍測量規則第273條第1項第1款、房屋稅條例第4、12條，應屬私有財產而非屬公用部分。被告已於111年底自行修繕外牆龜裂、窗框防水失能滲水問題，且被告名下建物外牆磁磚亦無剝落須修繕之問題。又外牆磁磚剝落遭成損害，亦應尋求各該住戶自行負責賠償。原告公私不分，要求被告繳納公共基金分攤其他住戶私有部分之外牆清洗、修繕漏水、磁磚剝落等問題，已違反法律規定等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告前揭主張之事實，業據提出公共基金催繳通知、催繳存證信函、111年5月24日區分所有權人會議紀錄、系爭房屋暨共同使用部分建物登記謄本、公共基金欠繳明細表、管理委員會組織報備證明、臺中市南屯區公所核備函文、系爭社區114年5月24日修訂版住戶規約（本院卷第21至41、75至79、129至157頁）在卷可憑，被告對此亦未為爭執，並自承就公用部分確有繳納公共基金之義務，此部分之事實堪信為真，惟就原告主張被告應給付7,086元之公共基金，則為被告否認，並以前詞置辯。

(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應繳之金額及遲延利息；又公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管理條例第21條、第18條第1項第2款分別定有明

01 文。又系爭社區114年5月24日區分所有權人重開議，議案討
02 論案由一之(二)重大修繕工程款支應方案，決議：「...公
03 共基金每戶每月40元/坪繳納50個月；依照管理費繳款方式
04 採用二個月一期繳交，自114年7月1日起實施。」(見本院卷
05 第161至163頁)被告為系爭社區之區分所有權人，自有依上
06 開區分所有權人會議決議繳納公共基金之義務。

07 (三)至被告辯稱，外牆應屬私有財產，其已於111年底自行修繕
08 外牆龜裂、窗框防水失能滲水等問題，且系爭房屋外牆磁磚
09 無剝落，無須修繕，認原告公私不分，處理方式有不合理或
10 有瑕疵之處，上開決議內容應屬無效等語；惟被告若有前開
11 疑慮，自應本於區分所有權人之身分，對於上開決議內容，
12 循區分所有權人會議提出修改方案或採取其他適法途徑以茲
13 救濟，而非拒絕繳納公共基金，被告既未提出已循區分所有
14 權人會議提出修改方案或依其他適法途徑尋求救濟之證明，
15 上開決議內容當屬有效，被告為系爭社區區分所有權人即應
16 受拘束，被告前揭所辯，並不足採。又原告已定相當期限函
17 催被告給付公共基金，被告迄未給付，是原告訴請被告給付
18 7,086元公共基金，自屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭規約、公寓大廈管理條例第18條第1
20 項第2款、第21條，訴請被告給付7,086元，為有理由，應予
21 准許。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及聲請調查證
23 據，核與判決之結果不生影響，無庸逐一說明，併此敘明。

24 六、本判決係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴
25 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。併依民事訴
26 訟法第78條、第436條之19、第91條第3項規定，確定本件訴
27 訟費用額為1,500元，及自本判決確定之翌日起至清償日
28 止，加給按法定利率計算之利息，由被告負擔。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

以上正本係照原本作成。

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。對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記載表明：一原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有違背法令之具體事實者。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

書記官 蔡仲蔚