

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1039號

原告 金龍大廈管理委員會

法定代理人 羅宏洋

訴訟代理人 孫光天

被告 黃明進

黃君梧

何碧華

黃泊儒

共同

訴訟代理人 吳俊達律師

王亭涵律師

陳禮文律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國114年1月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣56萬9026元，及其中新臺幣55萬2900元，被告黃明進、黃君梧自民國113年6月12日起、被告何碧華、黃泊儒自民國113年6月8日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

理 由

一、原告主張：被告共有臺南市○區○○段0000○號（門牌號碼：臺南市○區○○路000號地下1層，登記總面積為1442.3平方公尺）、同段1579建號（門牌號碼：臺南市○區○○路000號1樓，登記總面積為1549.98平方公尺）及所坐落土地（即金龍大廈1樓及地下1樓，下合稱系爭建物）之所有權，依民國108年9月29日修訂通過之金龍大廈管理委員會組織規章暨住戶規約（下稱系爭規約），管理費應每月一期繳交於

01 伊。依兩造於本院前案104年度南簡字第882號、106年度南  
02 簡字第1465號事件中所達成之合意，地下1樓以436坪計算、  
03 空屋每坪新臺幣（下同）20元、1樓以469坪、商業使用每坪  
04 60元計算，被告每月應繳納3萬6860元之管理費。惟被告自1  
05 12年4月至113年6月共計15個月積欠管理費56萬9026元未繳  
06 （含管理費55萬2900元、滯納金1萬6126元），經伊催繳置  
07 之不理。爰依系爭規約附件(三)收費基準及公寓大廈管理條例  
08 第21條規定，請求被告給付56萬9026元，及其中55萬2900元  
09 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5  
10 計算之利息。並聲明：如主文第1項所示。

11 二、被告則以：金龍大廈於公寓大廈管理條例施行前成立其管理  
12 組織，系爭規約無法作為向伊收取管理費之依據。伊取得系  
13 爭建物所有權後，亦未與其他區分所有權人就管理費繳納標  
14 準達成合意。況金龍大廈乃訴外人華斌公司在77年間依據當  
15 時「都市計劃公共設施用地多目標使用方案」（下稱多目標  
16 使用方案）之規定，於1樓及地下1樓興建市場使用，並依據  
17 多目標使用方案之規定，制訂「台南金龍大廣場管理委員會  
18 組織規章草案」（下稱系爭規章），以據此界定住宅與市場  
19 間權利義務關係，基此，系爭規章附件(一)住戶公約與系爭規  
20 章，僅規範金龍大廈3樓以上住戶；另系爭規章附件(二)表列  
21 金龍大廈管理委員會（下稱管委會）之管轄範圍為地下室、  
22 大門，即將地下2樓、2樓（含）以上樓層納入「管理服務中  
23 心」管理範圍，不包含1樓及地下1樓，可見系爭建物不屬管  
24 委會之管理範疇。乃原告於91年訂立規約時，單方變更系爭  
25 規章之規範，將系爭規章附件(二)、(三)刪除，要求系爭建物之  
26 所有權人應給付管理費，牴觸上開多目標使用方案之規定，  
27 應屬無效。再依臺灣省零售市場管理規則第31條規定，金龍  
28 大廈1樓及地下1樓之所有權人有自行成立市場管委會之資格  
29 及義務，無再以集合住宅區分所有權人身分成立管委會之義  
30 務，是除經金龍大廈1樓、地下1樓之所有權人與金龍大廈其  
31 他區分所有權人共同決議合併成立大樓管委會外，應無與其

01 他區分所有權人（即3樓以上住戶）共同成立大樓管委會並  
02 受其管理之必要；惟不論依照86年區分所有權人會議紀錄，  
03 或原告於91年向臺南市政府報備之第13屆住戶大會會議紀錄  
04 所示，均無針對「合併市場部分」提出討論或決議，原告復  
05 未證明曾有「合併市場部分」之區分所有權人會議決議，足  
06 見住宅與市場仍為各自管理，二者間之權利義務關係未改  
07 變，系爭規約自不得作為原告向伊收取管理費之依據等語，  
08 資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執之事項（本院卷第370至372頁）：

10 (一)、金龍大廈係由華斌公司於77年在臺南市○區○○段00000地  
11 號土地，獲准依「臺灣省零售市場建築規格」、「臺灣省零  
12 售市場管理規則」及多目標使用方案興建使用，並於79年8  
13 月3日取得使用執照，共17層，地下1樓及1樓為市場用途，  
14 地下2樓為停車空間及避難室，2樓為庭院，3樓至17樓為集  
15 合住宅。

16 (二)、華斌公司於79年9月間訂有系爭規章；金龍大廈於79年11月  
17 原告成立「台南金龍大廣場管理委員會」。嗣金龍大廈由原  
18 告於86年間依公寓大廈管理條例規定於86年6月15日召開區  
19 分所有權人會議（下稱區權會），訂定86年住戶規約（與79  
20 年9月間訂定之規章草案內容相同），並向臺南市政府申請  
21 報備成立管理委員會完畢。

22 (三)、金龍大廈於91年召開區權會，該次會議1樓與地下1樓有以會  
23 議出席委託書委託訴外人黃美玉出席，在場住戶決議通過91  
24 年住戶規約第13條：「本大廈管理費由各住戶按所住坪數計  
25 算負擔，而依年度所需預算平均計算」、第17條規定：「本  
26 大樓地下1樓及地上1層收費標準比照3樓以上住戶，3樓以上  
27 住宅有公司、辦公室者，管理費之分擔原則是公司、辦公室  
28 是純住家的1.5倍」、第18條前段規定：「住戶是空屋者須  
29 繳1/2管理費」；依上開住戶規約所訂之管理費收費基準為  
30 空戶每坪20元、住戶每坪40元、商業用每坪60元。另提出臨  
31 時動議「1F/B1F錦安公司管理費處理案」，經決議通過：

01 「茲因錦安公司出租1F/B1F予尚海公司商場營運，經實際狀  
02 況考量及錦安公司與尚海公司之承租糾紛，經在場住戶同意  
03 暫以下列方式處理。1.請錦安公司支付地下1樓、1樓至2樓  
04 安全梯加裝安全門之該筆費用。2.考量其實際經營狀況，管  
05 理費暫以空屋收費。3.請錦安公司儘速處理與尚海公司商場  
06 承租糾紛事宜。」。

07 (四)、被告黃明進、何碧華與訴外人黃豐基係於100年7月26日經由  
08 法院拍賣程序共同購買系爭建物。系爭建物位於金龍大廈1  
09 樓及地下1樓。嗣黃豐基於106年11月2日將系爭建物應有部  
10 分3分之1以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被告黃君梧、  
11 黃泊儒所有（即系爭建物自106年11月2日起迄今為被告等4  
12 人所共有）。111年1月至112年3月間，系爭建物1樓部分出  
13 租予他人經營家樂福便利購以及花花世界火鍋店，系爭建物  
14 地下1樓則為空屋之狀態。

15 (五)、系爭建物之所有權人即被告黃明進、何碧華、訴外人黃豐基  
16 於103年6月20日成立金龍市場管理委員會。

17 (六)、依臺南地政事務所東光段1577號建物測量成果圖顯示：金龍  
18 大廈共用部分包含地下2樓設電氣室、停車場、2樓開放庭園  
19 空間、地下2樓到17樓樓梯間、2座2層屋頂突出物、1樓與地  
20 下2樓車道，面積合計為4106.46m<sup>2</sup>。另有1樓法定空地。

21 (七)、被告與金龍大廈之其他區權人共用金龍大廈之設備有：頂樓  
22 水塔1座（101m<sup>2</sup>）、自來水管管線、管理室消防受信總機  
23 （2m<sup>2</sup>）、地下2樓電氣室（52.5m<sup>2</sup>）、消防機室（18m<sup>2</sup>）、  
24 緊急發電機室（17.5m<sup>2</sup>）、電表箱（24m<sup>2</sup>）、清水池（25  
25 m<sup>2</sup>）、消防池（25m<sup>2</sup>）、化糞池（120m<sup>2</sup>）、污水池（120  
26 m<sup>2</sup>），為1樓、地下1層實際使用現況，且具有生活上不可或  
27 缺之必要，面積合計505m<sup>2</sup>（但清水池、消防池、化糞池、  
28 污水池不在地政機關登記範圍內）。

29 (八)、兩造曾於本院104年度南簡字第882號、106年度南簡字第146  
30 5號案件中達成「被告如有繳納管理費之義務，因系爭建物  
31 中有部分含有公共設施坪數，兩造同意，被告權狀面積1120

01 坪中，減收215坪管理費，1樓部分以469坪、地下1樓部分以  
02 436坪計算，被告同意專有權狀中公設（電梯、逃生梯、部  
03 分車道）坪數60.9坪（200.97m<sup>2</sup>）供大樓使用，並不得另有  
04 其他主張。」之合意。

05 (九)、被告目前積欠112年4月至113年6月，共計15個月之管理費未  
06 繳。

07 四、兩造爭執事項：

08 原告得否依公寓大廈管理條例第21條規定、108年規約附件  
09 (三)向被告收取管理費及滯納金？如是，收取金額為何？

10 五、本院之判斷：

11 (一)、原告主張系爭建物為被告所有，被告自112年4月至113年6  
12 月，欠繳每月一期計15個月之管理費共56萬9026元（含管理  
13 費55萬2900元、滯納金1萬6126元）等情，為被告所不爭  
14 執，且經原告提出公寓大廈管理組織報備證明、系爭規約、  
15 臺南市政府工務局函、系爭建物之登記謄本、存證信函及欠  
16 費清單為證（見南司簡調字卷第13至45頁），此部分事實，  
17 應堪認定。

18 (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  
19 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  
20 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  
21 應繳之金額及遲延利息。區分所有權之繼受人，應於繼受後  
22 遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事  
23 項，為公寓大廈管理條例第21條、第24條第1項所明定。所  
24 謂區分所有權之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規  
25 約所定之一切權利義務，係指依本條例或規約所定關於公寓  
26 大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係之  
27 事項而言，例如依規約所定管理費之計算方式，對區分所有  
28 權人之繼受人亦有拘束力。經查，被告黃明進、何碧華與訴  
29 外人黃豐基係於100年7月26日經由法院拍賣程序共同購買系  
30 爭建物，黃豐基復於106年11月2日將系爭建物應有部分3分  
31 之1以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被告黃君梧、黃泊

01 儒所有等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)）；而依91  
02 年住戶規約、系爭規約均明文規定區分所有權人有繳納管理  
03 費之義務，被告黃明進、何碧華於100年買受時、被告黃君  
04 梧、黃泊儒於106年間買受時，既已有91年住戶規約規定，  
05 被告成為金龍大廈區分所有權人後，依上開規定即應繼受原  
06 規約所定權利義務關係，嗣系爭規約亦沿用91年住戶規約約  
07 定，是原告依據公寓大廈管理條例第21條規定及系爭規約附  
08 件(三)收費基準請求被告繳納管理費，自屬有據。

09 (三)、被告抗辯：伊等所有之系爭建物位於1樓及地下1樓，其活動  
10 範圍未及於大樓住戶之電梯、公廁、公設，自不應負擔過重  
11 且不合比例之管理費成本，非系爭規章第17條所欲規範之對  
12 象云云，經查：

13 1.按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約定  
14 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會  
15 為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之  
16 應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人  
17 或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費  
18 用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」乃  
19 規定共用部分之管理維護費用由區分所有權人按其共有之應  
20 有部分比例分擔為原則，但允許區分所有權人會議決議或規  
21 約就分擔方式另為決定。區分所有權人會議決議或規約是由  
22 區分所有權人所議決或訂定，在效力上，依私法自治原則，  
23 只要決議或規約內容不抵觸法律之強制、禁止規定，或有違  
24 背公共秩序、善良風俗之情形，均為有效。

25 2.又公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本難  
26 期一致，亦即實與各住戶之生活、使用習慣等較為相關，而  
27 原告據以請求管理費之系爭規約，其中第13條規定：「本大  
28 廈管理費由各住戶按其房屋所有權狀所列坪數計算負擔。

29 （見附件三）」，附件三「金龍大廈管理費收費基準」規  
30 定：「1.空戶每坪20元（以住戶權狀計算）。2.一般住家每  
31 坪40元（以住戶權狀計算）。3.住戶有商業使用，每坪60元

01 (以住戶權狀計算)。4. 電梯維護費每月300元(作為商業  
02 搬運用另議),此款項為專款專用(電梯維護、維修與更  
03 換),不得挪用至其他用途。5. 車輛清潔管理費每輛550  
04 元,一位車位停兩輛車,則以兩輛車計費。6. 機車地下室停  
05 放,每車100元。7. 欠繳管理費之住戶,當欠繳管理費催繳  
06 時擬加收年息5%利息(自欠繳月分之翌日起開始計算,年息  
07 5%)。附則:(1)收費基準加註於收費單上。(2)收費基準修訂  
08 須經住戶大會通過方可施行。(3)住戶商業使用,不論使用坪  
09 數多寡,均以該房屋權狀坪數做為收費坪數。」;另第17條  
10 規定:「本大樓地下一樓及地面一樓收費標準比照三樓以上  
11 住戶,三樓以上住宅為公司、商家、辦公室者,管理費收費  
12 標準為一般住家的1.5倍。」(見南司簡調字卷第21、31  
13 頁),可知金龍大廈管理費之計算基準原則上是以權狀坪數  
14 為準,而住戶坪數之多寡,通常與各住戶使用公用部分之程  
15 度相關,故系爭規約以坪數為計收標準,並無有失公平的情  
16 形,況被告亦不爭執仍有與金龍大廈其他區分所有權人共用  
17 設備(見不爭執事項(七)部分),則在系爭規約原則上係以坪  
18 數作為管理費繳納計算基礎之情形下,被告此部分抗辯,不  
19 足採取。

20 (四)、被告另抗辯:系爭規約收取管理費之規定,抵觸多目標使用  
21 方案第11條(甲)之特別規定,且依華斌公司當初所草擬之  
22 系爭規章,僅就「金龍大廈3樓以上住戶」之管理費繳納設  
23 有規定,即有意使系爭建物無須另繳納管理費云云。然上開  
24 多目標使用方案第11條(甲)立體多目標使用一、市場部分  
25 之准許條件欄固有規定住宅另設專用出入口、樓梯、通道及  
26 停車空間以與市場使用部分區隔,然觀其說明欄所載:2.面  
27 臨道路寬度及「專用出入口」之限制,係為顧及使用戶及市  
28 場出入之方便,與交通之流暢,有多目標使用方案法規足  
29 參,可知之所以另設專用出入口等設施,是因同一大廈同時  
30 作為住宅及市場使用,為避免市場使用者與住戶間之出入、  
31 交通互相影響,故被告此部分抗辯,與被告究是否應繳納管

01 理費一節無關；再系爭規章所附之住戶公約第13條亦有就1  
02 樓店舖招牌懸掛事宜為規定，另第24條亦有載明本大廈1樓  
03 店舖禁止開設瓦斯行及其他易燃、易爆、危險行業等情，難  
04 認係專為3樓以上之區分所有權人所擬定，是被告抗辯華斌  
05 公司草擬之系爭規章有意使系爭建物無須另繳納管理費云  
06 云，亦不足採。

07 (五)、被告復抗辯：依內政部96年10月23日內授營建管字第096080  
08 6537號函釋關於已報備成立之二個管理委員會，如其為二個  
09 比鄰之公寓大廈，需經區分所有權人會議決議合併為一個管  
10 理委員會，被告始為原告所管理云云。惟查，兩造固均不爭  
11 執被告有成立金龍市場管委會（見不爭執事項(五)部分），惟  
12 參照內政部106年4月18日內授營建管字第1060026643號函文  
13 「…如屬條例規定所訂之公寓大廈者，應依上開規定成立管  
14 理委員會或推選管理負責人，以執行區分所有權人會議決議  
15 事項及公寓大廈管理維護工作，與依零售市場管理條例規定  
16 成立之管理委員會有別。」（本院卷第189頁），及經濟部  
17 中部辦公室106年4月11日經中四字第10630025690號函文所  
18 載「…，查零售市場管理條例第10、19、23條規定公有市場  
19 攤（鋪）位使用人應加入及組成自治組織，另第25條規定略  
20 以：『民有市場所有權人應與攤（鋪）位使用人，共同推選  
21 代表組成管理委員會…，攤（鋪）位使用人，應加入市場管  
22 理委員會為會員』；是以，零售市場管理條例僅規定民有市  
23 場所有權人應與攤（鋪）位使用人，共同推選代表組成管理  
24 委員會，並無限制加入其他管理委員會等之組織、團體。」  
25 （本院卷第185頁），足知市場管委會與公寓大廈管委會為  
26 得併存之關係，即縱有金龍市場管委會存在，亦不排斥被告  
27 得為原告所管理，況且被告所引上開內政部函釋係針對比鄰  
28 之公寓大廈，與本件被告所有系爭建物乃位於金龍大廈之1  
29 樓及地下1樓內之情形不同，故被告抗辯於未經區分所有權  
30 人會議決議合併前，系爭規約不得作為原告收取管理費之依  
31 據云云，顯屬無據。

01 (六)、從而，原告依系爭規約附件(三)收費基準及公寓大廈管理條例  
02 第21條規定，請求被告給付55萬2900元管理費，自屬有據。  
03 又本件起訴狀繕本於113年6月11日送達被告黃明進、黃君  
04 梧，於113年6月7日送達被告何碧華、黃泊儒（見南司簡調  
05 字卷第67至73頁），被告黃明進、黃君梧應自前開起訴狀繕  
06 本送達翌日即113年6月12日起，被告何碧華、黃泊儒應自前  
07 開起訴狀繕本送達翌日即113年6月8日起負遲延責任，是原  
08 告併請求此部分之法定遲延利息，亦屬有據。

09 六、綜上所述，原告依系爭規約、公寓大廈管理條例第21條規  
10 定，請求被告給付56萬9026元，及其中55萬2900元，被告黃  
11 明進、黃君梧自113年6月12日起、被告何碧華、黃泊儒自11  
12 3年6月8日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
13 息，為有理由，應予准許。又本件係就民事訴訟法第427條  
14 第1項所定訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同  
15 法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

16 七、本件事證已臻明確，原告所提其餘之攻擊或防禦方法及未經  
17 援用之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一  
18 論駁之必要，併此敘明

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前  
20 段。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 8 日

22 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

23 法 官 柯雅惠

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明  
26 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
27 審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

29 書記官 于子寧