

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第13900號

原告 東方麒麟大廈管理委員會

法定代理人 賴揆智

訴訟代理人 吳家維律師

沈元楷律師

被告 台拓消防實業有限公司

法定代理人 黃華興

被告 陳姿廷

上 一 人 之

訴訟代理人 鄭成通

被告 洪肯堂

溫美虹

上列四名被

告之共同

訴訟代理人 張仁興律師

複代理人 張啟祥律師

被告 陳自達

陳自強

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國111年12月21日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告台拓消防實業有限公司應給付原告新臺幣伍萬陸仟伍佰伍拾

01 貳元，及自民國一百一十年十月七日起至清償日止，按年息百分
02 之五計算之利息。

03 被告陳姿廷應給付原告新臺幣陸萬陸仟貳佰肆拾元，及自民國一
04 百一十年十月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

05 被告洪肯堂應給付原告新臺幣壹拾萬捌仟貳佰柒拾元，及自民國
06 一百一十年十月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
07 息。

08 被告溫美虹應給付原告新臺幣壹拾萬肆仟陸佰元，及自民國一百
09 一十年十月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

10 被告陳自達應給付原告新臺幣陸萬陸仟肆佰柒拾捌元，及自民國
11 一百一十年十月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
12 息。

13 被告陳自強應給付原告新臺幣柒萬伍仟玖佰柒拾元，及自民國一
14 百一十年十月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
15 息。

16 原告其餘之訴駁回。

17 訴訟費用由被告台拓消防實業有限公司負擔百分之九、被告陳姿
18 廷負擔百分之十一、被告洪肯堂負擔百分之十八、被告溫美虹負
19 擔百分之十七、被告陳自達負擔百分之十一、被告陳自強負擔百
20 分之十二，餘由原告負擔。

21 本判決原告勝訴部分得假執行；但被告台拓消防實業有限公司、
22 陳姿廷、洪肯堂、溫美虹如各以如附表甲編號⑥所示應補繳金
23 額、陳自達、陳自強如各以附表乙編號⑤所示應補繳金額預供擔
24 保，得免為假執行。

25 事實及理由要領

26 一、原告之法定代理人於訴訟中變更為賴揆智，其已具狀聲明承
27 受訴訟，核無不合。又本件被告陳自達、陳自強經合法通
28 知，均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條
29 各款所列情形，爰依聲請由原告一造辯論而為判決。

30 二、原告主張：原告為東方麒麟大廈社區合法成立之管理委員
31 會，被告台拓消防實業有限公司（下稱台拓公司）、陳姿

01 廷、洪肯堂、溫美虹、陳自達、陳自強分別為原告所管理之
02 東方麒麟大廈社區即如附表一至六所示門牌號碼之區分所有
03 權人，依社區管理規約（下稱系爭規約）第13條第2款約
04 定，每月應繳大樓管理費以每坪新臺幣（下同）55元計算，
05 並需繳交垃圾費每月140元，故被告每月各應繳如附表一至
06 六所示之管理費及垃圾費。然被告自民國103年9月至110年8
07 月止，僅分別支付如附表A至F所示金額，迄今尚積欠如附表
08 一至六所示之金額未付，經原告於110年6月25日以存證信函
09 催告，仍未獲置理。為此，爰依系爭規約約定及公寓大廈管
10 理條第21條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告台拓
11 公司應給付原告95,808元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起
12 至清償日止按年息百分之五計算之遲延利息。(二)被告陳姿廷
13 應給付原告72,506元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清
14 償日止按年息百分之五計算之遲延利息。(三)被告洪肯堂應給
15 付原告144,288元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償
16 日止按年息百分之五計算之遲延利息。(四)被告溫美虹應給
17 付原告144,360元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
18 止按年息百分之五計算之遲延利息。(五)被告陳自達應給付原
19 告72,638元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按
20 年息百分之五計算之遲延利息。(六)被告陳自強應給付原告8
21 2,130元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年
22 息百分之五計算之遲延利息。

23 三、被告陳自達、陳自強經合法通知，未到庭陳述亦未提出書
24 狀。其餘被告則分別以下情詞置並聲明：原告訴之聲明第(一)
25 至(四)項駁回：如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
26 行。

27 (一)、東方麒麟社區共有四棟建物，分別為前棟之176號、182號，
28 與後棟之178號、180號建物。大樓興建之初除前棟設有社區
29 大門外，在後二棟建築亦有兩處對外通道，於各棟一樓週遭
30 及防火巷等亦全數暢通，然而後棟兩處社區對外通道及四周
31 通路，因故封閉作為社區其他用途使用，僅留存一處對外大

門，一樓之各住戶皆無法方便出入社區內部，形成包括被告等一樓所有住戶長久以來幾乎完全獨立對外，甚少進出及使用社區設施。因該現地情況導致一樓各住戶蒙受極大不便利，社區公設、設備利用程度確實與其他各樓層住戶顯然不同，92年3月22日之東方麒麟大廈第十三屆區分所有權人暨住戶大會正視此問題，提出「管理費調整」議案時，將一樓住戶部分與調整案併列為兩項獨立之議案項目，而議案決議亦將管理費議決分為兩項獨立之決議即8-1：調升管理費每坪為55元；8-2外圍一樓管理費收費事宜(即本件被告等)：依照社區公約規定，邀集該住戶等進行溝通協商。亦即決議8-1為管理費調漲為每月每坪55元(原為50元)；但與8-1相同併列為議案之8-2明載係外圍一樓管理費收費事宜，顯與8-1併列且不同於8-1，依據上開區權會之會議記錄，一樓住戶(即本件被告等)之管理費收費事宜，應依照社區公約規定，邀集該住戶等進行溝通協商，此與8-1之決議並不相同，係為8-1之但書，亦係92年區權會授權管委會對於一樓住戶管理費之協商。92年3月22日東方麒麟大廈第十三屆區分所有權人暨住戶大會決議後，管委會依據決議8-2協商後，被告等一樓住戶所應繳付之管理費，此為區權會所授權管委會，並業已達成協議之結果，原告應受其拘束。數十年來原告對於一樓住戶之管理費亦依其協商結果每月皆為減額收取，管委會亦依此決議核發繳款單，被告均依該繳款單繳納，並未拖欠。區權會在十數年間，亦均無任何異議或爭議，可證92年區權會確實業已授權管委會協商並認可協商結果。但因年代久遠已尋找不到嗣後續為協調之相關資料，一樓部分住戶亦曾聯合發出聲明望社區其他住戶能明白此事件始末。就管理費收取爭議，原亦將在107年4月14日舉行之東方麒麟大廈第二十八屆區分所有權人會議討論議決，被告等亦要求管委會應踐行「依92年3月22日東方麒麟大廈第十三屆區分所有權人暨住戶大會決議」，經授權邀集一樓住戶協調管理費金額後之協商結果(十數年來均依該結論管理費減半執行)，應載

01 明於規約或提交區權會決議之義務。若因原告疏失，並未將
02 所經區權會授權之協商之結果(管理費減半收受)提案於區分
03 所有權人大會議決或提案修訂規約，衍生本案之爭議，本件
04 爭議損害之發生原告亦與有過失，歷屆之管委會原告不應脫
05 免責任，就此被告等主張應為適用或類推適用民法第217條
06 規定減少給付之金額，以符公平。

07 (二)、被告每月均有繳交管理費，且均係依規定繳交當月份之管理
08 費。故關於被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹分別於
09 附表A至D上所載之繳費日期，被告等所繳交之月份即為各該
10 等月份之管理費，且於繳費當時均為原告所不爭執。原告稱
11 抵充前所認為尚有欠額之金額云云，並非可採。本件被告並
12 非不給付管理費，被告每期均有給付，而原告係在110年10
13 月起訴，則其主張自103年9月起至105年9月管理費差額等逾
14 5年部分，被告主張時效抗辯，對於各期罹於時效部分原告
15 不得再為主張。

16 (三)、關於垃圾處理費部分，原告係在107年3月7日管委會提議對
17 於垃圾清理費每月140元，並送交107年4月14日第28屆區分
18 所有權人會議討論決議。暫且不論一樓外圍住戶被告溫美虹
19 因在社區外圍並未使用社區垃圾清運，依據起訴狀意旨本件
20 原告自103年起主張包括每月140元垃圾處理費，亦無理由。

21 四、原告主張被告分別為原告所管理如附表一至六所示建物門
22 牌號碼之區分所有權人，被告自103年9月起至110年8月止各
23 繳交如附表A至F所示之金額等情，有建物謄本在卷可稽，並
24 為被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹所不爭執，被告
25 陳自達、陳自強經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，
26 亦未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，應認原告上開主張應
27 為真實。惟原告主張被告於前揭期間每月應繳納之管理費依
28 規約應以其建物面積每坪55元計收，再加計每戶每月應分擔
29 垃圾費140元，被告尚積欠如聲明所示之管理費等節，為被
30 告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹所否認，並以前詞置
31 辯。經查：

01 (一)、原告主張被告每月應繳納之管理費依規約應以其建物面積每
02 坪55元計算，且就附表A、B、D中所示被告台拓公司、陳姿
03 廷、溫美虹以銀行臨櫃現金存入方式繳納之管理費，因未備
04 註記載指定所欲抵充之特定月份管理費，應先抵償被告台拓
05 公司、陳姿廷、溫美虹所欠103年9月至105年8月期間之管理
06 費，是否有理由？經查：

07 1.按公寓大廈專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，
08 由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔
09 其費用；公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、
10 維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金
11 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但
12 修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由
13 該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或
14 規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10 條第1
15 項、第2 項分別定有明文。又系爭社區管理規約自90年3月2
16 4日起正式實施後，迭經92年3月22日至105年4月16日數次區
17 分所有權人會議決議修正，就關於管理費之規定，均以第13
18 條明定「為本社區之常年費用（繳納標準由區分所有權人大
19 會定之），房屋管理費：以每坪每月55元為繳費單位」，有
20 系爭社區管理規約在卷為憑（見本院卷第29頁）。從而，原
21 告主張以每坪55元為標準計算被告應繳納之管理費，核與系
22 爭社區歷經區分所有權人會議決議修正之規約相符，堪認有
23 據。

24 2.被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹雖辯稱第13屆區權
25 會已決議調降一樓住戶管理費，被告台拓公司、陳姿廷、洪
26 肯堂、溫美虹亦僅繳納減半之管理費行之有年，原告自不得
27 以每坪55元向被告計收管理費云云。惟觀諸第13屆區權會會
28 議紀錄所載：「8-1. 調升管理費案（第12屆管委會提案）全
29 體與會住戶對於調升案均表贊同...。大會決議：為彌補透
30 支情況並期社區之永續發展，自九十二年七月一日起管理費
31 用調整如下：房子部分調為每月每坪五十五元。至於停車位

清潔費有待第十三屆委員會詳加瞭解，必要時召開臨時大會定奪之。8-2. 外圍一樓管理費收費事宜，決議：依照社區公約規定，邀集該住戶等進行溝通協調。」等語（見本院卷第373頁），可見該決議雖將「調升管理費案」及「外圍一樓管理費收費事宜」分項討論，然其議決結論為外圍一樓管理費收費應依規約行之，前開會議內容實未見被告所執調降或減半收受一樓住戶管理費之字義，更無授權管理委員會自行決定。又公寓大廈管理費用之收取標準應依區分所有權人會議或規約決之，管理委員會僅為區分所有權人會議決議事項之執行機關，此觀公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項後段規定即明，是系爭社區管理委員會僅得依系爭社區區分所有權人會議決議及規約內容執行，要無自行決定住戶繳交管理費金額或比例之權限，被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹辯稱前經管委會調降收取每月減半之管理費已行之有年，自無足作為其不依系爭社區現行規約標準繳納管理費之理由。基上，原告主張被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹、陳自達、陳自強於前開期間依系爭規約約定按月應分別繳納之管理費為3,751元、1,954元、1,952元、3,150元、1,380元及1,493元，即屬有據。

3. 又按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第321條定有明文。而清償人指定抵充債務之意思表示，自應包含明示及默示在內。原告雖主張被告台拓公司於附表A編號32-39繳納之管理費總額，被告陳姿廷於附表B編號9至19號繳納之管理費總額，被告溫美虹於附表D編號第3、5、7、11、12、13、14號所繳納之管理費總額，因均係以銀行臨櫃現金存入之方式繳納，且於存入時未備註記載其所欲指定抵充之特定月份管理費，故應先抵充其各自於103年9月起至105年8月止所不足額之管理費云云，惟此為被告台拓公司、陳姿廷、溫美虹所否認，辯稱：其係依原告所開立之每月管理費繳費單金額繳交管理

費，係以繳交特定月份之管理費意思繳費，其各筆款項所用
以支付之管理費月份各如附表A至D被告自陳繳交管理費月份
欄所載，並提出原告開立之管理費繳款單及收據為證（見本
院卷第307至315頁、613頁至639頁）。依前揭管理費繳款單
及收據所載，被告台拓公司於106年1月至11月每月應繳之管
理費為1700元，被告陳姿廷103年1、7、8月及104年1至6月
繳納之管理費金額為7650元、104年7月至106年6月繳納之管
理費金額為20400元，被告溫美虹自103年4月至104年4月、5
月至106年12月每月之管理費為1500元，顯見多年來原告要
求被告台拓公司、陳姿廷及溫美虹繳納之每月管理費金額各
為1,700元、850元、1500元，並未依規約規定按每戶建物面
積坪數以每坪55元向其收取管理費，則依原告所開立之上開
繳款單及收據金額並對照如附表A、B、D所示被告台拓公
司、陳姿廷及溫美虹歷次管理費繳納之金額，其辯稱多年來
係依原告所開立之每月管理費繳款單據金額繳費，每筆均係
基於繳納特定月份管理費之意為繳款，其各筆款項用以繳交
之管理費月份各如附表A至D被告自陳繳交管理費月份欄所
載，自屬有據。是原告多年來既係依管理費繳費單上所載之
上開金額向被告台拓公司、陳姿廷及溫美虹收取管理費，且
其亦均據以繳納，可見雙方當時均認為被告台拓公司、陳姿
廷、溫美虹每月所應繳納之管理費乃係依原告管理費繳款單
上所載之上開金額計算，而非依規約以坪數定額計算，於被
告台拓公司、陳姿廷、溫美虹依前揭管理費繳費單上所載之
金額繳款即足以清償其每月所應負之管理費債務，則被告台
拓公司、陳姿廷及溫美虹於其繳交管理費當時對於原告嗣後
主張應依規約補繳以每戶坪數每坪55元計算不足額之部分，
顯無給付之意。是縱被告台拓公司、陳姿廷、溫美虹以銀行
臨櫃現金存入繳交管理費時未指明係清償何期之管理費，因
其當時主觀上係基於依原告管理費繳款單上所載每月應繳付
額度而為付款之意，對於原告所主張應補繳之不足額部分並
無提出給付之意，且此情為原告所知悉，則依其繳納之金額

自可推知其繳款時係以原告管理費繳費單所載每月應繳金額計算其一期或多期之管理費金額而有指定繳納當期或接續前後期管理費之意，原告嗣後自不得將之用以抵充其於105年8月前依規約所應補繳之管理費，原告主張被告台拓公司於附表A編號32-39繳納之管理費總額、被告陳姿廷於附表B編號9至19號繳納之管理費總額、被告溫美虹於附表D編號第3、5、7、11、13、14號所繳納之管理費總額，應先抵充其於103年9月起所不足額之管理費云云，難認可採。另就被告洪肯堂部分，其雖辯稱其每月繳納之管理費金額為990元，歷次繳納之月份為附表C被告自陳繳納管理費月份欄所示。然因其前四筆所繳納之金額與其所述繳納之期數乘以每月990元得出之金額不符，且審酌原告於106年前並未依規約按每戶坪數定額計算向一樓之住戶收取管理費，而被告洪肯堂所有之房屋坪數35.4999坪與被告陳姿廷房屋坪數35.5223坪相近（計算式詳原告起訴狀，本院卷第12頁、第87頁、第93頁），當時原告向被告陳姿廷收取之每月管理費為850元，被告陳姿廷係自106年7月起才加計垃圾費140元而每月繳納990元，與被告洪肯堂自106年8月起每月繳納990元之情形大致相符，且被告洪肯堂於106年9月前每次繳款之金額亦均為850元之倍數，堪認被告洪肯堂自105年1月25日起至106年7月間應係以每月850元之金額，一次繳交多月之管理費（詳如附表C編號1至4），其後自106年8月20日後因加計垃圾費140元後，始以每月繳交990元之費用，則以其後按月繳交管理費往回推算，其繳交月份應如附表C本院判斷欄所示。

(二)、關於被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹主張本件積欠之管理費已逾5年期間之部分，依民法第126條之規定原告對被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹無請求權，是否有理由：

按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅；消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承

認。三、起訴。左列事項，與起訴有同一效力：一、依督促程序，聲請發支付命令。二、聲請調解或提付仲裁。三、申報和解債權或破產債權。四、告知訴訟。五、開始執行行為或聲請強制執行；時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。民法第126條、129條、130條分別定有明文。所謂定期給付者，係指基於一定法律關係，相隔一定期間繼續為給付之情形而言。公寓大廈區分所有權人每月或每季應繳納之管理費，係各區分所有權人按月或按季定期反覆繼續而為之給付，性質上屬定期給付之債權，堪以認定，自應有上開民法第126條規定之五年消滅時效之適用，是被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹抗辯原告就管理費之請求有五年短期時效之適用，洵屬有據。原告雖主張其分別於110年6月25日發函向被告催討管理費，並提出掛號郵件收件回執為憑（見本院卷第85、91、62、97、105頁），惟原告並未提出證據證明上開信函有經被台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹領取收受，自不生合法催告中斷時效之效力。而原告係於110年9月3日始提起本件訴訟，有起訴狀及本院收狀戳在卷可憑，且依前揭原告開立之每月管理費繳款單所載，每月之管理費應於月底前繳納，依前揭說明，本件請求權時效各於110年9月3日中斷，故原告得請求自斯時起回溯五年即自105年9月份起之管理費，於105年8月份以前之管理費則皆已罹於五年之時效，被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹拒絕給付105年8月份以前欠繳之管理費，核屬有據。

(三)、又原告主張被告自103年9月至110年8月，每月尚應給付垃圾費140元部分：

- 1.原告固主張依當時與清運廠商即正宇環境工程有限公司間之垃圾清運合約書（本院卷第529至532頁）可知，原告每月應依約給付廠商22,000元，是原告將上開費用按社區153戶平均分攤計算，所以系爭社區住戶每戶每月均須繳納140元之垃圾費（ $22,000\text{元}/153\text{戶}=143.79\text{元}$ ，3.79元部分由系爭社

區基金吸收，且事實後來清運廠商每月所收取之服務費用早已調漲，但直至系爭社區於107年4月14日第28屆區分所有權人會議將垃圾清運費明文記載於規約前，每月由社區住戶分擔之費用仍予以維持，並未調整），並提出系爭社區其他住戶繳款之存根聯為憑（本院卷第533至538頁）。

2. 惟按管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，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或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；公寓大廈應設置公共基金，區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用為管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項、第18條第1項第2款、第36條第7款分別定有明文。又按垃圾清運使用管理及費用暨罰則第1點住戶含1樓非營業用住戶，收取140元垃圾清運費，有系爭社區規約附件三東方麒麟社區垃圾清運處理管理辦法在卷可稽（本院卷第62頁）；另107年3月7日第27屆管理委員會107年3月份第一次會議會議紀錄記載討論議題：決議2. 公告東方麒麟社區垃圾清運處理管理辦法草案提交社區所有人大會議決，垃圾清運費NT\$140元，亦有上開會議紀錄在卷可佐（本院卷第371頁）。是依前揭公寓大廈管理條例之規定，社區各項費用之收費標準均係依系爭社區之區分所有權人會議決議及社區規約定之，則縱原告主張其係依每月應依約給付廠商22,000元，將上開費用按社區153戶平均分攤計算，所以系爭社區住戶每戶每月均須繳納140元之垃圾費云云，並提出部分住戶繳交單據為憑，然被告台拓公司、溫美虹、陳姿廷前取得原告所開立之管理費繳款單及收據至106年9月前並無垃圾費140元之記載（本院卷第2

51至265頁、307至315頁、593、623至627頁），且原告既係於107年3月7日始將該垃圾清運辦法交107年4月14日第28屆區權人會議議決通過公告實施（本院卷第60頁），則原告依上開決議及規約約定始能於次月按月向被告收取垃圾費140元，縱原告曾開立收取垃圾費之單據予住戶，亦不能作為其按月合法收取垃圾費之依據，故原告主張被告應自103年9月起至107年4月按月繳交垃圾費140元，自屬無據，被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹辯稱原告自107年5月起始能按月收取垃圾費，堪認可採。

(四)、原告得請求被告給付之管理費數額：

- 1.原告請求被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹給付之管理費，其中在105年8月份前之管理費部分，已逾5年之時效期間，其並為時效之抗辯，業如前述，則原告自不得請求被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹給付103年9月至105年8月部分不足額部分之管理費。又垃圾清運費收取依據自107年4月14日始公告實施，則被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹自107年5月起始有按月繳付垃圾費140元之義務，亦如前述，故被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹自105年9月至107年4月應繳管理費（未計入垃圾費）各如附表甲編號②所示金額，及自107年5月至110年8月應繳管理費（計入垃圾費）各如附表甲編號③所示金額，總計被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹自105年9月至110年8月各應繳如附表甲編號④所示金額。又被告台拓公司於107年5月前之106年10月至107年1月（即附表A編號26至30）曾繳納垃圾費共560元（140元×4）、被告陳姿廷於107年5月前曾繳納106年7月至107年4月（即附表B編號7及編號8之107年4月）之垃圾費共1,400元（140元×10）、洪肯堂曾於107年5月前曾繳納106年8月至107年1月（即附表C編號5至9）之垃圾費840元（140元×6），因其係自願於107年4月14日系爭規約尚未規定住戶按月繳納垃圾費前繳納垃圾費140元，且上開月份繳交之140元既係以垃圾費名義繳納，自不能抵充其未繳足

之管理費。又被告陳姿廷固於109年8月21日匯款兩筆12,000元共計24,000元予原告（如附表B編號15所示），惟其並未敘明上開金額係用以繳納管理費，且上開兩筆匯款金額與其繳交慣例為管理費850元及垃圾費140元之金額均不相符，無法以上開金額計算整除月份，且被告陳姿廷亦自陳其於109年7月17日以銀行繳款2,970元用以繳納109年7月至9月之管理費及垃圾費（850元×3個月+140元×3個月），再分別於109年10月8日、110年1月19日、110年4月14日及110年8月30日各以銀行繳款2,970元用以繳納109年10月至12月、110年1月至3月、110年4月至6月及110年7月至9月之管理費及垃圾費（850元×3個月+140元×3個月），可知被告陳姿廷已分別於109年7月17日、109年10月8日、110年1月19日、110年4月14日及110年8月30日以其一次繳納3個月管理費之方式清償109年7月至110年9月間各月之管理費（如附表B編號14、16至19），則其復於109年8月21日分列兩筆共匯款24000元，其用途為何，是否係基於清償管理費之意即有未明，且以被告陳姿廷於本件中否認其仍需補繳管理費，並未將之用以抵充管理費，自難認其所匯之24000元係基於補繳管理費之意而得以之抵充其前未足額繳納部分之管理費，而原告復未能證明被告陳姿廷上開24000元之款項係以繳納管理費之名義匯款予原告，則被告陳姿廷附表B編號15之24000元自不列入其於108年3月份前已繳交之管理費數額而以此抵充其未繳足部分之管理費。故原告得向被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹請求補繳之金額即為如附表甲編號④之依系爭規約規定自105年9月至110年8月止應付之金額，扣除被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹於該期間各已繳如附表甲編號⑤之費用後，各如附表甲編號⑥所示之應補繳金額。

2. 又原告請求被告陳自達、陳自強給付如聲明(五)、(六)所示金額，惟原告於103年9月至107年4月並無請求被告陳自達、陳自強按月繳付垃圾費140元之依據，亦如前述，故被告陳自達自103年9月至107年4月應繳管理費（未計入垃圾費）各如

01 附表乙編號②所示金額，及自107年5月至110年8月應繳管理
02 費（計入垃圾費）各如附表乙編號③所示金額，總計被告陳
03 自達、陳自強自105年9月至110年8月各應繳如附表甲編號④
04 所示金額，則扣除被告陳自達、陳自強於103年9月至110年8
05 月各已繳如附表乙編號①之管理費後，原告得向被告陳自
06 達、陳自強請求補繳如附表乙編號⑤所示之應補繳金額。

07 (五)、本件是否有與有過失之適用：

08 被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹又辯稱係因原告疏
09 失未將所經區權會授權之協商之結果(管理費減半收受)提案
10 於區分所有權人大會議決或提案修訂規約，致衍生本案之爭
11 議，故就本件爭議損害之發生原告亦與有過失，應依民法第
12 217條規定減少給付之金額云云。惟按損害之發生或擴大，
13 被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法
14 第217條第1項定有明文。該條有關被害人與有過失之規定，
15 其適用範圍僅及於侵權行為、債務不履行及其他依法律規定
16 所生損害賠償之債（最高法院88年度台上字第1386號判決參
17 照）。上開條文既已明定所得減輕或免除者為賠償金額，則
18 其得主張過失相抵者自以損害賠償之債為限。本件原告所主
19 張者為依系爭規約約定及公寓大廈管理條第21條規定，請求
20 被告給付管理費，其請求權基礎並非損害賠償之債，其債之
21 成立復非以過失責任為前提，依前開說明自無民法第217 條
22 第1 項過失相抵原則之適用，被告據以主張減輕或免除管理
23 費之金額，應屬無據。

24 五、從而，原告請求被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹各
25 給付如附表甲編號⑥所示應補繳金額、被告陳自達、陳自強
26 各給付如附表乙編號⑤所示應補繳金額，及自起訴狀繕本送
27 達被告翌日即被告台拓公司、陳姿廷、洪肯堂、溫美虹均自
28 110年10月7日、被告陳自達自110年10月8日、被告陳自強自
29 110年10月19日起均至清償日止，按年息百分之5計算之利息
30 為有理由，應予准許；逾此範圍內之請求則為法所不許，應
31 予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，均與本判決所為前開判斷不生影響，無庸逐一論述，附此敘明。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條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。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 111 年 12 月 30 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 12 月 30 日

書記官 官逸嫻

附表一

被告即區分所有權人	台拓消防實業有限公司
所有之建物門牌號碼	臺北市○○街000號1樓、178之1號1樓
依社區規約第13條第2款規定每月應管理費及垃圾費	每月管理費3751元 每月垃圾費140元 共3,891元 計算式：建物面積 $70.22\text{m}^2 + 1.07\text{m}^2 + 86.25\text{m}^2 + 4.57\text{m}^2 + 6,464.77\text{m}^2 \times 72 / 10000 + 6,464.77\text{m}^2 \times 26 / 10000 = 225.4647\text{m}^2$ 。 $225.4647\text{m}^2 \times 0.3025 = 68.2031\text{坪}$ 。 $68.2031\text{坪} \times 55 = 3751$ （元以下四捨五

01

	入)，加計每月應給付垃圾費140元，共計3,891元（3,751元+140元=3,891元）。
自103年9月起至110年8月止應繳納之管理費及垃圾費	326,844元（3,891元×84個月）
103年9月起至110年8月止尚積欠之管理費及垃圾費	95,808元【326,844元（3,891元×84個月）-附表A已繳費用231,036元】

02
03

附表A（台拓消防實業有限公司）

編號	繳費日期	繳費金額 (新臺幣)	備註	被告自陳繳交管理費月份
1	103/9/12	1,700	每月1700元	103/9
2	103/10/14	1,700		103/10
3	103/11/25	1,700		103/11
4	103/12/25	1,700		103/12
5	104/1/14	1,700		104/1
5-1	105/6/20	1,700		104/2 (本院卷612頁)
6	104/3/11	1,700		104/3
7	104/3/26	1,700		104/4
8	104/5/11	1,700		104/5
9	105/4/19	18,700		104/6-105/4 (1,700元×11個月)
10	105/5/26	1,700		105/5
11	105/6/20	3,400		105/6
12	105/7/7	1,700		105/7
13	105/8/23	1,700	被告台拓公司自103年9月起至105年8月止，共計繳納40,800元	105/8

			(即編號1至13)	
14	105/10/4	1,700		105/9
15	105/10/14	1,700		105/10
16	105/11/9	1,700		105/11
17	105/12/29	1,700		105/12
18	106/1/5	1,700		106/1
19	106/2/10	1,700		106/2
20	106/4/19	1,700		106/3
21	106/5/2	1,700		106/4
22	106/5/11	1,700		106/5
23	106/6/26	1,700		106/6
24	106/7/7	1,700		106/7
25	106/8/9	1,700		106/8
26	106/9/22	1,700		106/9
27	106/10/6	1,840		106/10 (加計垃圾費140元)
28	106/11/6	1,840		106/11
29	106/12/26	3,892		106/12-107/1 (以每坪55元計算每月管理費並加計垃圾費後以1/2數額繳納2個月)
30	107/1/16	3,892		107/2-3 (以每坪55元計算每月管理費並加計垃圾費後以1/2數額繳納2個月)
31	107/5/7	3,680	1840元×2個月	107/4-5 (1840元×2個月)
32	107/6/8	5,520	銀行繳款	107/6-8

(續上頁)

01

			(原證20)	(1840元×3個月)
33	107/10/5	7,360	銀行繳款 (原證20)	107/9-12 (1840元×4個月)
34	108/6/18	23,352	銀行繳款 (原證20)	108/1-6 (以原告主張之每月管理費金額3892元×6個月)
35	108/11/15	23,352	銀行繳款 (原證20)	108/7-12
36	109/5/29	23,352	銀行繳款 (原證20)	109/1-6
37	109/10/8	23,352	銀行繳款 (原證20)	109/7-12
38	110/3/9	23,352	銀行繳款 (原證20)	110/1-6
39	110/8/25	23,352	銀行繳款 (原證20)	110/7-12
	上開總計	231,036元		
	103年9月至110年8月止共繳納金額	215,468元	231,036元扣除編號39被告自陳部分係繳110年9月至12月之金額15,568元(3892×4)	

02

附表二

03

被告即區分所有權人	陳姿廷
所有之建物門牌號碼	臺北市○○街000○○號1樓
依社區規約第13條第2款規定每月應管理費及垃圾費	每月管理費1954元 每月垃圾費140元 共2,094元

01

	計算式：建物面積 $87.01\text{m}^2+4.56\text{m}^2+6,464.77\text{m}^2\times 40/10000=117.4291\text{m}^2$ 。 $117.4291\text{m}^2\times 0.3025=35.5223\text{坪}$ 。 $35.5223\text{坪}\times 55=1954\text{元}$ （元以下四捨五入），加計每月應給付垃圾費140元，共計2,094元（1,954元+140元=2,094元）。
自103年9月起至110年8月止尚積欠之管理費及垃圾費	72,506元【175,896元（2,094元 $\times$ 84個月）-附表B已繳費用103,390元】

02

附表B（陳姿廷）

03

編號	繳費日期	繳費金額 (新臺幣)	備註	被告自陳繳交管理費月份
1	103/9/8	850	每月850元	103/9
2	103/10/9	850		103/10
3	103/11/10	850		103/11
4	103/12/1	850		103/12
5	103/12/23	5,100		103/1、7、8及104/1-6 繳交7650元（第623頁）
6	106/4/21	20,400	除依原告主張被告陳姿廷自103年9月起至105年8月止，繳納之編號1至5之10期8,500元外，尚應加計被告陳姿廷自陳編號6之104年7月至105年8月之14期金額11,900元，共計20,400元（即編號1至5	104/7-106/6（850元 $\times$ 24個月）

			及編號6之104年7月至105年8月)	
7	107/1/8	8,910		106/7-107/3 (850元×9個月+140元×9個月)
8	107/4/19	8,910		107/4-12 【(850元+140元)×9個月)】
9	108/3/20	3,390	銀行繳款 (原證21)	108/1-3 (850元×3個月+140元×3個月，本院卷第629頁)
9-1	108/4/26	2,550	銀行繳款 (原證26)	108/4-6 (850元×3個月+140元×3個月，本院卷第631頁)
10	108/7/4	2,970	銀行繳款 (原證21)	108/7-9 (850元×3個月+140元×3個月)
11	108/10/15	2,970	銀行繳款 (原證21)	108/10-12 (850元×3個月+140元×3個月)
12	109/1/16	2,970	銀行繳款 (原證21)	109/1-3 (850元×3個月+140元×3個月)
13	109/4/15	2,970	銀行繳款 (原證21)	109/4-6 (850元×3個月+140元×3個月)
14	109/7/17	2,970	銀行繳款 (原證21)	109/7-9 (850元×3個月+140元×3個月)
15	109/8/21	24,000	銀行繳款	12000×2

			(原證21)	(匯 12000 元 兩筆)
16	109/10/8	2,970	銀行繳款 (原證21)	109/10-12 (850元×3個月+140元×3個月)
17	110/1/19	2,970	銀行繳款 (原證21)	110/1-3 (850元×3個月+140元×3個月)
18	110/4/14	2,970	銀行繳款 (原證21)	110/4-6 (850元×3個月+140元×3個月)
19	110/8/30	2,970	銀行繳款 (原證21)	110/7-9 (850元×3個月+140元×3個月)
	上開總計	103,390元		
	103年9月至110年8月止共繳納金額	78,400元	103,390元扣除編號19中被告自陳部分係繳納110年9月份之管理費金額990元及編號15之24,000元(理由詳事實理由欄四第(四)項第1.點後段所示)	

02 附表三

被告即區分所有權人	洪肯堂
所有之建物門牌號碼	臺北市○○街000○0號1樓
依社區規約第13條	每月管理費1952元

01

第2款規定每月應管理費及垃圾費	每月垃圾費140元 共2,092元
	計算式：建物面積 $77.04\text{m}^2 + 0.88\text{m}^2 + 6,464.77\text{m}^2 \times 61/10000 = 117.3551\text{m}^2$ 。 $117.3551\text{m}^2 \times 0.3025 = 35.4999\text{坪}$ 。 $35.4999\text{坪} \times 55 = 1952\text{元}$ （元以下四捨五入），加計每月應給付垃圾費140元，共計2,092元（ $1,952\text{元} + 140\text{元} = 2,092\text{元}$ ）。
自103年9月起至110年8月止尚積欠之管理費及垃圾費	144,288元【 $175,728\text{元}$ （ $2,092\text{元} \times 84\text{個月}$ ）-附表C已繳費用31,440元】

02

附表C（洪肯堂）

03

編號	繳費日期	繳費金額 (新臺幣)	備註	被告自陳繳交管理費月份	本院判斷繳交管理費月份
1	105/1/25	3,400		每月990元，繳交104/7-104/9	每月繳交850元，繳交104/2-104/5（ $850\text{元} \times 4\text{個月}$ ）
2	105/6/20	10,200		104/10-105/7	每月繳交850元，104/6-105/5（ $850\text{元} \times 12\text{個月}$ ）
3	105/11/28	5,950	被告洪肯堂自103年9月起至105年8月止，共計繳納16,150元（即編號1、2及編號3之105年6至8月）	105/8-106/1	每月繳交850元，105/6-105/12（ $850\text{元} \times 7\text{個月}$ ）
4	106/7/19	5,950		106/2-106/7	每月繳交850元，106/1-106/7

(續上頁)

01

					7 (850 元×7 個月)
5	106/8/20	990		106/8	同左
6	106/9/25	990		106/9	同左
7	106/10/21	990		106/10	同左
8	106/11/23	990		106/11	同左
9	107/1/18	1,980		106/12-107/1	同左 (990 元×2 個月)
	上開103年9月至110年8月止總計	31,440元			

02

附表四

03

被告即區分所有權人	溫美虹
所有之建物門牌號碼	臺北市○○街000號1樓、180之1號1樓
依社區規約第13條第2款規定每月應管理費及垃圾費	每月管理費3150元 每月垃圾費140元 共3,290元 計算式：建物面積$64.86\text{m}^2 + 0.49\text{m}^2 + 64.33\text{m}^2 + 1.48\text{m}^2 + 6,464.77\text{m}^2 \times 44/10000 + 6,464.77\text{m}^2 \times 46/10000 = 189.3429\text{m}^2$。$189.3429\text{m}^2 \times 0.3025 = 57.2762\text{坪}$。$57.2762\text{坪} \times 55 = 3150\text{元}$（元以下四捨五入），加計每月應給付垃圾費140元，共計3,290元（3,150元+140元=3,290元）。
自103年9月起至110年8月止尚積欠之管理費及垃圾費	144,360元【276,360元（3,290元×84個月）-附表D已繳費用132,000元】

04

附表D（溫美虹）

05

編號	繳費日期	繳費金額	備註	被告自陳繳交管理
----	------	------	----	----------

		(新臺幣)		費月份
1	103/9/25	1,500	每月1,500元	103/9
2	103/10/8	1,500		103/10
3	103/10/30	1,500	銀行繳款 (原證22)	103/11
4	103/12/4	1,500		103/12
5	104/1/9	1,500	銀行繳款 (原證22)	104/1
6	104/3/5	1,500	銀行繳款 (原證22)	104/3
7	104/4/30	1,500	銀行繳款 (原證22)	104/4
8	106/2/16	34,500	除依原告主張被告溫美虹自103年9月起至105年8月止，繳納編號1至7之7期10,500元外，尚應加計被告溫美虹自陳編號8之104年2月、104年5月至105年8月之17期金額25,500元，共計36,000元（即編號1至7及編號8之104年2月、104年5月至105年8月）	104/2、 104/5-106/2 (1,500元×23個月)
9	106/12/21	15,000		106/3-12 (1,500元×3個月)
10	107/3/5	4,500		107/1-3 (1,500元×3個月)
11	107/12/28	13,500	銀行匯款	107/4-12

(續上頁)

01

			(原證22)	(1,500元×9個月)
12	108/4/11	18,000		108/1-12 (1,500元×12個月)
13	109/8/24	18,000	銀行匯款 (原證22)	109/1-12 (1,500元×12個月)
14	110/3/3	18,000	銀行匯款 (原證22)	110/1-12 (1,500元×12個月)
	總計	132,000元		
	103年9月至 110年8月止 共繳納金額	126,000元	132,000元扣除被告自陳已繳110年9月至12月之金額6,000元(1500×4,即編號14中110/9-12)	

02

附表五

03

被告即區分所有權人	陳自達
所有之建物門牌號碼	臺北市○○街000○0號1樓
依社區規約第13條第2款規定每月應管理費及垃圾費	每月管理費1380元 每月垃圾費140元 共1,520元 計算式：建物面積$57.08\text{m}^2 + 1.28\text{m}^2 + 6,464.77\text{m}^2 \times 38 / 10000 = 82.9261\text{m}^2$。$82.9261\text{m}^2 \times 0.3025 = 25.0851$坪。$25.0851\text{坪} \times 55 = 1380$元(元以下四捨五入)，加計每月應給付垃圾費140元，共計1,520元(1,380元+140元=1,520元)。
自103年9月起至110	72,638元【127,680元(1,520元×84個月)-附

(續上頁)

01

年8月止尚積欠之管理費及垃圾費	表E已繳費用55,042元】
-----------------	----------------

02

附表E (陳自達)

03

編號	繳費日期	繳費金額 (新臺幣)	備註
1	104/1/29	3,400	
2	104/12/18	10,200	
3	105/12/19	10,200	
4	106/5/31	4,250	
5	106/8/15	2,550	
6	106/9/6	850	
7	106/10/8	850	
8	106/11/3	850	
9	106/12/19	1,596	
10	107/1/8	1,596	
11	108/12/31	8,500	
12	109/12/31	10,200	
		總計：55,042元	

04

附表六

05

被告即區分所有權人	陳自強
所有之建物門牌號碼	臺北市○○街000○○號1樓
依社區規約第13條第2款規定每月應管理費及垃圾費	每月管理費1493元 每月垃圾費140元 共1,633元

(續上頁)

01

	計算式：建物面積 $61.45\text{m}^2+0.49\text{m}^2+6,464.77\text{m}^2\times 43/10000=89.7385\text{m}^2$ 。 $89.7385\text{m}^2\times 0.3025=27.1459$ 坪。 $27.1459\text{坪}\times 55=1493$ 元（元以下四捨五入），加計每月應給付垃圾費140元，共計1,633元（1,493元+140元=1,633元）。
自103年9月起至110年8月止尚積欠之管理費及垃圾費	82,130元【137,172元（1,633元 $\times$ 84個月）-附表F已繳費用55,042元】

02

附表F（陳自強）

03

編號	繳費日期	繳費金額 (新臺幣)	備註
1	103/5/20	3,400	
2	104/1/23	3,400	
3	104/9/11	6,800	
4	105/3/23	3,400	
5	106/2/10	8,500	
6	106/8/9	5,100	
7	106/9/7	850	
8	106/10/8	850	
9	106/11/3	850	
10	106/12/19	1,596	
11	107/1/8	1,596	
12	108/12/31	8,500	
13	109/12/31	10,200	
		總計：55,042元	

01
02

附表甲

編號	①	②	③	④	⑤	⑥
被告	103年9月至105年8月已繳管理費金額	105年9月至107年4月應繳管理費 (尚無收取垃圾費之依據)	107年5月至110年8月應繳管理費(107年4月14日決議垃圾費140元列入規約)	105年9月至110年8月依系爭規約應付管理費及垃圾費總額 (即②+③)	105年9月至110年8月已繳管理費及垃圾費(即由附表A至D所列各被告總繳費金額扣除①及107年5月前繳交之垃圾費)	應補繳金額(即④-⑤)
台拓公司	40,800元 (如附表A編號13備註欄所示)	75020元 (每月應繳3751元×20個月)	155640元 (每月應繳3891元×40個月)	230660元	174108元 (附表A之231036元-40800元-垃圾費560元)	56552元
陳姿廷	20,400元 (如附表B編號6備註欄所示)	39080元 (每月應繳1954元×20個月)	83760元 (每月應繳2094元×40個月)	122840元	56600元(附表B之78400元-20400元-垃圾費1400元)	66240元
洪肯堂	16,150元 (如附表C編號3備註欄所示)	39040元 (每月應繳1952元×20個月)	83680元 (每月應繳2092元×40個月)	122720元	14450元(附表C之31440元-16150元-垃圾費840元)	108270元
溫美虹	36,000元 (如附表D編號8備註欄所示)	63000元 (每月應繳3150元×20個月)	131600元 (每月應繳3290元×40個月)	194600元	90000元 (附表D之126000元-36000元)	104600元

03
04

附表乙

編號	①	②	③	④	⑤
被告	103年9月至110年8月已繳費用	103年9月至107年4月應繳管理費 (尚無收取垃圾費之依據)	107年5月至110年8月應繳管理費(107年4月14日決議垃圾費140元列入規約)	103年9月至110年8月依系爭規約應付管理費及垃圾費總額 (即②+③)	應補繳金額(即④-①)
陳自達	55042元	60720元	60800元	121520元	66478元

(續上頁)

01

	(如附表E 所示)	(每月應繳138 0元×44個月)	(每月應繳1520 元×40個月)		
陳自強	55042 元 (附表F所 示)	65692元 (每月應繳149 3元×44個月)	65320元 (每月應繳1633 元×40個月)	131012元	75970元