

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第6598號

原告 My Home 社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉弘龍

訴訟代理人 溫令行律師

被告 洪傳書

訴訟代理人 李承訓律師

洪家瑜

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年12月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如附表所示之本金及利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬壹仟伍佰玖拾貳元由被告負擔百分之八十二，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾壹萬壹仟陸佰捌拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告法定代理人原為楊家文，嗣於訴訟進行中變更為劉弘龍，並經其聲明承受訴訟，核與上開規定相符，應予准許。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被  
03 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條  
04 第1項第2、3、7款定有明文。本件原告起訴聲明原為「被告  
05 應給付原告新臺幣（下同）200萬元，及自民國111年6月8日  
06 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣變更聲明  
07 為「(一)被告應給付原告1,690,113元，及自111年6月8日起至  
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告9  
09 5,409元，及自111年10月1日起至清償日止，按週年利率5%  
10 計算之利息。(三)被告應給付原告95,409元，及自112年1月1  
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應給  
12 付原告95,409元，及自112年4月1日起至清償日止，按週年  
13 利率5%計算之利息。(五)被告應給付原告95,409元，及自112  
14 年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，參  
15 酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告起訴主張略以：被告係原告所在公寓大廈區分所有權人  
18 （門牌號碼：新竹市○○路0段000巷00號〈下稱38號〉、及  
19 新竹市○○路0段000巷00號地下1樓〈下稱地下1樓〉，坪數  
20 共計454.33坪），被告積欠地下1樓106年第1季至112年第2  
21 季之管理費（即106年1月1日至112年6月30日），原告於110  
22 年12月、111年6月7日2度催告被告繳納遭拒。而原告社區10  
23 9年第3季以前管理費每坪50元，109年第4季起管理費每坪70  
24 元，故被告積欠地下1樓106年第1季至109年第3季之管理費  
25 1,022,250元、109年第4季至111年第2季之管理費667,863元，  
26 至於111年第3季至112年第2季之每季管理費應為95,409元，  
27 被告每季僅繳納67,300元，應補足每季差額28,109元，爰依  
28 公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條及規約提起本訴，  
29 請求被告給付管理費等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,69  
30 0,113元，及自111年6月8日起至清償日止，按週年利率5%  
31 計算之利息。(二)被告應給付原告95,409元，及自111年10月1

01 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給  
02 付原告95,409元，及自112年1月1日起至清償日止，按週年  
03 利率5%計算之利息。(四)被告應給付原告95,409元，及自112  
04 年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被  
05 告應給付原告95,409元，及自112年7月1日起至清償日止，  
06 按週年利率5%計算之利息。(六)願供擔保，請准宣告假執  
07 行。

08 二、被告則以：被告於000年0月間向訴外人黃金發購入38號、地  
09 下1樓建物，洽談過程中經黃金發告知社區電信設備放置於  
10 地下1樓，占用相當坪數，且電信設備、社區地下2樓鐵捲  
11 門、車道燈均使用地下1樓電力，社區公共廁所使用38號自  
12 來水，原告並未分擔電費、水費，基於互惠互利，38號及地  
13 下1樓無庸繳納管理費等語，被告購入上述建物後原告亦未  
14 曾向被告收取管理費，至000年00月間，被告始接獲原告寄  
15 發催繳管理費4,534,940元之存證信函，被告隨即與原告討  
16 論社區電信設備遷移事宜，嗣社區電信設備於111年7月22日  
17 遷畢，既電信設備遷走，被告亦願繳納管理費，被告即依原  
18 告提供之繳費單繳納地下1樓111年第3、4季、112年第1、2  
19 季之各季管理費67,300元，原告卻又主張地下1樓111年第3  
20 季至112年第2季之各季管理費應為95,409元，顯無理由。原  
21 告於000年00月間以存證信函催告被告繳納管理費後，未於6  
22 個月內起訴，再於111年6月7日寄發律師函催告被告繳納管  
23 理費，被告翌日（即8日）收到律師函，故依民法第126條規  
24 定，原告僅能請求111年6月8日前5年（即106年6月9日至111  
25 年6月8日）及111年6月9日至30日之管理費，又原告管理費  
26 係按季收取，於當季第1個月即會通知各區分所有權人繳  
27 納，故就106年第2季管理費，原告於106年4月即得請求，迨  
28 111年6月7日原告以律師函催告被告繳納管理費時，亦逾5年  
29 請求權時效期間，故被告就原告請求給付106年第1、2季管  
30 理費為時效抗辯。原告未證明管理費計算之依據，且地下1  
31 樓係停車場，應不得以等同住家之標準收取管理費，況且依

96年5月30日管理委員會（下稱管委會）會議紀錄，地下1樓僅收取管理費3分之1之金額，故原告未能證明請求金額計算依據，縱能證明，亦僅得收取3分之1。另地下1樓管理費計算方式，如經原告區分所有權人會議決議或經原告與被告前手所有人達成協議，或其他原因已對被告前手發生效力，在被告取得地下1樓所有權後，被告亦繼受該契約地位。依原告社區管理費繳納方式，係開立繳款通知書與區分所有權人，告知繳款帳號，區分所有權人始得據以繳納，被告委請律師發函表明願繳納請求權時效屆滿前5年期間按3分之1計算之管理費，原告迄今並未開立繳款通知書與被告，原告已受領遲延，不應請求111年6月8日起至清償日止按週年利率5%計算之利息等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 三、得心證之理由：

原告主張被告係38號、地下1樓等專有部分之區分所有權人等語，為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告應繳納106年第1季至112年第2季積欠之管理費共計1,802,549元等語，則為被告否認，並以上詞置辯，經查：

- (一)按共用部分、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，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。由該規定可知區分所有權人負修繕、管理、維護共用或約定共用部分之義務，故管理委員會（下稱管委會）得對區分所有權人請求管理費，如規約或區分所有權人會議決議對管理費金額有特別規定時，則區分所有權人依規約或區分所有權人會議決議內容繳納管理費。據此被告應否繳納管理費、管理費金額計算方式，均應循規約或區分所有權人會議決議定之。至被告持以抗辯地下1樓管理費應按3分之1收取、停車

空間管理費收取標準應與住家區別之依據分別由管委會於96年5月30日、98年3月19日決議做成（見北司簡調卷被證3，北簡卷第119至123頁），自不影響被告依規約應繳納之管理費金額。另被告稱地下1樓前手黃金發告知無庸繳納管理費情事，則未見證明規約、區分所有權人會議就此有特別規定或決議，抑或原告社區全體區分所有權人（除地下1樓外）與地下1樓區分所有權人締結免納管理費之契約及約定存在，自難認被告抗辯可採。

(二)原告社區000年0月間規約第10條第2項規定區分所有權人及租用人應依照區分所有權人會議決議之規定向管委會繳交各項費用（見北司簡調卷原證6）。而就管理費收費標準原告提出109年7月5日管委會會議紀錄、109年住戶大會提案及社區公告為證（見北簡卷第147至150頁），主張109年第3季前為每坪50元、109年第4季起為每坪70元，觀諸提案一內容記載「…管理費餘額逐年遞減〈第7屆餘180餘萬，第11屆餘130餘萬，第14屆餘100萬，目前僅剩約80餘萬〉…以同為每坪收50元」等語（見北簡卷第149頁），可見該提案日期在第14屆後之屆次，再參96年5月30日時管委會為第4屆、98年3月19日時管委會為第6屆（見北司簡調卷被證3，北簡卷第119至123頁），可見原告管委會1年1屆，故第14屆任期應在106年間，故該提案時間應在107年後，且提案前管理費為每坪50元；又109年7月5日管委會會議紀錄記載「本次為本月管委會以及住戶大會預備會議 住戶大會兩議題 □調整管理費」（見北簡卷第147頁），原告社區公告復記載「各位住戶大家好：7月18日召開之第2次住戶大會中，經提案討論通過之兩議案…經書面徵詢各住戶表示反對意見結果，統計如下：…第2次住戶大會所提兩案，均照案通過…第2案：茲將管理費調整前及調整後列表公告如下：下列調整表與第一案合併分送各住戶

今年第4期（10-12月）起

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| 調 | 整 | 前 | 調 | 整 | 後 |
|---|---|---|---|---|---|

01

|       |       |
|-------|-------|
| 3,900 | 5,460 |
| 2,700 | 3,780 |
| 2,550 | 3,570 |
| 4,050 | 5,670 |
| 3,150 | 4,410 |
| 3,300 | 4,620 |
| 5,400 | 7,560 |
| 4,350 | 6,090 |
| 3,750 | 5,250 |

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

」(見北簡卷第150頁)，足見原告社區於109年7月5日有將調漲管理費一事在區分所有權人會議提案表決之計畫，而於某年7月18日召開區分所有權人會議後，通過自第4期(即10至12月)調漲管理費議案，依管理費調整前後對照表，將表格中調整前金額除以50乘上70，即為調整後金額。綜此，堪認原告主張管理費原為每坪50元，於109年第4季起調整為70元，應屬可信。至被告抗辯提案內容為管理費由每坪50元漲為60元，公告卻為每坪70元，故否認原告所提證據實質真正等語，惟議案付諸討論表決後，最終決議內容與提案不同一事，實屬尋常，亦為法所不禁，故被告此部分抗辯不足推翻原告所提證據內容之可信性。甚且依被告提出之111年6月21日律師函，被告係於000年00月間收到原告寄發之催繳金額高達4,534,940元之管理費存證信函後，即與原告、物業公司協商，過程中由原告提出之資訊知悉地下1樓管理費只需繳交3分之1等語(見北司簡調卷被證5第2至3頁)，據此，既被告於000年00月間與原告接觸以了解管理費內容，則被告就管理費計費方式當無不加詢問之理，理應知悉原告催告管理費期間之收費基準為何，然被告於本案程序中，未曾以其個人所知管理費收費標準與原告主張者不符加以反駁，而均由原告所提證據並非待證事實(即管理費收費標準)直接證據之角度出發，

01 攻擊原告所提間接證據形式記載不足之處，由此亦徵原告  
02 主張管理費收費標準自109年第4季起，由50元調整為70元  
03 一事，應屬真實。綜上，原告依規約得向被告收取足額管  
04 理費，109年第3季以前為每坪50元、第4季起每坪70元一  
05 事，應堪認定。

06 (三)自106年第1季起至112年第2季止，地下1樓區分所有權人應  
07 給付之管理費金額計算如下：

08 (1)地下1樓專有部分面積為1,261.95平方公尺，換算後為381.7  
09 4坪（計算式： $1,261.95 \times 0.3025 = 381.739875$ ，小數點後第  
10 2位四捨五入），共用部分折算實際可見之數字再換算後為7  
11 2.59坪（計算式： $3,132.97 \text{〈平方公尺〉} \times 7659 / 100000 \times 0.3$   
12  $025 = 72.586137 \text{〈坪〉}$ ，小數點後第2位四捨五入），合計4  
13 54.33坪（計算式： $381.74 + 72.59 = 454.33$ ）。

14 (2)106年第1季至109年第3季，每季均為68,150元（計算式： $45$   
15  $4.33 \times 50 \times 3 = 68149.5$ ，小數點後四捨五入）。

16 (3)109年第4季至112年第2季，每季均為95,409元（計算式： $45$   
17  $4.33 \times 70 \times 3 = 95409.3$ ，小數點後四捨五入）。

18 (四)被告抗辯原告106年第1、2季管理費請求權已罹於消滅時效  
19 部分：

20 按消滅時效，因承認而中斷；時效中斷者，自中斷之事由終  
21 止時，重行起算，民法第129條第1項第2款、第137條第1項  
22 分有明文。本件依被告111年6月21日律師函所載「因本人近  
23 日有意處分地下1樓及38號不動產，於000年00月間接洽原  
24 告，告知希望將電信設備遷移，詎於不久後，即同年00月間  
25 第1次收到原告以存證信函通知繳交積欠管理費高達4,534,9  
26 40元云云；本人實不勝訝異，然本諸屬於社區一員，遂與原  
27 告、物業公司進行多次協商，也從原告提供之資訊，始獲悉  
28 就地下1樓之管理費，早經當時之地下1樓所有權人億瑞國際  
29 股份有限公司（下稱億瑞公司）與原告達成共識，也就是基  
30 於上開因素而繳交3分之1管理費，雖此事本人是在上開與原  
31 告協商過程始知悉，然為本諸社區整體之和諧，就地下1樓

之管理費於請求權時效屆滿前5年期間之按3分之1計算之管理費部分，本人願意繳納」等語（見北司簡調卷被證5第2頁），依其語意，被告係在收到原告催繳96年4月起至110年底共計4,534,940元管理費之存證信函後（見北司簡調卷被證2），與原告聯絡，並在協商過程中知悉地下1樓前手所有人億瑞公司僅需繳納3分之1管理費，故本於善意願繳納時效屆滿前3分之1之管理費金額，準此，堪認被告就「96年4月起至110年底」之管理費債務中，於000年00月間收到存證信函時「尚未逾請求權消滅時效期間之管理費金額之3分之1」，為承認之意。而000年00月間，就原告「96年4月起至110年底」之各季管理費請求權，未逾民法第126條所定5年消滅時效期間者，應為「106年第1季至110年第4季」。而本件原告先後於000年00月間以存證信函、111年6月7日以律師函催告被告繳納管理費，後於同年8月23日向本院訴請被告給付管理費，於原告以律師函催告之時點而言，未逾消滅時效期間之管理費請求權為「106年第3季至111年第2季」，然因被告就原告106年第1、2季管理費3分之1金額之債權請求權為承認之故，原告應得請求被告給付106年第1、2季3分之1之管理費。

(五)原告得請求被告給付之管理費總額為：1,711,683元（計算式：45,434+885,950+667,863+112,436=1,711,683）。

(1)106年第1、2季：每季22,717元（計算式：68,150÷3=22,716.6667，小數點後四捨五入），合計45,434元（計算式：22,717×2=45,434）。

(2)106年第3季至109年第3季：每季68,150元，合計885,950元（計算式：68,150×13=885,950）。

(3)109年第4季至111年第2季：每季95,409元，合計667,863元（計算式：95,409×7=667,863）。

(4)111年第3季至112年第2季：每季應繳95,409元，被告每季均繳67,300元，故每季尚得請求28,109元（計算式：95,409—67,300=28,109），合計112,436元（計算式：28,109×4=1

12,436)。

(六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2項規定甚明。就106年第1季至111年第1季之管理費，原告於111年6月7日以律師函催告被告給付，翌日被告收受，有存證信函及回執可證（見北司簡調卷原證5），如此被告應自收受律師函之翌日即111年6月9日起算法定遲延利息；就111年第2季之管理費，原告雖於111年6月7日以律師函催告被告給付，然依被告所提111年第3季後管理費繳費通知（見北簡卷第71至73頁、第77頁、第81頁），繳費期限均為當季末日，故111年第2季管理費遲延利息應自111年7月1日起算；就111年第3季至112年第2季之管理費，被告提出其依原告指定之金額繳納管理費之繳費通知及繳納證明（見北簡卷第71至83頁），故就該4季之管理費差額（即112,436元）應均自原告民事擴張聲明暨補充理由狀送達被告之翌日起算利息，依現有事證僅見被告於112年9月21日撰狀、翌日向本院遞狀對原告民事擴張聲明暨補充理由狀答辯（見北簡卷第59至70頁），故認應自112年9月22日起算遲延利息。至被告雖抗辯原告未提供積欠管理費之繳費單與被告，有受領遲延情事等語，惟原告已透過存證信函、律師函、起訴狀、民事擴張聲明暨補充理由狀告知被告應儘速繳納已積欠管理費總額，被告本應立即對被告清償，而非要求原告另開繳費單以供給付，故被告所辯顯無理由。

四、綜上所述，原告依規約及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付如附表所示，為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應予駁回。

五、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，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日  
臺北簡易庭 法 官 江宗祐

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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 113 年 2 月 21 日  
書記官 高秋芬

附表：

| 管 理 費 季 度               | 本          | 金 利 息                         |
|-------------------------|------------|-------------------------------|
| 106年第1季<br>至<br>111年第1季 | 1,503,838元 | 自111年6月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息  |
| 111年第2季                 | 95,409元    | 自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息  |
| 111年第3季<br>至<br>112年第2季 | 112,436元   | 自112年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息 |

訴訟費用計算書：

項 目 金 額（新臺幣）

|    |        |         |
|----|--------|---------|
| 01 | 第一審裁判費 | 21,592元 |
| 02 | 合 計    | 21,592元 |