

臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度北小字第4920號

原告 仁愛花園廣場公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃秋香

訴訟代理人 楊麗華

被告 華盛開發股份有限公司

法定代理人 張銘賢

訴訟代理人 徐朝枝

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國113年10月1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參萬貳仟肆佰元，及自民國一百一十二年十一月八日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告法定代理人原為葉仰傑，嗣變更為蘇晉偉，又變更為黃秋香，並聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀附卷可佐，於法相符，應予准許。

二、原告主張：被告係原告社區之開發建商，仍保有地下室獎勵車位合計12個，依民國112年2月19日增修之仁愛花園廣場公寓大廈社區規約（下稱系爭規約）第30條第2項之規定，非社區區分所有權人購買社區獎勵車位，需繳納管理費（不含車位新臺幣〈下同〉300元清潔費），管理費收取以車位權狀坪數計算，每坪收取費用同社區管理費用金額即每坪收取45元。原告所有之獎勵車位除清潔費300元外，每月尚應繳

01 5,400元之管理費，惟自112年3月起至112年8月止，共計6期  
02 未繳納，合計積欠32,400元，爰提起本件訴訟。並聲明：被  
03 告應給付原告32,400元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清  
04 償日止，按週年利率10%計算之利息。

05 三、被告則以：被告於92年投資興建仁愛花園廣場公寓大廈，所  
06 有之車位尚剩餘地下一樓31個車位，其中獎勵車位12個，法  
07 定車位19個。房屋管理費收取係社區運作所需經費之來源其  
08 項目為：保全物業管理、電梯保養、定期水塔清洗、機電保  
09 養費用、大公電費支出等及維護修繕費用。車位管理費收取  
10 係補貼大樓上述社區運作所需經費。地下一、二層停車場不  
11 論其名稱為法定車位或獎勵車位皆設置在同一空間並使用同  
12 一車道出入口，且皆受統一管理，並不會因為是獎勵車位而  
13 另外產生額外管理費用。惟原告片面依區分所有權人會議更  
14 改規約要求被告所有之12個獎勵車位除了原車位（每個單位  
15 持分10.38坪）每月繳納管理費外，加收與房屋相同（房屋  
16 每坪45元/每月）之管理費實屬無理等語，資為抗辯。並聲  
17 明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願  
18 供擔保請准宣告免為假執行。

19 四、原告主張被告為仁愛花園廣場公寓大廈地下1樓12個獎勵車  
20 位之所有權人等情，為被告所不爭執，是原告主張之前揭事  
21 實，堪信為真實。

22 五、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理  
23 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  
24 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  
25 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  
26 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  
27 者，從其規定；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二  
28 、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管  
29 理條例第10條第2項、第18條第1項第2款分別定有明文。原  
30 告主張有住戶提出非社區住戶承租社區車位使用，除繳納目  
31 前300元車位清潔費外，完全不須再繳納任何費用，對社區

01 住戶不公平，住戶每月仍須負擔大公電分擔及小公電額外分  
02 擔費用，況且社區設備故障及修繕等費用多數也從管理費支  
03 出，其管理維護由全體區分所有權人每月管理費支付，顯為  
04 不公平，應研議非社區區分所有權人擁有獎勵車位時，也應  
05 繳納使用社區其他相關設備之管理及維護費用，因此提案調  
06 高非社區區分所有權人擁有獎勵車位之管理費收費標準，嗣  
07 於112年2月19日召開區分所有權人大會，決議管理費由每月  
08 每坪收費35元調整為45元，並增訂非社區區分所有權人購買  
09 社區獎勵車位，需繳納管理費（不含車位300元清潔費），  
10 管理費收取以車位權狀坪數計算，每坪收取費用同社區管理  
11 費用金額等情，業據原告提出仁愛花園廣場社區第19屆第2  
12 次區分大會會議紀錄影本在卷可稽（見本院卷第173-181  
13 頁），是前揭決議係為社區整體管理維護經費做為考量，審  
14 酌社區住戶除需繳交300元車位清潔管理費外，尚需依房屋  
15 坪數繳交每坪每月45元之管理費，用於支應社區公共設備維  
16 護保養與物業管理、保全、清潔等開支，及分攤包含地下停  
17 車場在內之公共電費，而被告之非社區住戶獎勵停車位所有  
18 人，若每月僅負擔車位清潔費300元，渠等所使用電梯所需  
19 之電費、維修保養費、耗材更換費、電梯老舊之各項汰舊換  
20 新費用，卻需由全體社區住戶分攤，客觀上對於社區住戶自  
21 不公平。是堪認前揭區分所有權人會議決議，在於維持社區  
22 全體公平及平衡收支，基於使用者付費之精神，籌措或調整  
23 增加社區支出經費來源，自有其必要性，亦為維護社區公共  
24 利益之目的所必需。況本於社區維護及管理自治原則，除有  
25 違反強制或禁止規定者外，本院亦應予以尊重。復以，為促  
26 使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多  
27 數決為之，我國民法為順應世界潮流，亦於98年時增訂民法  
28 第799條之1第1至3項，使持反對意見之少數區分所有人得於  
29 3個月內向法院提起撤銷訴訟，以資救濟。是被告前揭所辯  
30 原告加收與房屋每坪每月45元之管理費實屬無理云云，並不  
31 可採。又被告對於原告主張前揭區分所有權人大會之會議通

01 知及會議紀錄均有寄給被告等情並不爭執，則其辯稱開會時  
02 並未到場，決議對其權利影響很大云云，亦不可採。是原告  
03 主張被告應給付積欠之管理費32,400元，洵屬有據。又查，  
04 系爭規約第10條第3項規定，區分所有權人或住戶若在規定  
05 之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費  
06 用，應自逾期之日加收應繳管理費百分之十計算之遲延利息  
07 （見本院卷第25頁），是原告請求被告給付以年息10%計算  
08 之遲延利息，亦屬有據。

09 六、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付32,400元，及  
10 自起訴狀繕本送達之翌日即112年11月8日起至清償日止，按  
11 週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
14 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

15 八、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告  
16 敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執  
17 行。又被告陳明願供擔保免為假執行，經核無不合，爰酌定  
18 相當之擔保金額准許之。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。  
20 按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定  
21 其費用額，民事訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算  
22 書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示金額。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

24 臺北簡易庭

25 法 官 郭美杏

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向  
28 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他  
29 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  
30 上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

附錄：

一、民事訴訟法第436 條之24第2 項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436 條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(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。

三、民事訴訟法第436 條之32條第2 項：

第438 條至第445 條、第448 條至第450 條、第454 條、第455 條、第459 條、第462 條、第463 條、第468 條、第469 條第1 款至第5 款、第471 條至第473 條及第475 條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

計 算 書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	