

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第7600號

原告 大統投資華廈管理委員會

法定代理人 錢以範

訴訟代理人 張家榮

被告 林瀚中

訴訟代理人 林榮源

上列當事人間請求給付管理費事件，經臺灣高雄地方法院裁定移送前來，本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣167,940元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣167,940元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告所管理大統投資華廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人（所有建物為高雄市○○區○○段00段0000○0000○號，門牌號碼為高雄市○○區○○路000號暨地下室，下稱系爭建物暨地下室），而被告於民國112年2月前每月應繳交之管理費用為新臺幣（下同）3,000元，自112年2月起，則依原告112年1月8日召開區分所有權人會議之系爭大樓之1樓店面管理費收費標準為「坪數(騎樓不計)×65元+基本費300元」之半價收費、系爭大樓地下室個別所有權人之管理費收費標準則為「坪數×65元」之半價收費等決議內容為收費標準，是被告自112年2月起，每月應繳交之1樓店面管理費為2,105元【計算式：(60.14坪×65元+300元)÷2=2,105元，元以下四捨五入】、每月應繳交之地下室個別所有權人之管理費為2,491元（計算式：76.64坪×65元÷2=2,491元，元以下四捨五入）。詎被告自109年5月起至113年4月均未繳納管理費用，共欠167,940元未繳（各月

01 金額及計算式詳如附表所示)等情,爰依公寓大廈管理條例  
02 第21條規定提起本件訴訟等語。並聲明:被告應給付原告  
03 167,940元。

04 二、被告則略以:系爭建物於106年3月起即有滴漏情形,直到  
05 109年5月起陸續有5處明顯滴漏,是兩造間存有漏水糾紛,  
06 故無法給付漏水期間之管理費用。又被告所有系爭建物地下  
07 室,地板面積9.67坪區域長期遭大樓作為公共通道且沿壁設  
08 置電氣箱等物,頭上地板面積7.865坪長期被大樓排置大片  
09 輸電管而無法依規設置辦公室,且系爭大樓區分所有權人會  
10 議曾決議系爭大樓地下室停車格不得外租給非系爭大樓之住  
11 戶,而使被告無法出租停車位,原告長期應作為不作為或怠  
12 於作為使被告無法使用嚴重損害等語,資為抗辯。並聲明:  
13 原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由:

15 經查,原告就其主張之事實,業據提出相符合之系爭規約公  
16 寓大廈管理條例組織報備證明影本、高雄市新興區公所111  
17 年2月9日高市○區○○○○00000000000號函、高雄市○○  
18 區○○段0○段0000○號建物第三類謄本、高雄市○○區  
19 ○○段0○段0000○號建物第二類謄本、原告112年1月8日  
20 112年第二次區分所有權人會議記錄、管理費繳費調整表、  
21 社東郵局000393號存證信函(見臺灣高雄地方法院113年度  
22 雄簡字第1367號卷第11至27頁),堪為真實。至被告雖以前  
23 詞置辯,並提出高雄市新興區調解委員會漏水糾紛調解不成  
24 立證明書、調解通知書、原告112年2月13日(112)大統管字  
25 第1120213號函、照片、存款人收執聯、發票收據、通訊軟  
26 體LINE對話紀錄截圖、區分所有權人會議紀錄等件為證(見  
27 本院卷第23至113、131至145頁)。然按共用部分、約定共  
28 用部分之修繕、管理、維護,由管理負責人或管理委員會為  
29 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  
30 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  
31 住戶之事由所致者,由該區分所有權人或住戶負擔。其費用

01 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大  
02 廈管理條例第10條第2項定有明文。公寓大廈修繕、管理、  
03 維護費用，係公寓大廈區分所有權人，本於區分所有權人身  
04 分，依公寓大廈管理條例規定，所必須負擔公共費用，其數  
05 額係經由全體區分所有權人依據自治決議所訂定大廈管理規  
06 約議定數額或區分所有人會議決議而確定，其本質上係各住  
07 戶自身應支出或分攤費用，僅為集合管理之便，由公寓大廈  
08 管理委員會共同收取並加以統籌運用，是管理費給付義務，  
09 本屬區分所有權人之法定義務，此與公寓大廈管理委員會與  
10 區分所有權人全體間就公寓大廈事務之管理成立委任關係，  
11 受任人應依委任人指示管理事務有別，是管理費並非上開委  
12 任事務之對價，二者間並無對待給付之對價關係，故區分所  
13 有權人自不得以管理委員會管理不當或其他情事而拒絕其給  
14 付。是以，被告前開所述縱屬真實，亦應循區分所有權人會  
15 議提案討論議決方式糾正之，或另循適法途徑而為救濟（又  
16 就兩造間漏水糾紛部分，依原告所述已由臺灣高雄地方法院  
17 另案審理中），尚不得執為拒絕給付管理費之法律理由，被  
18 告此部分抗辯，並非可採。從而，原告依據公寓大廈管理條  
19 例第21條規定請求被告給付167,940元，為有理由，應予准  
20 許。

21 四、綜上所述，原告公寓大廈管理條例第21條規定請求被告給付  
22 167,940元，為有理由，應予准許。

23 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗  
24 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告  
25 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供  
26 擔保，得免為假執行。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
28 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

31 臺北簡易庭 法官 戴于茜

## 附表：

編號	積欠月份	積欠金額 (新臺幣)	備註
1	109年5月	3,000元	為高雄市○○區○○段0○段0000○號建物 (門牌號碼為高雄市○○區○○○路000號) 累計未繳之金額
2	109年6月	3,000元	
3	109年7月	3,000元	
4	109年8月	3,000元	
5	109年9月	3,000元	
6	109年10月	3,000元	
7	109年11月	3,000元	
8	109年12月	3,000元	
9	110年1月	3,000元	
10	110年2月	3,000元	
11	110年3月	3,000元	
12	110年4月	3,000元	
13	110年5月	3,000元	
14	110年6月	3,000元	
15	110年7月	3,000元	
16	110年8月	3,000元	
17	110年9月	3,000元	
18	110年10月	3,000元	
19	110年11月	3,000元	
20	110年12月	3,000元	
21	111年1月	3,000元	
22	111年2月	3,000元	
23	111年3月	3,000元	
24	111年4月	3,000元	
25	111年5月	3,000元	
26	111年6月	3,000元	
27	111年7月	3,000元	
28	111年8月	3,000元	
29	111年9月	3,000元	
30	111年10月	3,000元	

(續上頁)

01

31	111年11月	3,000元	<p>1.依原告112年1月8日召開區分所有權人會議之決議內容，系爭大樓之1樓店面管理費收費標準為「坪數(騎樓不計)×新臺幣(下同)65元+基本費300元」之半價收費、系爭大樓地下室個別所有權人之管理費收費標準則為「坪數×65元」之半價收費。</p> <p>2.是依前開收費標準，被告自112年2月起每月應繳交之1樓店面(即高雄市○○區○○段○○段0000○號建物，門牌號碼為高雄市○○區○○路000號)管理費為2,105元【計算式：<math>(60.14坪 \times 65元 + 300元) \div 2 = 2,105元</math>，元以下四捨五入】、地下個別所有權(即高雄市○○區○○段○○段0000○號建物，門牌號碼為高雄市○○區○○路000號地下室)人之管理費為2,491元(計算式：<math>76.64坪 \times 65元 \div 2 = 2,491元</math>，元以下四捨五入)，每月共計為4,596元(計算式：<math>2,105元 + 2,491元 = 4,596元</math>)</p>
32	111年12月	3,000元	
33	112年1月	3,000元	
34	112年2月	4,596元	
35	112年3月	4,596元	
36	112年4月	4,596元	
37	112年5月	4,596元	
38	112年6月	4,596元	
39	112年7月	4,596元	
40	112年8月	4,596元	
41	112年9月	4,596元	
42	112年10月	4,596元	
43	112年11月	4,596元	
44	112年12月	4,596元	
45	113年1月	4,596元	
46	113年2月	4,596元	
47	113年3月	4,596元	
48	113年4月	4,596元	
共計		167,940元	

02

以上正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○○路

04

0段000巷0號)提出上訴狀(須附繕本)。

05

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06

中華民國 113 年 10 月 15 日

07

書記官 徐宏華