

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2140號

原告 冠桃園社區管理委員會

法定代理人 張家榮

被告 偉林開發股份有限公司

法定代理人 劉緒倫

訴訟代理人 蘇意淨律師

劉力維律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬零伍佰伍拾柒元，及自民國一百一十二年一月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000號地下1樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，係冠桃園社區（下稱系爭社區）之區分所有權人；原告則為系爭社區區分所有權人成立之管理委員會，依系爭社區之管理費收費辦法規定（下稱系爭管理費收費辦法），住戶應繳管理費為每坪新臺幣（下同）40元，按系爭建物面積2293.93坪計算，被

01 告每月應繳管理費9萬1,760元，詎被告自民國111年2月起每
02 月僅繳納3萬0,587元，尚積欠111年2月至111年10月之管理
03 費58萬1,144元，屢經催討，仍拒絕給付，爰依系爭社區住
04 戶規約及管理費收費辦法，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)
05 被告應給付原告58萬1,144元及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，
07 請准宣告假執行。

08 二、被告則以：(一)依系爭管理費收費辦法第3條規定，原告有權
09 視商場經營種類調整管理費，原告前於105年11月13日召開
10 系爭社區第18屆管理委員第3次臨時會時，已決議被告之管
11 理費以每坪20元計算，原告自應受其拘束；(二)縱認調整管理
12 費事宜，須經由系爭社區區分所有權人大會（下稱區權人大
13 會）決議，惟原告未將上開決議列入106、107年區權人大會
14 之議案中，顯係消極阻礙區權人大會決議之條件成就，有民
15 法第101條規定之適用，仍應以每坪20元計算被告之管理
16 費；(三)且系爭建物設有獨立出入口，被告亦未使用系爭社區
17 之公共設施、保全、電梯等項目，卻與其他住戶繳納相同費
18 率之管理費，顯失公平，應得依民法第227條之2規定，請求
19 減少給付管理費而以每坪20元計算，是原告之請求並無理由
20 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
21 回。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷第176至177頁，依論述需要為部
23 分刪減及文字修正）：

24 (一)被告為系爭建物之所有權人，係系爭社區之區分所有權人；
25 原告則為系爭社區之區分所有權人所成立之管理委員會。

26 (二)依系爭管理費收費辦法，住戶應繳之管理費以每坪40元計
27 算，如以此計算，被告每月應繳之管理費為9萬1,760元。

28 (三)被告自111年2月至111年10月每月僅繳交管理費3萬0,587
29 元。

30 四、得心證之理由：

31 (一)查依系爭管理費收費辦法，住戶應繳之管理費以每坪40元計

01 算，如以此計算，被告每月應繳之管理費應為9萬1,760元；
02 然被告自111年2月至111年10月每月卻僅繳交管理費3萬0,58
03 7元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)），是原
04 告向被告請求自111年2月至111年10月間共9月之管理費差額
05 55萬0,557元【計算式： $(91,760-30,587) \times 9 = 550,557$ 】，即屬有據。

07 (二)被告雖以前詞置辯，然：

08 1. 原告並無單獨調整管理費之權限：

09 查系爭社區住戶規約第10條關於「公共基金、管理費之繳
10 納」固規定：一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分
11 所有權人應遵照管理委員會決議之規定，向管理委員會繳交
12 下列款項：1. 公共基金。2. 管理費。二、本社區管理費用收取
13 標準由管理委員會於廣納各住戶意見後決定之，並授權管理
14 委員會依實際收支現況酌以調整，並公告實施（見本院卷第
15 20頁）；惟原告依上開規定所公告之系爭管理費收費辦法第
16 9條仍明定：管理費之收費標準，得經管委會之決議提報區
17 分所有權人大會追認隨時增減之（見本院卷第26頁），是如
18 要修正、更改管理費之收費標準，除需由原告決議外，尚須
19 經區權人大會追認，並非原告得單憑己意隨時增減。從而，
20 被告辯稱原告本即有權視商場經營種類調整管理費云云，並
21 非可採。

22 2. 原告未將調整管理費議案列入106、107年區權人大會提案，
23 尚非以不正當行為阻其條件之成就：

24 (1)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
25 件之成就者，視為條件已成就，民法101條第1項定有明文。
26 而判斷是否以不正當行為阻其條件之成就，應就具體情事，
27 視其行為是否違反誠實信用之原則予以決定，且須其阻止行
28 為，與條件不成就間具有因果關係始足當之。

29 (2)經查，原告於105年11月13日系爭社區管理委員臨時會就被
30 告之「未來管理費」作成「由於管理費並非管委會所能協
31 議，需經由區大表決。但目前管委會表決（僅供參考）管理

費依5折計算（一坪20元）」之結論（下稱系爭結論），固有系爭社區第18屆管理委員第3次臨時會會議紀錄附卷足查（見本院卷第121頁）；而原告並未於次年即106年之區權人大會中提案將被告之管理費以5折計算，此亦為原告所自陳（見本院卷第176頁）。然系爭結論既已表示該次管理委員會所為關於被告之管理費以5折計算之表決僅供參考，且亦未記載原告應於何時提案至區權人大會，則原告即使未於區權人大會中提案將被告之管理費以5折計算，仍難認有何違反誠實信用原則之不正當行為。

(3)再按系爭社區之區權人大會討論事項，原則上應有區權人過半數及其區分所有權比例合計過半數出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數之區分所有權合計過半數之同意行之，系爭社區住戶規約第3條第9項定有明文（見本院卷第17頁）。是縱原告將被告之管理費以5折計算之議案提出於區權人大會，能否決議通過該議案亦屬未知，尚難謂其間具有因果關係，此觀系爭社區於111年8月14日所召集之第24屆之區權人大會所出席之800位區權人中即有422票贊成維持被告應繳之管理費數額（即不同意調整）（見本院卷第188至190頁），至為明顯。

(4)從而，原告未將調整被告之管理費議案列入區權人大會提案自非以不正當行為阻其條件之成就，被告此部分所辯，仍難採信。

3. 本件並無情事變更原則之適用：

(1)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果；前項規定，於非因契約所發生之債，準用之，民法第227條之2第1、2項固有明文。惟各區分所有權人實際使用社區公共設施之頻率多寡及程度本有所不一，倘逐一區別各區分所有權人對於各項公共設施之使用頻率或程度，據以個別制定各區分所有權人應繳納管理費之金額，非僅耗時費事，且容易造成區分所有權人間彼此錙銖必較、分裂對立

之局面，更有害於社區公共事務之推展。查被告前曾請求原告維修系爭建物之公共管線，此有系爭社區第18屆管理委員第3次臨時會會議紀錄足查（見本院卷第117頁），足見被告就其所有之系爭建物管線仍有賴原告維護、修繕，則縱被告並未使用社區之保全、清潔等其他項目，然各區分所有權人實際使用社區公共設施之頻率多寡、程度本會不一，已如前述，被告既非完全無利用系爭社區管理維護工作之可能，自難認原告依系爭管理費收費辦法向被告收取每月之管理費，有顯失公平之情形。

(2)況依民法第227條之2第1、2項之規定請求增、減給付或變更原有效果者，應以契約成立或非因契約所發生之債發生後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行債務或受領債權顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用。查被告以系爭建物設有獨立出入口，且未使用系爭社區之公共設施、保全、電梯等項目作為依民法第227條之2第1、2項之規定調整管理費之事由（見本院卷第87頁），然系爭建物有無獨立出入口、是否會使用系爭社區之公共設施、保全、電梯等節，實為系爭管理費收費辦法訂定系爭建物之管理費收費標準時即得納入考量，被告復未舉證現行系爭管理費收費辦法訂立當時之環境或基礎有所遽變，非當時所得預料，已超過其依原有效果足以承受風險範圍之情事，則其抗辯本件有民法第227條之2第1、2項之情事變更原則適用，要無可採。

(三)另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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告請求111年2月至111年10月間之管理費差額，均分別於各該月16日到期（見系爭管理費收費辦法第4條第1款，本院卷第25頁），是原告併請求其勝訴部分自起訴狀繕本送達翌日即112年1月6日（見本院卷第65頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭社區住戶規約及管理費收費辦法，請求被告給付自111年2月至111年10月間共9月之管理費差額55萬0,557元，及自112年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 7 月 21 日
民事第四庭 法 官 傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

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 112 年 7 月 21 日
書記官 王家禕