

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1192號

原告 摩登新貴大樓管理委員會

法定代理人 王良均

訴訟代理人 林珪嬪律師

被告 黃鳳玉

訴訟代理人 黃維中

被告 莊文進

呂麗鳳

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黃鳳玉、呂麗鳳各應給付原告新臺幣37,050元，及均自民國113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告莊文進應給付原告新臺幣31,920元，及自民國113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告黃鳳玉、呂麗鳳、莊文進各負擔35%、35%、30%。
- 四、本判決得假執行。但被告呂麗鳳如以新臺幣37,050元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告均為原告大樓之區分所有權人，而依原告大樓規約第陸部分關於管理費之分擔第2條之約定，及民國96年5月20日區分所有權人會議決議，原告大樓管理費以每坪新臺幣（下同）45元計算，故被告每戶每月應繳納之管理費為2,150元。詎被告黃鳳玉自98年1月起，被告莊文進、呂麗鳳自98年4月起，每月均僅繳納管理費1,580元，故被告黃鳳

01 玉、呂麗鳳自起訴前5年即108年5月起至113年9月止，各短
02 少繳納管理費共37,050元（計算式：每月短少570元×65個月
03 =37,050元），被告莊文進自起訴前5年即108年5月起至112
04 年12月止，短少繳納管理費共31,920元（計算式：每月短少
05 570元×56個月=31,920元）。為此，爰依原告大樓規約及公
06 寓大廈管理條例之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主
07 文第一、二項所示。

08 二、被告則以：原告大樓規約第參部分關於管理委員會第5條規
09 定原告管理委員會之決議，對原告大樓各會員具有絕對效
10 力；而原告大樓98年3月之管理委員會會議，決議被告之戶
11 別因露台設置有緩降吊臂之公共設施，故自98年4月起免收
12 該露台部分之管理費，被告始依該決議就露台部分之管理費
13 570元未予繳納。至原告大樓於112年12月17日召開區分所有
14 權人會議，雖決議恢復收繳被告戶別之露台管理費，惟其追
15 繳起訴前5年期間之管理費，已違反不溯及既往原則。又被
16 告自98年4月起至112年12月止之管理費繳費單，從未記載被
17 告積欠原告大樓管理費等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
18 駁回；被告呂麗鳳並聲明：如受不利判決，願供擔保請准宣
19 告免為假執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納公共基金；管
22 理委員會之職務包括區分所有權人會議決議事項之執行，及
23 收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，公寓大廈
24 管理條例第18條第1項第2款、第36條第1、7款分別定有明
25 文。是區分所有權人係依區分所有權人會議決議繳納管理
26 費，而管理委員會則依區分所有權人會議決議事項執行，並
27 收支、保管及運用公共基金即管理費。又原告大樓規約第陸
28 部分關於管理費之分擔第2條約定：管理委員會應每年議
29 定，該年度管理費收支預算，並擬定每坪應收基本費用，經
30 由會員大會決議通過後執行（見本院卷第16頁背面）。

31 (二)經查，原告主張原告大樓96年5月20日區分所有權人會議決

01 議，管理費以每坪45元計算，故被告每戶每月應繳納之管理
02 費為2,150元，而被告自98年間起，每月均僅繳納管理費1,5
03 80元，短少570元等情，業據原告提出與其所述相符之被告
04 所有建物之登記謄本、原告大樓96年5月20日區分所有權人
05 會議決議公告、112年12月17日區分所有權人會議記錄、管
06 理費繳費單及繳費資料等件在卷為證（見本院卷第11至13、
07 18、20至26頁），且為被告所不爭執，應堪信為真實。

08 (三)至被告雖以前揭情詞置辯，並提出管理費繳費單、原告管理
09 委員會98年3月31日管理委員會會議記錄、露台照片在卷為
10 據（見本院卷第50、53至55、60至62頁）。觀諸原告管理委
11 員會98年3月31日管理委員會會議記錄固記載：討論提案案
12 由三：免除有露台之住戶免繳管理費（提案人：39-11-2黃
13 鳳玉），並決議通過不收有逃生露台之住戶之露台部分管理
14 費，計有37-11-2（即被告呂麗鳳）、37-11-3、39-11-2
15 （即被告黃鳳玉）、39-11-3（即被告莊文進）共4戶；以上
16 住戶之露台不得封住通道，保持暢通可供住戶緊急逃生及大
17 樓清潔使用，住戶簽立同意書後，自4月份起方可免收露台
18 部分之管理費，不溯及既往等語（見本院卷第54頁）。惟上
19 開原告管理委員會之決議，其後並未依前揭原告大樓規約第
20 陸部分關於管理費之分擔第2條約定，經會員大會決議通過
21 後，始由原告管理委員會據以執行，即難遽認為有效，則原
22 告大樓112年12月17日區分所有權人會議，決議追繳被告戶
23 別短繳之露台部分管理費，自難認有何違反不溯及既往之原
24 則。

25 (四)雖被告復抗辯：原告大樓規約第參部分關於管理委員會第5
26 條約定原告管理委員會之決議，對原告大樓各會員具有絕對
27 效力，故上開98年3月31日管理委員會決議已生絕對效力云
28 云；惟原告大樓規約第陸部分關於管理費之分擔第2條，既
29 已約定管理費應由管理委員會議定，再經由會員大會決議通
30 過後始可執行等語，則被告所引原告大樓規約第參部分關於
31 管理委員會第5條約定原告管理委員會之決議，對原告大樓

01 各會員具有絕對效力等語（見本院卷第14頁背面），當係指
02 管理費以外之其他事項議決，如此解釋亦方與前揭公寓大廈
03 管理條例第18條第1項第2款、第36條第1、7款之規定內容無
04 違，故被告此部分之抗辯尚無可採。末者，被告呂麗鳳前所
05 收受之管理費繳費單，並未記載其積欠原告大樓管理費乙
06 節，固有管理費繳費單在卷可參（見本院卷第50頁），然此
07 仍無從據為被告得免繳短少之露台管理費之正當理由，故仍
08 無從為有利被告之認定。

09 (五)綜上，原告請求被告黃鳳玉、呂麗鳳給付自起訴前5年即108
10 年5月起至113年9月止，各短少繳納之管理費共37,050元

11 （計算式：每月短少570元 \times 65個月=37,050元），及被告莊
12 文進自起訴前5年即108年5月起至112年12月止，短少繳納之
13 管理費共31,920元（計算式：每月短少570元 \times 56個月=31,9
14 20元），為有理由，均應予准許。

15 四、第按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
20 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
21 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第2
22 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件
23 原告請求被告給付短繳之管理費，係以支付金錢為標的，則
24 原告基於處分權主義僅請求被告給付自民事準備狀繕本送達
25 翌日即113年10月1日起（見本院卷第75頁背面），至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息，亦應予准許。

27 五、從而，原告依原告大樓規約及公寓大廈管理條例之規定，請
28 求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。又
29 本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
30 第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；並依同法
31 第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依被告呂麗鳳之

01 聲請宣告其預供擔保得免為假執行。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
03 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。
04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
05 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
06 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉
07 以上為正本係照原本作成。
08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
12 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
13 書記官 潘昱臻