臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第444號

原　　告　興達大鎮社區管理委員會
法定代理人　賴成富
訴訟代理人　吳幼玲
被　　告　陳裕興
　　晶綺能源科技股份有限公司
兼　前一人
法定代理人　王世龍
被　　告　洪聖鑄
　　陳春合
訴訟代理人　林天岳

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年9 月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告各應給付原告如附表一欠繳管理費欄所示之管理費，及自附表二利息起算日欄所示日期起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

訴訟費用新臺幣陸仟陸佰壹拾元，由被告陳裕興負擔新臺幣參佰參拾壹元、被告晶綺能源科技股份有限公司負擔參仟玖佰參拾壹元、被告洪聖鑄負擔壹佰捌拾陸元、被告陳春合負擔貳佰肆拾捌元，餘由被告王世龍負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，承受其訴以前當然停止；民事訴訟法第168 條至第172 條、第175 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。查本件原告起訴時之法定代理人即主任委員為陳春蘭，嗣於民國108 年6 月7 日變更法定代理人為賴成富，有興達大鎮第26屆管

理委員會新任委員推選會議紀錄、管委會公告、主任委員當選證書、第19屆第2次所有權人大會會議紀錄等件影本附卷可稽（見本院卷二第26頁至第30頁），並由其於108年6月18日具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受暨減縮訴之聲明狀在卷可佐（見本院卷二第23頁），並經本院將繕本送達被告收受（見本院卷二第41至45頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之（最高法院91年度台抗字第648號裁定意旨參照）。經查，本件原告起訴時聲明原為：（一）被告陳裕興、晶綺能源科技股份有限公司（下稱晶綺能源）、姚舒嚴、朱柏郁、洪聖鑄、陳春合、王世龍應分別給付原告如起訴狀附表二（即本判決附表一所列）所示之管理費，及自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行；嗣於本院審理中具狀撤回被告朱柏郁、姚舒嚴之訴（見本院卷二第31、67頁），且被告朱柏郁、姚舒嚴均於相當期間經合法通知，而未提出異議，揆諸首揭規定，當生撤回之效力；原告復於108年4月26日就被告陳裕興、晶綺能源部分聲明變更為請求給付如附表一編號1、2所示之管理費，其餘部分不變（見本院卷二第3、23頁），核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

三、本件被告陳裕興、晶綺能源、洪聖鑄、王世龍經合法通知，均未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所

列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告所有如附表一房屋門牌號碼欄所示之房屋，均位於興達大鎮社區（下稱系爭社區），依系爭社區規約（下稱系爭規約）約定，住戶應按月繳納管理費，若逾期繳納，則以未繳金額之年息10%計算遲延利息。詎被告等人分別自附表一欠繳期間欄所示之期間起未依規約繳納管理費，共積欠原告如附表一欠繳管理費欄所示之管理費，迭經催討未果，原告為系爭社區管理委員會，自有權請求被告等人清償積欠之管理費。為此，爰依系爭規約及公寓大廈管理條例之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1.如主文第1 項所示；2.願供擔保，請准宣告假執行。

（二）對被告陳春合抗辯之主張：被告陳春合之管理費已欠繳超過1 年，且管理費半價優惠業於民國101 年5 月6 日系爭社區第19屆第2 次區分所有權人大會決議取消，改以預繳優惠折扣80%回饋；被告陳春合104 年上半年管理費係因於99年預繳，故有半價優惠。

二、被告則以：

（一）被告陳春合：依系爭規約附件四，住戶管理費須欠繳達1年以上原告始得催繳，83年到104 年未遷入的住戶可以用半價優惠，但原告不接受；因為人都在國外，所以沒有看過101 年5 月6 日系爭社區區分所有權人會議決議，也沒有收到通知。

（二）被告晶綺能源、王世龍：對原告主張沒有意見。

（三）其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其為系爭社區管理委員會，被告為系爭社區住戶，且欠繳如附表一所示之管理費等事實，除被告陳春合欠繳管理費之數額外，業據其提出與所述相符之商業登記公

示資料、系爭規約、系爭社區管理委員會組織報備證明、桃園市楊梅區公所桃市楊工字第1070018181號函、主任委員當選證書等件影本、系爭社區建物登記第三類謄本、地籍異動索引、存證信函影本、戶籍謄本等件為證（見本院卷一第18至113 頁、第205 至211 頁），且為到場之被告所不爭執，而其餘被告經本院合法通知後，均未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280 條第3 項前段準用第1 項前段規定，視同自認，堪認原告上開主張為真實。

（二）原告復主張被告等人應給付原告如附表一欠繳管理費欄所示之金額，為被告陳春合所否認，並以前辭置辯，經查：

1.按規約為公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。公寓大廈管理條例第3 條第12款定有明文。是公寓大廈所訂立的規約乃由區分所有權人團體運作而生，目的在於規範區分所有權人之權利義務，以增進公共利益、確保良好生活環境，故區分所有權人及其繼受人，就規約所生之權利義務，不論知悉或同意與否均應受拘束，以維持區分所有人間團體秩序之安定。次按系爭社區管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。此見系爭規約第9 條第3 項約定自明（見本院卷一第21頁）。被告陳春合為系爭社區之區分所有權人，為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，其自應受系爭規約之拘束，而系爭社區專有部分之所有權人若預繳管理費，原得享有半價之優惠，惟自101 年5 月6 日起，前開優惠價格改以80％計算，此有系爭規約附件四管理費預繳優惠辦法第3 條第3 款約定、系爭社區第19屆第2 次所有權人大會會議紀錄在卷可稽（見本院卷一第29頁、卷二第29至30頁），是系爭規約之管理費優惠辦法既經區分所有權人會議於101 年5 月6 日決議修正，揆諸前揭說明，被告陳春合當無從以其人在國外未受通知，而主張不受經修正之規約約款拘束，先予敘明。

2.系爭社區E、F區三房公寓式專有部分所有權人，每月管理費為新臺幣（下同）800元，為系爭規約第9條第5項自4款所明定。原告主張被告陳春合所有門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○巷○○○弄○○號4樓之專有部分，屬於系爭社區E、F區三房公寓式建物，為被告陳春合所不爭執，自堪信為真，揆諸前揭約定，被告陳春合每月應繳納之管理費應為800元；復依修正前之規約約款，被告陳春合於99年11月10日繳納84年12月至99年10月共179個月之管理費，合計71,600元（計算式：400元x 179月＝71,600元），有原告提出之系爭社區收納款項統一收據為證（見本院卷二第76頁），查系爭社區管理費預繳優惠自101年5月6日起即已減縮至80%，且被告陳春合係事後清償於84年12月至99年10月之管理費，已非預為繳納，原告仍以優惠半價價格收取管理費，又該收據載有「繳至104年3月」之文字，毋寧係原告例外肯認被告陳春合已預先清償至104年3月之管理費，若再令被告陳春合得以優惠之半價清償已逾期之管理費，不僅於規約無據，對其他依約繳款之住戶亦顯失公平；又被告陳春合至今仍未繳納104年4月至同年10月之管理費，為兩造所不爭執，且被告陳春合既非預納管理費，自無前揭優惠價格之適用，是原告主張被告陳春合應給付欠繳之管理費共7,200元（計算式：800元x 9月＝7,200元），核屬有據，應予准許。

3.至於被告陳春合辯稱其欠繳之管理費未滿1年，原告依系爭規約附件四第4條約定應不得催繳云云，無非以原告僅催繳104年4月至同年12月共9個月之管理費，故與前揭約定不符。惟查，前開附件四第四點係規定「管理費欠繳一年以上者，管委會於每年六月及十二月底各別以掛號信通知，若還是未繳清者，經管委會委員會議後，委由律師代為催繳（函送法院）．．．．」，此約定僅係供住戶相當期間自行清償欠納款項而設，其本意為「管理費有欠繳

情況，且已經拖延繳費達一年」，並未指明「積欠金額」須達滿1年以上之額度，原告始得催繳，若被告陳春合前開辯詞足採，豈非謂欠繳管理費金額未達1年之住戶均可不受原告追償，顯有礙系爭社區之財務健全，而有害於社區公共利益及良好生活環境之建立，而被告陳春合欠繳之管理費如附表一所示，係積欠104年4月至同年12月，而原告起訴狀送達日期如附表二所示係107年11月22日，是被告陳春合欠繳之管理費已拖延將近3年之期間未繳，合於前開規約附件四第四點所示，是被告陳春合前開抗辯，顯不足採，併予敘明。

（三）區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。系爭規約第9條第8項定有明文。查本件被告分別自附表一欠繳期間欄所示之期間起欠繳本件管理費，業經認定如前，是依前開規約約定，被告應分別自未依約繳款之日起，按其欠繳金額負擔以週年利率10%計算之利息，原告於此範圍內請求被告繳納自本件起訴狀送達時起至清償日止之利息，核屬其處分權之行使，於法自無不合；又本件起訴狀分別於附表二送達期日欄所示之日期合法送達於被告，有本院送達證書及公示送達公告在卷可佐（見本院卷一第124頁、第127至129頁、第148至150頁、卷二第56頁），是原告請求被告給付自附表二利息起算日欄所示日期至清償日止，按週年利率10%計算之利息，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭規約及公寓大廈管理條例之法律關係，請求如主文第1項所示，核屬有據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。爰就訴訟費用部分諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　26　　日

中壢簡易庭　　法　官　方楷烽

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　108　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　張季容

附表一：

被告應給付管理費

編號	被告	房屋門牌號碼	欠繳期間（民國）	每月管理費（新臺幣）	欠繳管理費（新臺幣）
1	陳裕興	桃園市○○區○○○路800巷138弄108號2樓	106年12月至107年8月	1,000元	9,000元
2	晶綺能源	桃園市○○區○○○路800巷138弄27號4樓	104年10月至107年2月	1,000元	29,000元
		桃園市○○區○○○路800巷138弄57號4樓	105年4月至107年8月	1,000元	29,000元
		桃園市○○區○○○路800巷138弄67號4樓	105年4月至106年5月26日	1,000元	13,838元
		桃園市○○區○○○路800巷138弄72號	104年10月至107年8月	1,200元	42,000元
3	洪聖鑄	桃園市○○區○○○路800巷142號	97年9月至98年5月	600元	5,400元
4	陳春合	桃園市○○區○○○路800巷138弄9之2號4樓	104年4月至104年12月	800元	7,200元
5	王世龍	桃園市○○區○○○路	105年4月至	1,000元	28,000元

（續上頁）

		800 巷138 弄63號4 樓	106 年3 月		
			106 年5 月至107年8月		
		桃園市○○區○○○路800 巷138 弄65號4 樓	105 年4 月至106年3月	1,000元	28,000元
			106 年5 月至107年8月		

附表二：

遲延利息起算日（民國）					
編號	被告	送達期日	送達方式	送達生效日	利息起算日
1	陳裕興	107年11月22日	補充送達	107年11月22日	107 年11月23 日
2	晶綺能源	107年11月22日	補充送達	107年11月22日	107 年11月23 日
3	洪聖鑄	108年7月22日	國內公示送達	108 年8月14日	108 年8 月15 日
4	陳春合	107年11月22日	補充送達	107年11月22日	107 年11月23 日
5	王世龍	107年11月22日	補充送達	107年11月22日	107 年11月23 日