

臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度嘉簡字第147號

原告 蘭潭^{DC-B}棟公寓大廈管理委員會

法定代理人 鄭澄復

訴訟代理人 蔡全崇

被告 宮蒂國際綜合事業開發股份有限公司

法定代理人 葉素琴

訴訟代理人 李良渡

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國¹⁰⁸年⁴月²日經言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣^{155,408}元，及自民國¹⁰⁸年¹月²⁵日起至清償日止，按年息^{5%}計算之利息。

訴訟費用新臺幣^{1,660}元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告所有坐落嘉義市○○路○○○號地下¹樓房屋為原告所屬大樓住戶。被告應依公寓大廈規約按每³個月為¹期，每月應繳付管理費新臺幣（下同）^{8,600}元。詎被告自民國¹⁰⁶年尚欠管理費^{52,208}元，及¹⁰⁷年¹月份至¹²月份之管理費^{103,200}元，合計積欠管理費^{155,408}元，經原告一再催告仍置之不理。爰訴請判決被告給付管理費，並聲明如主文所示。

二、被告則以：原告對於被告長期不公平對待，一樓以上每一戶以^{1,000}元不等方式計費，但被告所在之地下室卻以坪計算，地下層用途僅避難場所及停車場用途，價值不及一樓以上住戶，原告收取管理費計費方式應比照一樓以上住戶。又被告所在地下一層電梯樓層板損壞無法修理不能使用，且存有漏水問題，但原告均不理不睬。原告不該把被告當肥羊來宰割，被告並非不願繳納管理費，但係希望原告能夠減半徵收等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張之上開事實，業據其提出公寓大廈管理組織報備證

明、被告所有建物之第三類謄本、蘭潭^{DC-B}棟公寓大廈規約、存證信函、被告管理費欠繳明細表等件為證，且被告對於欠繳之管理費並不爭執，堪信原告主張被告尚欠^{155,048}元管理費乙節為真實。至被告雖以上詞置辯，然查：公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。本基金之孳息。其他收入；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例¹⁸條第¹項、第²¹條分別定有明文。是公寓大廈之區分所有權人或社區建物所有人為公寓大廈或社區全體住戶團體之成員，管理、使用共有設施，應尊重全體住戶之共同意見，則公寓大廈區分所有權人就共用部分管理費用之負擔，依私法自治原則，經由區分所有權人會議決議應繳納之公共基金（即俗稱管理費），符合現代群居生活之要求，應認為該決議或規約有事實上拘束全體區分所有權人之效力，以達管理便捷之目的，足認有拘束全體區分所有權人或住戶之效力，始符社區群居生活之要求。至公寓大廈之管理委員會，僅係為執行區分所有權人會議決議事項之管理組織，管理委員會執行管理職務，與區分所有權人繳納管理費之義務，並非源於同一雙務契約而生，兩者間當無互為對待給付之關係，本不發生同時履行抗辯之問題。因此，若被告所在地下樓層發生電梯樓層板損壞或漏水問題，仍應循區分所有權人會議要求管委會處理或追究責任，惟尚無法援為拒繳管理費之依據；另地上樓層或地下樓層之收費方式不同，同屬區分所有權人間協議如何調整問題，被告應向區分所有權人會議反應或要求改善，此非屬原告管委會之權責。被告再抗辯原告應減半徵收管理費，惟管理費之計算方式，係經區分所有權人會議決議而有拘束全體區分所

有權人之效力，被告同有遵守之義務，故被告以前述各理由拒絕支付管理費，均屬無理由，不足採信。

四、從而，原告依公寓大廈管理條例第²¹條之規定，及住戶規約與區分所有權人會議決議，請求被告給付管理費^{155,408}元，及自支付命令送達翌日即¹⁰⁸年¹月²⁵日起至清償日止，按年息^{5%}計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第⁴²⁷條第¹項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第³⁸⁹條第¹項第³款規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用分擔之依據：依民事訴訟法第⁷⁸條。本件訴訟費用額確定為第一審裁判費新臺幣^{1,660}元，應由被告負擔。

中 華 民 國 ¹⁰⁸ 年 ⁴ 月 ¹⁶ 日
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
法 官 盧伯璋

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後²⁰日內向本庭（嘉義市○○路○○○○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 ¹⁰⁸ 年 ⁴ 月 ¹⁶ 日
書記官 葉昱琳