

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第749號

原告 雙和百順客大廈管理委員會

法定代理人 朱蕙臻

訴訟代理人 劉柏孜

被告 聯晉興業有限公司

法定代理人 陳文彬

訴訟代理人 歐玉雪

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國109年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬參仟柒佰柒拾陸元，及自民國一百零九年二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為新北市○○區○○路○○○號4樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為雙和百順客大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人。又系爭大廈住戶規約（下稱系爭規約）第10條第8項規定：「在社區3樓（含）以上開設倉儲（不含危險物品）、公司行為、補習班等管理費每坪依實際情況增加新臺幣（下同）50元或25元由委員會開會決定實際增加金額，並需政府相關單位核准之執照」，繼原告第15屆管理委員會於民國107年3月2日召開管理委員會會議（下稱系爭管委會會議），在會中以臨時動議方式決議管理費每坪增收25元，然等電梯更新完成後再執行管理費增收事宜，嗣於107年4月1日經系爭大廈107年度第2次區分所有權人會議（下稱系爭區權會議）決議通過，並自108年4月起開始實行。又系爭房屋面積為52.3坪，原本管理費為每月每坪50元，自108年4月起調整為每月每坪75元，故被告自108年4月起每月應繳納管理費3,922元及車位清潔費300元，

共計4,222元。再訴外人即系爭大廈另名區分所有權人朱佩菁前向本院提起確認系爭規約及系爭區權會議決議無效事件，業經本院以108年度訴字第2099號事件（下稱另案）判決駁回朱佩菁該案之訴，故系爭規約及系爭區權會議決議自屬有效，原告調漲上開管理費，自屬有據。詎被告自108年4月起至108年11月止，已積欠8個月之管理費及車位清潔費共計33,776元（計算式：4,222元×8月=33,776元）未繳，屢經催討，均未獲置理，爰依公寓大廈管理條例及系爭規約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭大廈於107年4月間召開系爭區權會議後，將在系爭大廈3樓以上開設公司、補習班者，每月管理費調整為每坪75元，並自108年4月起開始實行，故被告每月管理費自108年4月起從每坪50元調漲為每坪75元，被告於107年間雖有收到系爭區權會議開會通知，然因有事無法派員到場，嗣後並未收到系爭區權會議紀錄，被告並未拒繳管理費，而係認管理費調漲不合理，應以原每坪50元計算，不應以調漲後之標準計算被告應繳管理費等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）經查，原告主張系爭規約規定在系爭大廈3樓以上開設公司者，管理費依實際情況每坪增加25元或50元，嗣經系爭管委會會議、系爭區權會議決議在系爭大廈設立公司、補習班者，管理費每坪增收25元，並自108年4月起開始實行，且被告尚未繳納108年4月至108年11月間之管理費共33,776元等情，業據提出與其所述相符之系爭規約、系爭管委會會議紀錄、系爭區權會議紀錄、管理費繳交明細表及存證信函等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為實在。

（二）按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，公寓大廈管理條例第21條定有明文。本件被告雖抗辯系爭區權會議決議通過調整管理費乙事並不合理，被告應繳管理費應以原每坪50元計算云云。然查原告主張系爭規約第10條第8項規定：「在社區3樓（含）以上開設倉儲（不含危險物品）、公司行為、補習班等管理費每坪依實際情況增加50元或25元由委員會開會決定實際增加金額，並需政府相關單位核准之執照」，且原告第15屆管理委員會於107年3月2日以臨時動議方式決議管理費每坪調整25元，然等電梯更新完成後再執行管理費增加收費事宜，嗣於107年4月1日經系爭區權會議決議通過等情，有系爭住戶規約、系爭管委會會議紀錄及系爭區權會議紀錄等件在卷可參；佐以朱佩菁前以系爭規約上開規定係多數一般住戶以侵害公司戶為目的所制定，違反憲法平等原則及民法誠實信用原則，以及系爭區權會議中未經表決強行通過增收管理費之決議等節為由，向本院提起確認系爭規約及系爭區權會議決議無效事件，業經本院以另案判決駁回朱佩菁該案之訴等節，有另案判決書在卷可參，則系爭規約既係前經系爭大廈區分所有權人會議決議通過，原告基於系爭規約第10條第8項規定之授權，於107年3月2日經系爭管委會會議以臨時動議方式，通過在系爭大廈3樓以上開設公司、補習班者，每坪管理費增收25元，實非無據，被告抗辯該增收管理費乙事並不合理，應以每坪管理費50元計算等詞，要非有據，故原告請求被告給付108年4月起至108年11月止之管理費、車位清潔費共33,776元，洵為可採。

(三)末按遲延之債務，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，但約定利率較高者，仍從其約定利率。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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，民法第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。次按區分所有權人若在規定之

01 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
02 應繳之金額，並另外收取遲延利息，以未繳金額之週年利率
03 10%計算，系爭規約第10條第5項亦有明文。本件原告請求
04 被告給付之管理費，係以支付金錢為標的，故原告請求被告
05 給付自起訴狀繕本送達翌日即109年2月12日起至清償日止
06 按週年利率10%計算之利息，併應准許。

07 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及系爭規約之法律關係
08 請求被告給付33,776元及自起訴狀繕本送達翌日即109年
09 2月12日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有
10 理由，應予准許。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
12 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

13 六、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
14 436條之20規定，應依職權宣告假執行。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟
16 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
17 訴訟法第436條之19定有明文，爰確定本件訴訟費用額如主
18 文第2項所示。

19 中 華 民 國 109 年 6 月 29 日
20 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
21 法 官 李 宇 銘

22 以上正本係照原本作成。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
25 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
26 上訴理由，表明下列各款事項：

27 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

28 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

29 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
30 上訴。

31 中 華 民 國 109 年 6 月 29 日

