臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第296號

原　　告　台中市第一廣場大樓管理委員會
法定代理人　蔡忠和
訴訟代理人　何國榮律師
複代理人　　柯連登律師（民國108年2月27日解除委任）
被　　告　崧盟股份有限公司
法定代理人　陳玉朗

上列當事人間給付管理費等事件，經本院於民國108 年5 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬貳仟陸佰玖拾元，及其中新臺幣壹拾捌萬肆仟柒佰零伍元，及自民國一百零八年二月十四日起至清償日止按年息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。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告係門牌號碼臺中市○區○○○街○○○號11樓之3 房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，即台中市第一廣場大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，依法被告負有按期繳交管理費之義務。又系爭房屋登記層次面積為91.42平方公尺，以及共同使用部分26.64 平方公尺（即綠川段四小段473 建號、面積19,450.51 平方公尺、權利範圍100000分之137 ，19,450.51 × 137/100000=26.64），共計118.06平方公尺，經換算為35.71 坪（118.06× 0.3025=35.71），暫以33.8坪計算；而依台中市第一廣場大樓規約（下稱系爭規約）規定，管理費為每坪每月新臺幣（下同）70元，故被告每月應繳管理費為2,366 元（計算式：70× 33.8＝2,366）。詎被告自民國102 年1 月15日起至107 年12月31日止，共71個月又15日之管理費共計169,169 元，被告僅繳納102年3 至6 月4 個月之管理費9,464 元，尚欠管理費159,705

元未為繳納。依系爭規約第11條第4項之規定，欠繳管理費逾2期，經催告仍不給付，應加收5%滯納金及因催收管理費所衍生之律師費用，故被告除前開管理費159,705元外，另應給付原告5%滯納金7,985元（159,705元x 5％＝7,985元），及本件訴訟所生律師費用25,000元，總計192,690元，屢經催討，均未獲置理。為此爰依公寓大廈管理條例及社區規約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告192,690元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年2月14日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

二、被告則以：原告雖指稱被告自102年間起即未繳納管理費，然被告所雇用員工在104年離職之前均有繳納管理費及水電費，其後該名員工於104年間離職，但據該名員工所稱應有繳納管理費，只是不知道有沒有拿收據等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告係系爭房屋之所有權人，即系爭大樓之區分所有權人，依法被告負有按期繳交管理費之義務。又系爭房屋登記層次面積為91.42平方公尺，以及共同使用部分26.64平方公尺（即綠川段四小段473建號、面積19,450.51平方公尺、權利範圍100000分之137，19,450.51 × 137/100000=26.64），共計118.06平方公尺，經換算為35.71坪（118.06× 0.3025=35.71），暫以33.8坪計算；而依台中市第一廣場大樓規約（下稱系爭規約）規定，管理費為每坪每月新臺幣（下同）70元，故被告每月應繳管理費為2,366元（計算式：70× 33.8＝2,366）等情，業據其提出公寓大廈管理組織報備證明、臺中市中區區公所函、系爭規約、建物登記謄、存證信函、收件回執、107年度司聲字第1796號民事裁定等件（見本院卷第25至65頁），並為被告所不爭執，是原告此部分主張，自堪信為真正。

㈡原告主張被告應給付原告尚積欠102年1月15日起至107年12月31日止之管理費159,705元，並應依系爭規約第11條第4項規定，加計給付原告5%滯納金7,985元，及本件訴訟所

生律師費用25,000元，總計192,690 元等語，惟為被告所否認，並以上開情詞置辯。經查：

1.依公寓大廈管理條例第3 條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。十二、規約：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。」；復按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2 項亦有明定。又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2 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條亦有明定。足見區分所有權人依法負有遵守規約及區分所有權人會議決議內容而繳納管理費之義務。

2.被告雖否認有積欠系爭房屋104 年間之前之管理費云云。惟按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任，此觀民事訴訟法第277 條之規定自明，最高法院28年上字第1920號民事判例意旨參照。原告主張被告自102 年1 月15日起至107 年12月31日止，共71個月又15日之管理費合計169,169元，僅繳納102 年3 至6 月4 個月之管理費9,464 元，尚欠管理費159,705 元未為繳納等情，業據其提出存證信函、收件回執、107 年度司聲字第1796號民事裁定等件為證，而被告對於其負有繳納系爭房屋管理費之義務，及自104 年間以後即未繳納管理費等情亦不予爭執，雖被告抗辯其就104 年以前之管理費業已繳納云云，然既為原告所否認，而被告就其確已繳納104 年以前之管理費乙節復未能提出任何證據以實其說，是被告上開所辯，自非可採。故本院依上開調查證據之結果，認原告上開主張，應足採信。則原告依公寓大廈管理條例及系爭規約規定，請求被告給付上開積欠之管理費共計159,705 元，自屬有據。

3.另區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額，逾兩期或其他應分攤之費用，經催告仍不給付者，管理委員會訴請法院令其給付應繳之金額及5%滯納金、訴訟費用、律師費用、強制執行費用等相關費用，並依公寓大廈管理條例第21、22條相關規定辦理，系爭規約第11條第4 項定有明文。而公寓大廈管理條例充分授權區分所有權人創設約定規約之內容，除有違反強行規定或善良風俗之情外，否則區分所有權人均得制定規約，作為各區分所有權人之遵循依據，發生拘束

之效力。故原告社區為求住戶遵守公共基金、管理費之繳納規範，於規約制定逾期繳費者應負擔因而發生之費用，自非法所不許，以落實公寓大廈區分所有權人或住戶間之私法自治。而被告既積欠上開管理費159,705 元，且經原告催告仍未給付，則原告主張依系爭規約第11條第4 項規定，併請求被告給付按應繳金額159,705 元之5%計算之滯納金7,985 元（計算式：159,705 元x 5 %＝7,985 元），亦屬有據，應予准許。

4.再原告因被告積欠管理費而委任律師提起本件訴訟，並支出律師費用25,000元等情，業據其提出收據為憑（見本院卷第67頁），並為被告所不爭執。而系爭規約上開第11條第4 項約定既未違反法律之強制或禁止規定，亦未悖於公序良俗，揆諸前揭說明，系爭大樓區分所有權人自應受系爭規約上開規定所拘束。故就原告因被告未繳納上開管理費，而委任律師提起本件訴訟所支出之律師費用25,000元，原告自亦得依系爭規約第11條第4 項，請求被告給付。是原告請求被告併給付律師費25,000元，即屬有據。

㈢再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250 條第1 項、第2 項定有明文。又違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於被告履行遲延時，原告除請求違約金外，固得依民法第233 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害，惟當事人約定之違約金究屬何性質，應依當事人訂約旨意審認之，如當事人未另為訂定，依民法第250 條第2 項前段規定，視為損害賠償總額預定性之違約

金（最高法院62年台上字第1394號判例意旨、90年度台上字第1754號判決意旨參照）。而查，本件原告向被告請求之前揭5%滯納金，系爭規約既未明示約定為懲罰性違約金之意旨，復觀諸該約定之前後文內容，應認該5%滯納金之性質係為被告逾期繳付管理費時之損害賠償總額預定性之違約金。則依前揭說明，就該5%滯納金部分，原告自不得再請求加計法定遲延利息。是以，原告就該7,985 元部分，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及社區規約之法律關係，請求被告給付192,690 元，及其中184,705 元自起訴狀繕本送達翌日即108 年2 月14日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。其餘逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427 條第1 項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389 條第1 項第3 款之規定，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舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　劉惠娟

以上為正本係照原本作成。

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20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　　5　　月　　31　　日

書記官　林雅慧