臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度簡字第11號

原　　告　巴黎富邑社區管理委員會
法定代理人　陳天賜
訴訟代理人　林珪嬪律師
被　　告　兆笙環球股份有限公司
法定代理人　曾秀蘭

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年2 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾肆萬零柒佰肆拾陸元，及其中新臺幣伍拾柒萬伍仟捌佰零捌元，自民國一〇七年一月十八日起，其中新臺幣玖拾陸萬肆仟玖佰參拾捌元，自民國一〇八年二月十四日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按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訟以前當然停止。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第176 條分別定有明文。查原告法定代理人原為李朝城，於本案訴訟繫屬中變更為陳天賜，並經陳天賜於民國108 年1 月29日具狀聲明承受訴訟，此有聲明承受訴訟狀、桃園市桃園區公所107年12月17日桃市桃工字第1070077440號函在卷可稽（見本院卷第54頁至第56頁、第60頁），揆諸前揭說明，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，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，民事訴訟法第255條第1 項但書第3 款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）57萬5,808 元，及自支付命

令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

嗣於108年1月29日具狀變更聲明為：被告應給付原告154萬746元，其中57萬5,808元自支付命令繕本送達之翌日起，其中96萬4,938元及自民事聲明承受訴訟暨擴張請求狀繕本送達翌日起，均自清償日止，按週年利率5％計算之利息（見本院卷第55頁）。經核原告前揭變更訴之聲明，係擴張應受判決之事項，與前揭法條規定，並無不合，應予准許。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：被告為如附表一編號1、2所示建物之所有權人，為原告所屬社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，本應依系爭社區規約按月繳納如附表二所示之管理費、停車位清潔費，詎被告均未依約繳納，迄今仍積欠如附表二所示之金額未償，已逾2期且經定相當期間催告仍不給付，爰依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區規約，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告雖未於最後言詞辯論期日到場，然前於言詞辯論期日中則稱：系爭社區委員會自行調漲管理費，且僅針對被告部分調漲，顯非公平，遑論被告並未使用任何系爭社區之資源等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告為如附表一編號1、2所示建物之所有權人，依系爭社區於105年11月20日召開之區分所有權人第18屆會議決議（下稱系爭決議）通過調漲系爭地下1樓之管理費，自每坪13.33元調漲為每坪40元，停車位清潔費則未更動等情，業據提出與其所述相符之建物登記謄本（支付命令卷第6頁及背面）、系爭社區規約及系爭決議紀錄（支付命令卷第7-9頁）等件為憑，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區規約，請求被告給付如附表二所示之管理費及停車位清潔費等情，則為

被告所否認，並以前詞置辯，茲就原告請求有無理由，論述如下：

㈠系爭決議內容是否因違反公平原則、誠信原則、公序良俗、權利濫用而無效？

1.按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限，民法第799條之1第1項定有明文。復按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」。參諸公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用頻率多寡及程度不一，未必與其共用部分之應有部分比例成正比，但依各住戶對於共用部分之使用程度，決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比例，有其事實上之困難性，是公寓大廈管理條例第10條第2項，並未採取按受益程度分擔管理費之原則，而係規定按共用部分應有部分比例負擔為原則，但區分所有權人會議或規約仍得就該費用之分擔比例予以調整。且區分所有建築物之各區分所有權人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體，而規約係由區分所有權人團體運作所生，旨在規範區分所有權人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有權人就規約所生之權利義務，依團體法法理，自應受其拘束。本件系爭社區於105年11月20日由系爭決議通過修正規約【「陸：費用收繳辦法」三、費用計算方式：1.房屋依每坪新台幣40元計算、各戶（含地下室俱樂部）以買賣坪數為計收標準。】，並刪除原始規約【3.地下室俱樂部係…1/3比例計算】之約定。上開修正案並於105年12月1日開始生效執行，有該次會議紀錄附卷為憑（見支

付命令卷第8頁），被告自應受系爭決議及規約拘束。

2.依系爭決議提案說明【地下室兆笙會館管理，由原始規約訂為1/3沿用至今，經管委會討論為符合公平公正之原則，宜修改規約提高收費比例，管理費應該與所有住戶一樣每坪繳交40元】，業已說明調漲理由係以「坪數」作為計算管理費之標準，且將系爭地下1樓之管理費收費額度，恢復與各住戶相同，即按應有部分每坪40元計算，非僅依憑多數決而無正當理由，任意對商場住戶為差別性待遇，且以坪數計算為一般公寓大廈管理費收取之常態，亦與法令規定按應有部分比例分擔之原則相符，難謂有何違反公平原則、誠信原則或公序良俗之處。況且公寓大廈區分所有權人繳交管理費用，係為修繕、管理及維護共用部分、約定共用部分，凡屬公寓大廈區分所有權人，就可利用之共用部分，均享有繳納管理費所應得之利益，或有因樓層高低利用機率需求多寡之差異，但共同享有管理費所維護社區整體公共設施、公共服務之利益之本質並無差異，尤其諸如公寓大廈支撐主要樑柱、建物外牆、樓地板、電梯、照明設備、公共電力供水系統，污水排水系統及管線，消防設備等之管理維護，乃總合為一體，無法再為區別，故系爭決議將系爭地下1樓之管理費調漲與一般住戶相同，尚未悖於社會一般民眾之認知及觀念，尚與誠信公平原則無違，亦非以損害原告權利為主要目的，難認有權利濫用情事。

3.被告另辯稱並未使用任何系爭社區之資源等語云云。惟查，被告所有之停車位在地下1樓，系爭社區之停車位在地下2至3樓，停車位出入口及車道係共用，設有柵欄及保全人員管理亭，社區住戶係刷卡進出，要進入被告營業處所之人員則是由保全人員幫忙開柵欄。而地下室設有電梯可至系爭社區樓上，電梯設有刷卡管控，被告之員工有社區之卡片可至系爭社區中庭，且共用污水處理系統及化糞池，而被告之水塔雖為獨立使用，但設置在系爭社區地下4樓等情，業為被告於另案原告請求給付管理費時所不爭執（見本院106年度

桃簡字第714號卷第219頁背面至220頁），足徵被告所有之系爭地下1樓顯有利用系爭社區之公共設施（例如車道、通往室外的通路、管制柵欄等），則被告辯稱未使用系爭社區之資源云云，顯不可採。另衡以被告經營「兆笙會館」，屬商業營業場所，出入被告營業場所之人顯較一般住戶多，而一般住戶車輛進出地下停車場可自行進出，但被告會員要進出地下停車場均有賴保全人員幫忙開柵欄，被告此等使用方式勢必增加系爭社區保全之工作量，保全服務被告之會員實較一般住戶服務量大，亦造成公共設施（例如車道、管制柵欄等）加速耗損；況系爭社區因被告設有商業營業場所之建築物其人員進出複雜程度會比僅單純住戶之建築物為複雜，保全人員之管理、管制程度須相對提高，非但增加保全的工作量，系爭社區亦因非住戶的人員頻繁進出，致系爭社區安全風險相對地提高增加，在在均彰被告與其他社區住戶針對不同社區公共設施或公共服務之使用比率，互有高低不同，顯難僅因被告就某些「部分」公共設施使用率較低，即遽認被告就全部社區之公共設施，其使用機率均低於一般住戶。原告為維護社區品質而按應有部分比例收取與其他住戶相同之管理費，目的係為提昇社區環境品質，進而產生維持社區房價之利益，系爭社區共有人均享有社區支出管理維護費用所帶來之利益，況且，被告亦未能舉證僅需負擔管理費1/3之客觀依據為何，是被告之抗辯，應無理由。至被告所有之系爭地下1樓，雖有獨立出入口、獨立水電，此乃系爭建物基於專有部分之特性，與系爭社區之其他區分所有權人均各有其專有部分無異，不能以此作為其免除分擔公共設施維護費用之義務。準此，被告之抗辯，應無理由。

㈡原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區規約請求被告給付如附表二之管理費，是否有理由？

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條定有明文。又系爭規約約定房屋管理費係以每坪40元計算，則除有法定無效事由外，被告自有按系爭社區規約或區分所有權人會議決議訂定之管理費收費標準繳納管理費之義務，不得任意否定其效力。系爭決議及依該決議修正之規約既屬有效等節已如前述，被告既為系爭社區之區分所有權人，且尚未繳交如附表2 所示之管理費及停車位清潔費，則原告請求被告給付上開款項，自均屬有據。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；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，民法第229 條第1 項、第203 條、第233 條第1 項分別定有明文。經查，原告請求給付管理費係以支付金錢為標的，而原告並未主張系爭社區規約有關於遲延給付管理費之遲延利息利率之約定，則原告請求被告給付管理費154 萬746 元，其中57萬5,808 元之遲延利息，自支付命令狀繕本送達之翌日即107 年1 月18日起（見支付命令卷第29頁）；其中96萬4,938 元，自民事聲明承受訴訟暨擴張請求狀繕本送達之翌日即108 年2 月24日起（108 年2 月13日寄存送達，經10日於000 年0 月00日生送達效力，見本院卷第61之1 頁），按年息5 %計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區住戶規約之法律關係，請求被告給付154 萬746 元，其中57萬5,808 元自107 年1 月18日起，其中96萬4,938 元自108 年2 月24日起，均至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許。又本件係依民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1

項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　郭俊德

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 日內向本院提出上訴狀。

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　　3　　月　　22　　日

書記官　古鳳玲

附表一

編號	所有權人	門牌號碼及建號
1	兆笙環球股份有限公司	桃園市○○區○○○街○○號B1 （桃園市○○區○○段○○○○○號）
		桃園市○○區○○路○○○號B1 （桃園市○○區○○段○○○○○號）

附表二

編號	欠費期間	每月應繳費用	欠繳費用
1	105 年9 月至105 年11月	管理費18,742元	56,226元（計算式：18,742元×3 個月）
2	106 年6 月至106 年12月	管理費 56,226元	519,582 元【計算式：（56,226元＋18,000元）× 7個月】
		車位清潔費 18,000元	
3	107年1月至108年1月	管理費 56,226元	964,938 元【計算式：（56,226元＋18,000元）× 13個月】

（續上頁）

		車位清潔費 18,000元	
備註	兆笙環球股份有限公司之管理費及車位清潔費合計154萬746元 （計算式：56,226元＋519,582 元＋964,938 元＝1,540,746元）		