

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄小字第232號

原告 全家福大樓第二代管理委員會

法定代理人 曾勝伯

訴訟代理人 孫添吉

被告 南鎮天然氣股份有限公司

法定代理人 李哲朗

訴訟代理人 陳進雄

上列當事人間給付管理費事件，經本院於民國108年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣參萬柒仟捌佰元，及自民國一〇七年十二月二十九日起至清償日止，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。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參萬柒仟捌佰元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為全家福大樓第二代（下稱系爭大樓）依法成立之管理委員會，被告為系爭大樓門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號3樓及4樓（下稱系爭房屋）之區分所有權人。依系爭大樓住戶規約第10條規定，被告就系爭房屋每月應分別繳付管理費新台幣（下同）4,000元、3560元。但被告自民國107年7月起即未繳納管理費，爰依公寓大廈管理條例第21條及上開規約規定，請求被告給付107年7月至11月止，共5期管理費37,800元等語。聲明：被告應給付原告37,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、被告則以：伊所居住之G棟從未享受與其他棟住戶相同之福利，如管理門禁、代收信件、清潔人力等，系爭大樓竟於107年5月25日召開區分所有權人會議，依多數決針對G棟調高管理費（下稱系爭會議決議），屬權利濫用，且有失公平，當為無效。另伊並非拒絕繳交，但應依兩造前所簽訂和解

追認書所約定之3,780元繳付，並享有該有的福利等語置辯。
。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷如下：

(一)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。又管理費以地政機關登記專有及共有部分坪數為依據；區分所有權人若在規定繳費之日期前欠繳金額達三期以上者，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，遲延利息以未繳金額之年息10%計算，系爭大樓住戶規約第10條第1項第2款、第5項亦有規定。經查：原告主張被告為系爭大樓區分所有權人，自107年7月起至11月止之管理費，經受催告尚未繳納一情，為被告所不爭執，並有建物登記謄本、存證信函在卷可參（本院卷第7頁、第8頁、第13頁），是此部分之事實堪可認定。又被告應負擔之管理費，依系爭會議決議及系爭大樓住戶規約之規定，被告所有之系爭房屋每月應分別繳納4,000元、3,560元，亦為被告所不爭執，且有住戶規約、會議紀錄在卷可稽（本院卷第10頁背面、第44頁至第45頁）。是依上說明，被告自107年7月至11月止，應繳納之管理費即為37,800元【 $(4,000 + 3,560) \times 5$ 】。

(二)被告雖辯稱系爭會議決議調高G棟管理費，屬權利濫用，有失公平，應為無效等語。惟為原告所否認。查：公寓大廈區分所有權人會議，類似社團法人之總會，為意思機關，是區分所有權人會議決議內容有違反法令或章程者，自可類推適用民法第56條之規定。又按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項定有明文。被告雖以前揭情詞，主張系爭會議決議無效，但系爭會議決議係因公設分攤不合理，為使管理費收費標準公平與一致，而調高店面及G棟之管理費分別為每坪30元、40元，此有該會議紀錄在卷可參

。是系爭會議決議除調高G棟之管理費外，亦一併調高店面之管理費，其調整後之金額又未高於一般住家所應繳之金額，故尚難認有何顯失公平，或有權利濫用之處。此外，被告又未提出系爭會議決議有違反何法令或章程之處，則其上開所辯，尚無所據。

(二)被告另辯稱其未享有與其他棟住戶相同之福利，故拒絕繳交等語。然依公寓大廈管理條例第3條第9款之規定，公寓大廈之管理委員會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。又共用部分、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；區分所有權人依區分所有權人會議決議有繳納公共基金之義務，亦為同條例第10條第2項、第18條第1項第2款所明定。足見決定區分所有權人應繳納公共基金即管理費多寡之主體，係由區分所有權人召集之區分所有權人會議所決定，而管理委員會僅是代為執行全體共有人決議之事項，個別區分所有權人係對其他全體區分所有權人負繳交管理費之義務，權利義務並非存在於個別區分所有權人與管理委員會間。管理委員會之職責在於公共基金之「收支、保管及運用」（公寓大廈管理條例第36條第7款），並非管理費所集合之公共基金之所有權人。從而，管理委員會有無善盡管理義務、區分所有權人應有之權益是否因此受有損害，僅係區分所有權人得否依公寓大廈管理規則及委任關係請求管理委員會履行之問題，並不影響區分所有權人繳交管理費之義務。是被告執前揭情詞，拒絕繳納管理費，尚非有據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及系爭大樓規約之規定，請求被告給付管理費37,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年12月29日起，按年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟

01 法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第
02 392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣
03 告。另依同法第78條、第436條之19第1項之規定，確定訴
04 訟費用為1,000元，並由敗訴之被告負擔。

05 六、據上論結：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
06 之23、第436條第2項、第78條、第390條第2項、第436
07 條之19條第1項、第436條之20，判決如主文。

08 中 華 民 國 108 年 3 月 18 日
09 高雄簡易庭 法 官 楊國祥

10 以上正本係照原本作成。

11 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
12 令為理由，不得為之。

13 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，並
14 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
15 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
16 人數附繕本）。

17 中 華 民 國 108 年 3 月 18 日
18 書 記 官 林雯琪