臺灣高雄地方法院小額民事判決

110年度雄小字第2225號

原　　告　六號綠洲管理委員會
法定代理人　陳臣乾
訴訟代理人　陳彥盛
訴訟代理人　王文成
被　　告　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
訴訟代理人　平敏雄　　高雄市○鎮區○○○路○號11樓

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國110 年12月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告為高雄市○○區○○街○○號1 樓（下稱系爭房屋）所有權人，為原告大樓區分所有權人，本有依法繳納管理費義務，依原告社區104 年組織規約第12條第1 項規定，被告按其坪數以每坪新臺幣（下同）15元計算繳納，另108 年住戶區分所有權人會議決議被告應以每坪25元計算繳納管理費；被告積欠下列管理費未為繳納：①105 年1 月1 日至108 年12月31日止共48個月，每月應繳620 元（28坪x 15元=420元+每戶基本維護費200 元）（專有部分25.49 坪+ 共用部分2.56坪=28 坪，卷第309 計算式），共29,760元。②109 年1月1 日至110 年4 月30日止共16個月，每月應繳900 元（28坪x 25元=700元+ 基本維護費200 元），共14,400元。以上合計為44,160元。依住戶規約第12條規定得請求按週年利率10% 計算利息。

㈡房屋預定買賣契約書有關「．．．．三為益智休閒中心區有圖書室、交誼廳．．．．等」應為被告將其所有系爭房屋作為約定共用的標的，已屬住戶規約的規定，被告抗辯屬附負

擔的使用借貸與事實不符，被告（起造人）預售本社區不動產時，應已知悉系爭建物為約定共用的法律關係，非附負擔的使用借貸，依公寓大廈管理條例（下稱條例）第10條第2項約定共用為被告專有，因其已載明在規約（即預定房屋買賣契約書）草約中，作為公共設施供全體住戶使用，依條例第11條按住戶規約的規定，並無排除被告不用繳納管理費義務。原告依規約、區分所有權人會議對被告收取管理費，係依法令而為，並未違反誠實信用原則可言。系爭房屋對住戶使用未收取清潔費及水電費，但基於管理維護必要，為方便住戶使用，住戶邀外人（非住戶）團體使用時，僅對於不定時使用之該住戶酌收清潔費及水電費，無人使用即無收費，並非一般租金。

聲明：被告應給付原告44,160元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10% 計算之利息。

二、被告則以：

㈠被告所有之系爭房屋自80年起即由原告無償使用並於收受房屋稅單後代繳納房屋稅至今，兩造間成立附負擔之使用借貸法律關係，於原告使用期間之管理費即通常保管費用依民法第469 條第1 項規定應由原告自行負擔，不得請求被告負擔。且原告長期使用被告系爭房屋短期出租或住戶辦理商業活動收益達55,800元，遠超過原告請求之管理費數額，竟拒絕自行負擔管理，原告本件請求違反民法第148 條第2 項誠信原則，應無理由。

㈡原告綠洲大樓管理費係按月繳納，依民法第126 條規定請求權時效為5 年，原告請求在105 年5 月5 日以前之管理費已罹於請求權時效，被告為時效抗辯。

㈢原告上開區分所有權人會議第四議題僅決議通過「管理費由一坪30元調漲至40元（指一般住戶），並於109 年1 月1 日起實施。」而未就別墅區作出調漲之決議，從而大樓組織規約第108 年12月1 日第五次修訂版之第12條第1 款中有關別墅區分別以每坪25元、每坪22元計算之記載亦失所附麗。是

原告請求未罹於時效範圍每坪應以15元計算，自105年5月5日至110年4月30日共計37,200元【計算式：{(28坪x15元)+200元}×60期=37,200元。】，逾此金額之請求則無理由而應予駁回。

㈣原告於106年1月10日第26屆第一次管理委員會決議「本案通過凡於社區內辦理商業活動或住戶借用兒童教室舉辦活動，一律收取費用(每次)300元」並於會議後生效實施，依原告制作公布之106年1月至109年1月止之原告管理委員會財務報表月收入明細欄目可知，原告於該期間內出租系爭房屋之收益達55,800元(明細詳卷第255頁)，遠逾原告請求之44,160元。原告自陳系爭房屋自80年間起即由原告使用，則原告使用系爭房屋之收益既遠高於原告本件請求管理費之金額，原告拒絕自行負擔管理費，顯背於道德上、法律上誠實及信用，與民法第148條第2項原則有違。

聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院的判斷：

㈠按條例係於84年6月30日施行，施行之前，建商與各承購戶訂有分管約定，應解為該大廈共有人默示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束，如未經全體共有人同意終止，不因管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。原告提出原告大樓77年11月17日預售房地之預定房屋買賣契約書，契約附件建材設備說明後載明系爭房屋所在為兒童智慧走廊之一部，有預定買賣契約書及附件可參(卷第207-237頁)，且為被告所不爭執(卷第205頁背面筆錄)，固足徵系爭大樓於建商預售出賣時，即與各承購戶成立分管約定，將被告所有之系爭房屋保留作為大樓全體區分所有權人之約定共用範圍，依上開說明，即生對全體區分所有權人拘束之效力，是被告抗辯系爭房屋係成立附負擔之使用借貸關係即無理由。

㈡查原告提出之上開預定買賣契約書固未明文約定系爭房屋所有權人需否繳納管理費，但原告自陳被告自80幾年間起迄今從未繳納任何管理費（卷第303頁背面筆錄），則被告自始從未繳納任何管理費已達20餘年，是上開預定買賣契約雖未明文約定被告所有之系爭房屋因作為約定共用而不用繳納管理費，仍應解為全體區分所有權人已默示合意同意免除被告繳納管理費之義務，否則自無可能被告得免繳管理費逾20餘年，是被告抗辯自始無繳納管理費之義務即屬合理可採。

㈢又公寓大廈之共用部分、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；又公寓大廈應設置公共基金之來源之一即為區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；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10條第2項、第18條第1項第2款及第21條分別定有明文。依上開法條規定，公寓大廈區分所有權人對於公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，均有分擔管理費之義務，且所應負擔之管理費係以按其共有之應有部分比例分擔為原則。若區分所有權人會議或規約另有規定者，則以區分所有權人會議決議或規約決定繳納之管理費用。原告大樓規約雖約定大樓管理費由各區分所有權人分擔，惟仍授權管理委員會就管理費之調整、收取等細則有決定之權，且約定第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議為決議時，仍需依房地買賣契約之規定繳納；而系爭房屋自始提供予大樓住戶作為兒童智慧走廊使用，且被告抗辯由原告使用期間系爭房屋之房屋稅均由原告收受繳納之事實亦為原告所不爭執（卷第181頁背面書狀），原告自無可能於使用期間要求被告需繳納系爭房屋管理費，被告既已20

餘年均未曾繳納任何管理費，顯係大樓默示同意毋庸繳納等均已如上述，是原告大樓全體區分所有權人多年默示同意，因而從未曾向被告收取系爭房屋之管理費之事實即堪認定。則在大樓未召開包含系爭房屋在內之區分所有權人會議，並決議系爭建物應繳納管理費或修改系爭規約相關規定前，自大樓興建完成後原告及大樓區分所有權人與被告間就系爭房屋毋庸繳納管理費之約定，仍有其效力，原告既未提出曾針對被告系爭房屋應繳納管理費部分修正規約之證明，原告依規約約定請求被告給付積欠之管理費，即無理由。

㈣原告雖提出大樓全體區分所有權人於108年12月1日召開區分所有權人會議紀錄，主張得依該會議決議請求被告給付管理費，惟該會議提案討論項目並未特別針對被告多年未曾繳納管理費之全體區分所有權人默示同意應否修正為討論，僅針對62號地下一樓應否繳納管理費，予以說明表示，大樓未經區分所有權人決議有何區分所有權人住戶自始均負有繳納管理費之義務至明，該內容並非針對系爭房屋進行決議，自不能以上開會議紀錄即認為全體區分所有權人已表決同意被告所有之系爭房屋應開始繳納管理費，是原告依上開會議決議，請求被告給付積欠之管理費，亦無理由而應予駁回。

六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及大樓規約之規定，請求被告給付原告44,160元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，均無理由而應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此說明。

八、結論：原告之訴為無理由。本件訴訟費用1,000元，依民事訴訟法第78條規定，應由原告自行負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

高雄簡易庭　法　官　林玉心

以上正本係照原本作成。

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

法令為理由，不得為之。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人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　　李月君