

律師講錯嗎？催繳費用一定要區權會決議嗎？

蘋果即時游仁汶／採訪整理

去年住戶大會通過大型重機停車費由每年800元年調到1600。有住戶擁兩部大型重機，堅決每輛只繳800，其他住戶都已繳1600，結果監委沒告知主委，就答應該住戶可只繳800，並繳給警衛。主委得知後馬上要警衛(也是委員之一)把錢退回，但監委和警衛希望再溝通，堅決不退還，請問該怎麼辦？

律師黃仕翰答：

依據《公寓大廈管理條例》第34條第1項規定，關於規約的訂定或變更，經區分所有權人會議之決議後作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告。因此，各區分所有權人在區分所有權人會議並經公告後，即應遵守變更後的規約。

就讀者敘述，停車費依《公寓大廈管理條例》第10條規定，是屬於住戶對專用部分及共用部分的管理、維修費用，是由各該區分所有權人負擔該費用。而停車費應繳納多少數額，固然可經區分所有權人會議另為決議，或訂定規約加以規範，並依《公寓大廈管理條例》第36條由管理委員會執行，但絕非監委及警衛可以擅自變更或處理，也就是監委及警衛並無單獨就共用部分，或約定共用部分的管理維護費用有決議的權限。

因此，若監委及警衛持續堅持僅收800元停車費，建議當事人先以存證信函，催告該住戶繳納自規約變更後第一次繳納停車費之日起，至最近一次繳納停車費之日，合計所欠的停車費。**若該住戶仍置之不理，則可於區分所有權人會議上，決議提起民事訴訟，請求上開停車費金額。**（蘋果即時游仁汶／採訪整理）

『社區互聯網 葉木超的補充說明』：

● 依公寓大廈管理條例第21條規定「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。」所以，不必如上述所言「可於區分所有權人會議上，決議提起民事訴訟」，管理負責人或管理委員會就有此權利。

● 公寓大廈管理條例第36條「管理委員會之職務」亦有詳述。