

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第936號

原告 國泰鄉野大地管理委員會

法定代理人 李錦華

被告 林家慶

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月19日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬參仟元，及自民國一百一十三年四月  
五日起至清償日止，按週年利率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二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣伍萬參仟元為  
原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○路0號房屋

（下稱系爭房屋）之所有人，原告所管理國泰鄉野大地社區  
（下稱系爭社區）之區分所有權人，依系爭社區規定被告應  
每月繳納管理費新臺幣（下同）500元、停車費1000元（109  
年7月後為1200元），但被告尚欠如附表一所示之款項合計1  
12600元未繳，爰依法訴請被告繳納等語。聲明：被告應給付  
原告112600元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年  
利率5%計算之利息。

二、被告則以：車位是其妹婿承租，且停車費應是每月500元，  
原告片面調高並無依據，另系爭社區外店鋪住戶已自系爭社  
區獨立另成立大地金鑽管理委員會（下稱大地金鑽社區），

01 從民國113年3月開始之費用應由大地金鑽社區收取，故被告  
02 應繳納之金額如附表二所示等語，資為抗辯。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張被告應繳納每月管理費500元，被告尚欠110年1月  
05 至113年2月之管理費，合計19000元部分，與被告所提出之  
06 應繳管理費期間、金額相同（本院卷第83、145頁），此部  
07 分自應由被告給付。

08 (二)原告主張被告應繳納停車費部分，經查：

09 1、停車費金額部分：

10 原告雖主張被告應繳之停車費金額為每月1000元、1200元  
11 (109年7月後)，但此為被告所否認，辯稱應該是500元等  
12 語，故原告應就被告每月應繳停車費超過500元之事舉證。  
13 查系爭社區規約並無關於停車費之約定，又經本院向原告確  
14 認停車費收費標準有無區分所有權人會議決議，原告雖提出  
15 載有停車費調漲為1200元之109年6月10日管理委員會會議紀  
16 錄（本院卷第137、149頁），但該會議記錄並非區分所有權  
17 人會議，且並無事證顯示區分所有權人會議曾授權管委會決  
18 議停車費金額，依公寓大廈管理條例第18條第1項，管委會  
19 自行決定收費標準尚非適法。原告雖另提出105年7月12日、  
20 106年5月26日開立之停車費收據（本院卷第127頁），主張  
21 該收據是按每月1000元計算，故被告知道停車費是1000元等  
22 語，但綜觀以上2張收據之記載，是管委會於105年7月12日  
23 收了12000元後，又於106年5月26日退還6000元，退還後剩  
24 下的金額6000元剛好與被告所辯一年是6000元相符，故無從  
25 逕認當時應繳停車費確為一年12000元，且原告提出之104年  
26 10月27日停車費收據是收取1年6000元（本院卷第127頁），  
27 可見被告辯稱起初約定是500元並非無稽，此外復無其他事  
28 證可確認系爭社區停車費業經合法調漲，僅能依被告不爭執  
29 之每月500元計算停車費。

30 2、停車費收費期間：

31 (1)原告主張106年3月1日至109年6月30日、110年7月1日至113

01 年2月28日之停車費未繳，為被告所不爭（本院卷第83  
02 頁），此部分共72個月，依前述每月500元計算，合計36000  
03 元（ $500 \times 72 = 36000$ ）。

04 (2)原告雖主張被告於109年7月1日至110年6月30日未繳管理  
05 費，然查被告已提出記載「地下室管理費」、金額為6000元  
06 之收據為證（本院卷第151頁，又該收據字跡從影本難以看  
07 清，但原本可以辨識，見本院卷第134頁），且原告提出之  
08 收支明細亦有「收球場路6號管理費+5000、收車位租金+600  
09 0（109.7.1~110.6.30）」之記載（本院卷第147頁），堪認  
10 被告辯稱其該段時間之停車費已繳，尚非無據，原告自不得  
11 再請求給付。

12 (3)原告主張被告於113年3月至5月仍應繳停車費，被告則以前  
13 詞置辯。經查被告所辯，業經提出系爭社區決議外店鋪獨立  
14 分治之區分所有權人會議記錄為證（本院卷第97頁）。又被  
15 告辯稱從113年3月開始應向大地金鑽社區繳納費用部分，業  
16 經提出記載管理費從113年3月開始繳納之大地金鑽社區113  
17 年5月18日區分所有權人分管會議紀錄為佐（本院卷第105  
18 頁），又經本院向原告確認就此部分之意見，原告陳稱其是  
19 從區公所核備分治之113年6月16日起算等語（本院卷第137  
20 頁），然查公寓大廈管理條例施行細則第8條及公寓大廈管  
21 理組織申請報備處理原則第3點、第4點規定程序申請報備  
22 （報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採行  
23 其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成  
24 立無涉（最高行政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議  
25 決議參照），故原告以區公所核備日期為計算依據尚有誤  
26 會，且原告請求給付管理費部分亦僅計算到113年2月為止，  
27 可見被告辯稱113年3月開始是向大地金鑽社區繳納當非無  
28 據，原告請求113年3月以後之停車費即屬無據。

29 (三)關於兩造主張超收或溢退部分：

30 1、依原告提出之單據（見本院卷第127頁），被告於104年10月  
31 27日繳納104年7月至105年6月停車費，金額為6000元；又於

01 105年7月12日繳納105年3月至106年2月之停車費，金額為12  
02 000元。然本件僅能認定被告應繳每月500元停車費，已如前  
03 所述，故該12000元中之6000元應退還被告。又依上開單據，1  
04 05年3月至6月之停車費應為重複繳納，應扣除4個月份之停  
05 車費2000元。故原告此部分合計應退還被告8000元，而原告  
06 已於106年5月26日退還6000元，故被告尚得請求退還2000  
07 元，並得以之與原告對被告之債權相抵扣除。

08 2、被告辯稱原告就104年1、2月管理費重複收費部分，經查被  
09 告提出之單據（本院卷第87頁）中雖然有兩張收費期間都包  
10 括104年1、2月份，但104年2月26日之收據上方有記載「地  
11 下室」，104年10月27日之收據則無記載「地下室」，無法  
12 確定兩者是否都是指同樣的費用，無從逕認有重複收取，被  
13 告辯稱此部分應扣除1000元為無理由。

14 (四)綜上，原告得請求被告給付 $19000+00000-0000=53000$ 元。

15 四、從而，原告主張被告應給付原告53000元，及自支付命令送  
16 達翌日即113年4月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
17 利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，  
18 應予駁回。

19 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程  
20 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
21 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，  
22 依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
24 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

27 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

28 以上正本與原本相符。

29 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  
30 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  
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 附表一 原告計算之金額  
04

| 項目  | 金額計算  |
|-----|---|
| 管理費 | 110年1月1日至113年2月28日，共38月，每月500元，合計19000元。  |
| 停車費 | 106.3.1至109.6.30，共40月，每月1000元，加計109.5.26溢退2000元應返還，合計42000元。<br>109.7.1至113.6.30，共48月，每月1200元，共57600元，扣除109.7.1至110.6.30已繳6000元，尚餘51600元。 |
|     | 合計19000+42000+51600=112600元。  |

05 附表二 被告計算之金額  
06

| 項目         | 金額計算   |
|------------|--|
| 管理費        | 110年1月1日至113年2月28日，共38月，每月500元，合計19000元。   |
| 停車費        | 106.3.1至109.6.30，共40個月，每月500元，共20000元。<br>110.7.1至113.2.28，共32個月，每月500元，共16000元。 |
| 超收扣除、已退費部分 | 104年1、2月管理費重複收費，超收1000元。<br>105年3至6月停車費重複收費，且金額超收，應退8000元。<br>106年已退費6000元。      |
|            | 合計19000+20000+00000-0000-0000+6000=52000元。                                       |