

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度壠小字第443號

原告 湯城世紀社區管理委員會

法定代理人 陳文欽

訴訟代理人 丁立威

謝易辰

被告 林佩亘

訴訟代理人 黎芷忻

被告 丁有倫

俊穎五金有限公司

法定代理人 廖偉仲

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11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1,000元由原告負擔。

理由要領

壹、程序事項

被告甲○○經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：被告乙○○為原告社區住戶，被告甲○○原為原告社區之區分所有權人，被告俊穎五金有限公司為原告

01 社區之區分所有權人，於110年12月起皆陸續違反原告社
02 區停車場管理辦法執行細則第2條之規定，經原告照相舉
03 發，被告應繳納違規罰款共計新臺幣（下同）22,700元。
04 為此，爰依公寓大廈管理條例第21條之規定及社區規約之
05 約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告乙○○應給付
06 原告12,500元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
07 年利率5%計算之利息。(二)被告甲○○應給付原告8,500
08 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年利率5%
09 計算之利息。(三)被告俊穎五金有限公司應給付原告1,700
10 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年利率5%
11 計算之利息。

12 二、被告則以：

13 (一)乙○○：臨時停車位以每小時10元之費用開放臨停，我前
14 後停25次，費用至多5,000元，當時有拿6,000元給原告，
15 原告後來卻說不行，不清楚未滿1日之費用如何計算，原
16 告應提出計算依據。另原告應先行告知，待三個月後未見
17 改善才可以請求等語，資為抗辯，並聲明：如主文第1項
18 所示。

19 (二)被告俊穎五金有限公司：原告於協調時之表示，其會先告
20 知一次才開罰，其規範亦定有明文，但原告未告知即開
21 罰，處罰行為事實又是我租客的離職員工所為。此外，我
22 未簽訂過任何文件，原告作為管委會應無裁罰權，就算違
23 規也要報警或相關的裁罰機關決定等語，資為抗辯，並聲
24 明：如主文第1項所示。

25 (三)被告甲○○經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
26 出任何書狀作何聲明或陳述。

27 三、本院之判斷：

28 (一)對人民權利義務之限制課予，須基於法律或法律之授權，
29 此乃法治國家應遵守之法律保留原則。又公寓大廈規約決
30 議之事項，涉及區分所有權人或住戶權利之限制者，須係
31 公寓大廈管理條例或其他法規授權公寓大廈區分所有權人

01 會議得以決議為之者，始可以決議制定規約加以規範。否
02 則，除該決議之內容業已獲得受規範之區分所有權人或住
03 戶之同意（無論是於議決該條規約時出席並表示贊成，或
04 係另為願受該條規定拘束之意思表示），得認為核屬契約
05 之性質，對該同意受規範之對象發生契約上之拘束力者
06 外，尚不得由區分所有權人會議逕自以決議或規約強行課
07 與其他區分所有權人或住戶以法律所無之義務。次按有關
08 公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互
09 關係，除法令另有規定外，得以規約約定之；規約除應載明
10 專有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經
11 載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1
12 項、第2項第4款固亦有規定。然所謂「違反義務之處理方
13 式」應係指區分所有權人或住戶違反義務時，管理委員會
14 所得採取之處理程序，例如先予制止，或召集當事人協調
15 處理，或報請各該主管機關為必要之處置，或訴請法院裁
16 判，尚不包括課予區分所有權人或住戶法律未規定之義
17 務。

18 (二)經查，原告主張上開事實，固其提出存證信函影本及回執
19 影本、停車管理辦法(下稱系爭辦法)、違規相片及罰款明
20 細等件為憑（見本院卷第6至48頁、第51至52頁），惟依
21 系爭辦法執行細則第2條之規定：「社區共有道路，應依
22 道路標線順向停車，勿與車行方向垂直或逆向停放，
23 ……，如於社區道路、車道上、車道出入口、地下室車
24 道、臨停及月租車位、紅黃線區、溫泉溝蓋以外等處違規
25 停車，違規僅書面勸導一次，爾後每一次違規則罰款汽車
26 500元、機車300元……。（租客違規拒繳罰款，將由區分
27 所有權人繳納）」等內容（見本院卷第52頁），可知前開
28 規定乃係以對違規之社區住戶或區分所有權人罰款每次30
29 0元或500元為手段，以達管理社區停車位之目的，為懲罰
30 性之罰款規定甚明。然公寓大廈管理條例或其他法規並未
31 授權區權人會議得逕以決議或制定規約，向違約者收取罰

01 款之規定，揆諸前揭說明，系爭辦法執行細則第2條之規
02 定顯有違法律保留原則而為無效，原告自不得據此請求被
03 告給付罰款。

04 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條之規定及社區
05 規約之約定，分別請求被告乙○○給付其12,500元；請求
06 被告甲○○給付其8,500元；請求被告俊穎五金有限公司
07 給付其1,700元，及均自支付命令送達翌日起至清償日
08 止，按年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，
10 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
13 中壢簡易庭 法 官 張得莉

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
20 書記官 薛福山