

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第1349號

原告 竹風青庭社區管理委員會

法定代理人 廖宏文

訴訟代理人 梁雅茜

被告 譚夙惠

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣287元，及自民國113年4月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之4，餘由原告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣287元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）15萬7,866元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣原告於民國113年10月14日言詞辯論時，變更聲明為：「被告應給付原告8,287元，及自支付命令聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第38頁），此係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告為址設桃園市○○區○○路0段000號之伊

01 社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，棟別代號為C1-1
02 1，門牌號碼為該址11樓之1。依照伊竹風青庭財務管理辦法
03 （下稱系爭辦法）第8條約定，建物管理費每坪70元，停車
04 費管理費汽車部分為每月500元，機車為每月200元，被告上
05 開建物登記面積為56.49坪，其建物管理費應收取3,954元
06 （計算式： $56.49 \times 70 = 3,954$ ，元以下四捨五入），被告汽
07 車車位2個，機車車位1個，則停車位管理費應為1,200元
08 （計算式： $500 \times 2 + 200 \times 1 = 1,200$ ），從而，被告每月管理
09 費為5,154元（計算式： $3,954 + 1,200 = 5,154$ ），而被告自
10 110年12月起至112年12月止，共計未繳納管理費25期，積欠
11 原告管理費12萬8,850元（計算式： $5,154 \times 25 = 12$ 萬8,85
12 0），伊乃依系爭辦法第9條第1、2項約定，於社區公告欠繳
13 名單，進行電話催討及書面通知催繳，然被告均置之不理，
14 伊復委託律師擬存證信函再為催繳無果，再請律師撰擬支付
15 命令聲請狀向本院聲請支付命令，期間，花費律師撰擬存證
16 信函費用4,000元，撰擬支付命令聲請狀費用4,000元，郵局
17 存證信函費用165元，郵資122元，共計8,287元（計算式：
18 $4,000 + 4,000 + 165 + 122 = 8,287$ ），嗣被告收受上開支付
19 命令後，始依約繳納上開積欠之管理費12萬8,850元，然依
20 系爭辦法第9條第2款約定，被告仍應負擔上開衍生費用即8,
21 287元部分，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，系爭
22 辦法第8、9條約定，提起本件訴訟等語。並聲明如上開程序
23 部分變更後之聲明。

24 二、被告則以：我不知道有系爭辦法，我也沒有居住於系爭社
25 區，原告也從未每期寄發管理費繳費單據，也未曾撥打電話
26 通知，在無任何催繳通知下，實非故意不繳納管理費，我是
27 收受本院支付命令後，才得悉有欠繳情事，並於113年4月30
28 日親自前往系爭社區繳費，也是我第1次拿到匯款管理費之
29 相關資料，系爭社區管理人員也是於當日才詢問我能否留下
30 未來通聯方式，並於同年5月6日將上開積欠25期之管理費繳
31 納完畢，我認為原告主張之上開衍生費用是原告未盡管理告

01 知義務所由生，我不需要負擔，況且系爭社區有許多人也沒
02 繳管理費，原告於113年6月份召開之管理委員會會議對於其
03 他人欠繳管理費部分，也都沒有通過，若只針對我，要我繳
04 納上開衍生費用，並不合理等語，資為抗辯。

05 三、本院之判斷：

06 (一)關於被告為上開系爭社區之區分所有權人，及依系爭辦法第
07 8條約定所為系爭社區之管理費計算之方式，被告於110年12
08 月起至112年12月間，共積欠原告12萬8,850元，經原告向本
09 院聲請核發支付命令，復經被告收受後，始繳納上開積欠之
10 管理費等情，為兩造所未爭執，並有原告支付命令聲請狀、
11 系爭管理辦法、公寓大廈管理組織報備證明、桃園市中壢區
12 公所113年2月5日桃市壠工字第1130007387號函、原告管理
13 費欠繳明細、原告截至112年12月31日管理費累計未繳三期
14 以上名單、本院113年度司促字第2203號支付命令、原告帳
15 戶存摺封面影本、被告匯款申請書、被告轉帳畫面截圖（見
16 支付命令卷第2至3、4、7、8至9、10、11、25頁，本院卷第
17 7、8、9頁）各1份在卷可稽，是此部分之事實首堪認定。

18 (二)本件因被告積欠管理費之衍生費用，被告應否承擔？

19 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
20 責人或管理委員會為之，其費用若區分所有權人會議或規約
21 另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項前
22 段及後段分別定有明文。又按，各區分所有權人如有逾越第
23 8條繳交期限未繳交，本社區服務中心應即電話催收並寄發
24 催繳通知；期限仍未繳交，管委會得視狀況寄發存證信函，
25 產生之費用由該區分所有權人負擔；另管委會得於本社區公
26 佈欄揭露未繳戶之戶別及欠繳金額；各區分所有權人如逾越
27 繳款期限未繳交時，管理費2個月以上未繳以電話催繳；3個
28 月以上未繳將予以公告並寄發存證信函，進入管理費法院催
29 繳程序。相關衍生費用由被催收人繳納，並收取遲延利息
30 （以未繳金額年息5%計算），有系爭辦法第9條約定明文。
31 觀諸系爭辦法第8條並未明定繳交期限，而認系爭辦法第9條

01 之訂定，其條文內容應有缺漏之瑕疵，然細鐸系爭辦法第3
02 條明定，管理費、管理費保證基金基於社區各項維護而收
03 取，社區各區分所有權人均有繳交之義務，又於同辦法第6
04 條第1款約定，社區管理費之來源包含社區住戶負擔之管理
05 費及其存款孳息，同辦法第11條第1款第2目則約定，管理費
06 用途，包含共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使
07 用償金，由此可知系爭辦法有關管理費之約定，係本於上開
08 公寓大廈管理條例第10條第2項之旨意所訂，凡為系爭社區
09 之區分所有權人均有繳交管理費之義務，縱使系爭辦法第9
10 條關於管理費催繳之方式，條文內容容有不足，然催繳方式
11 如何，原告固有如何行使其權利之自由，且兩造對於原告是
12 否必須採電話通知先行之方式催繳管理費乙情，經對照系爭
13 辦法第9條第1、2款之約定，前後2款約定之內容，因欠繳3
14 個月以上管理費者，並未見以電話通知催繳為必要，彼此未
15 容，因而，僅能將該第1款約定認作催繳方式之原則性約
16 定，始不妨區分所有權人本來應負擔給付管理費之義務，並
17 於原告依據該辦法第9條第2款約定之具體方式催繳管理費
18 時，所衍生之費用由被催收人繳納，更係兩造所特別約定之
19 內容，首應遵行。

20 2. 經查，被告積欠原告110年12月起至112年12月間之管理費12
21 萬8,850元，已如前述，對於被告積欠管理費之期數，明顯
22 已經累積3個月以上，原告自無庸再以電話通知之方式進行
23 催繳，則原告為催繳上開管理費而分別寄發存證信函與聲請
24 支付命令，為系爭辦法所允許，其衍生之費用亦當由被告負
25 擔。

26 3. 被告雖以前詞置辯，惟查，系爭辦法經系爭社區管理委員會
27 於111年4月23日會議決議通過後公告實施，並於同年11月5
28 日經區分所有權人決議通過後，公告追認，為系爭辦法第25
29 條第2項所明定，其性質即為公寓大廈管理條例所稱之規
30 約，自得拘束各區分所有權人，此為被告所難委為不知。又
31 關於積欠管理費如何催收，既如前述，已認定被告並無對催

01 收之管理費有何一定之通知義務，被告自不能以原告未盡通
02 知義務而免除因催收管理費衍生費用之負擔。此外，原告對
03 於積欠管理費之住戶是否催收，本為原告權利行使之自由，
04 況且，公寓大廈之區分所有權人為共同事務及涉及權利義務
05 有關事項，而召開區分所有權人會議，為該團體之意思決定
06 機關，公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議之決議若有
07 程序上瑕疵，其效力及如何解決並無規定，鑑於該團體係區
08 分所有權人集合而成之社員團體，猶如民法之社團總會，當
09 區分所有權人會議決議之召集程序或決議方法違反法令或章
10 程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第1
11 項規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法院撤銷決
12 議，但在未撤銷前，決議仍為有效，則被告要以原告於113
13 年6月份召開之管理委員會會議未通過對於其他人欠繳管理
14 費部分進行催繳之事，質疑原告僅向被告催繳管理費並要被
15 告負擔衍生費用之合理性，更屬無憑。是上開原告所辯，無
16 從採納。

17 (三)被告應負擔管理費之金額為何？

- 18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
19 當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困
20 難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴
21 訟法第277條本文、第222條第2項分別定有明文。
- 22 2.經查，原告主張被告因積欠上開管理費衍生之郵局存證信函
23 費用165元，郵資122元，經原告提出113年1月25日郵局存證
24 信函、郵件執據、郵件回執（見支付命令狀第13、16頁，本
25 院卷第47頁）為憑，是此部分金額先可認定。
- 26 3.惟查，原告主張花費律師撰擬存證信函費用4,000元，撰擬
27 支付命令聲請狀費用4,000元部分，固經原告提出智丞法律
28 事務所113年2月19日法律顧問收費標準（見支付命令狀第12
29 頁）為據，然該收費標準中，並未記載每次折抵時數所相當
30 之費用為何，且於本院審理時，經本院詢問原告法定代理人
31 關於該費用計算之依據，原告僅係將費用明細重複陳述，亦

01 未提出上開費用計算之依據或請求聲明相關證據（見本院卷
02 第38頁反面），而關於該收費標準之每次折抵時數所相當之
03 費用如何證明，果原告與智丞法律事務所間有契約關係，原
04 告應得提出相關契約為證，或向智丞法律事務所請求開立證
05 明為憑，是原告捨此而不為聲明證據，並非原告受有損害而
06 不能證明其數額或證明顯有重大困難之情形，且復未提出相
07 關事證為憑，應認原告未盡舉證責任，此部分之主張，應屬
08 無據。

09 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；又遲延之債
12 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
13 遲延利息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
14 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條
15 第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件民事支付命
16 令聲請狀繕本於113年4月11日送達於被告（見支付命令卷第
17 34頁）而生送達效力，被告迄未給付，自應負遲延責任。是
18 原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即同年月12日
19 起，依週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，亦應
20 准許。

21 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，系
22 爭辦法第8、9條約定，請求如主文第1項之所示，為有理由，
23 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

24 五、本件係適用簡易程序所為命被告給付金額未逾50萬元之判
25 決，爰依民事訴訟法第436條第2項準用第389條第1項第3款
26 之規定，職權宣告假執行；並依同法第436條第2項準用第39
27 2條第2項之規定，依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得
28 免為假執行。

29 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
30 提證據，經斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論述，附
31 此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

03 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

04 以上為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

10 書記官 巫嘉芸