

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

113年度基小字第1735號

原告 新橫濱上野社區管理委員會

法定代理人 王文宏

訴訟代理人 方志烘

王聖惠

被告 黃麗貞

上列當事人間給付管理費事件，經臺灣士林地方法院內湖簡易庭移送前來，本院於中華民國113年11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伍仟參佰壹拾玖元，及自民國一百一十三年四月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣玖佰伍拾陸元，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍仟參佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

原告之法定代理人原為駱展龍，惟於本件起訴後，則變更為王文宏，且經王文宏以原告法定代理人身分於民國113年10月24日向本院具狀承受訴訟，並提出聲明承受訴訟狀、民事委任狀、基隆市中山區公所113年6月26日基山民字第1130000797號函在卷可憑（見本院卷第61頁至第68頁），並經本院將上開承受訴訟狀繕本合法送達被告（見本院卷第69頁），核與民事訴訟法第170條及第176條之規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告原為新橫濱上野社區之區分所有權人，所有

01 門牌基隆市○○區○○路000號4樓之2建築物（下稱系爭建
02 物，嗣於112年11月後出賣移轉予他人），惟自112年09月至
03 同年11月均未繳納管理費，3個月合計新臺幣（下同）5,319
04 元（計算式：管理費1個月1,773元X3個月=5,319元），且積
05 欠原告寄發兩次存證信函計246元相關費用，共計5,565元
06 （計算式：5,319元+246元=5,565元），經原告以社區公告
07 催繳及存證信函催繳，仍未繳納。爰依公寓大廈管理條例第
08 21條規定、新橫濱上野社區住戶管理規約（下稱系爭規約）
09 第18條第4項規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付
10 原告5,565元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按
11 年息5%計算之利息。

12 二、被告則以：原告起訴主張並非事實，伊於交屋時已「預繳6
13 個月管理費」予訴外人潤隆建設有限公司（即新橫濱上野社
14 區建商，下稱潤隆公司），潤隆公司亦在112年4月底召開第
15 一次區分所有權人會議，並成立新橫濱上野社區管理委員會
16 （即原告），惟社區公設仍未點交，諸多修繕並未完成，故
17 潤隆公司同意支付本社區管理費至112年8月底，112年9月底
18 潤隆公司依與區權人之買賣合約約定，將全體區權人「預繳
19 6個月之管理費」退還原告供日後管理費使用，此筆款項為
20 區權人之管理費預繳，在潤隆公司返還後，原告應持續作為
21 管理費使用或扣抵，若要轉為其他用途或作為日後公共基金
22 等，依法需經區分所有權人大會決議表決，惟原告不願召開
23 區分所有權人大會取得共識，逕行將此筆全體區權人預繳管
24 理費全部扣抵等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 三、經查，被告於112年2月至同年11月間為系爭建物之所有人，
26 並為新橫濱上野社區之區分所有權人；被告向潤隆公司購買
27 系爭建物而於112年2月交屋時，潤隆公司曾以預收6個月管
28 理費名目向被告收取10,038元，後潤隆公司將全體區分所有
29 權人預繳之管理費扣除代管期間已支付之所有管理費用之餘
30 額移交予原告；原告要求全體區分所有權人自112年9月起繳
31 納社區管理費等情，有潤隆建設有限公司交屋結算明細表、

01 上野社區新橫濱上管（公）字第0000000-0號公告、新橫濱-
02 上野社區112年09月現金收支表等件為憑（見臺灣士林地方
03 法院內湖簡易庭113年度湖小字第863號卷第37頁、第39頁至
04 第41頁），並經本院職權查詢系爭建物登記謄本及異動索引
05 資料附卷足參（見本院卷第17頁至28頁），且為兩造所不爭
06 執，堪信為真實。

07 四、得心證之理由

08 原告主張被告積欠112年09月至同年11月之管理費，以及兩
09 次存證信函費用等情，為被告所否認，並以前詞置辯。故本
10 件爭點厥為：(一)原告向被告請求給付112年09月至同年11月
11 間之管理費，有無理由？(二)原告向被告請求給付兩次存證信
12 函相關費用，有無理由？茲分述如下：

13 (一)原告向被告請求給付112年09月至同年11月間之管理費，有
14 無理由？

15 1.按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
16 他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告
17 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
18 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
19 文。次按區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納
20 之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾2期（即2個
21 收費期別）或積欠達萬元以上（含），經30天期間催告仍不
22 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
23 之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算，11
24 2年4月區分所有權人會議決議之系爭規約第18條第4項亦有
25 明文。又公寓大廈管理條例之立法目的，係透過社區自治之
26 方式，加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，且依該條
27 例第18條第1項第2款規定，公寓大廈之區分所有權人應依區
28 分所有權人會議之決議（包括規約）繳納公共基金，以維護
29 公共設施之有效運作，因此除區分所有權人會議或規約就管
30 理費用之分擔方式另有規定者外，全體區分所有權人或住戶
31 均有依規約繳納管理費之義務。又系爭規約第18條第1項、

01 第2項第2款、第3款規定，為充裕共用部分在管理上必要之
02 經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵
03 照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費；
04 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定；管理
05 費以足敷第19條第2款開支為原則。準此，被告於112年2月
06 至同年11月間既為新橫濱上野社區之區分所有權人，即有依
07 區分所有權人會議決議之規約繳納112年09月至同年11月之
08 管理費之義務。

09 2.至被告雖辯稱伊於112年2月交屋時已「預繳6個月管理費」
10 予潤隆公司，潤隆公司於112年9月底退還原告，故上開費用
11 應持續作為管理費扣抵云云，然潤隆公司於112年2月向被告
12 收取上開費用時，雙方就上開費用究竟有無為具體之約定，
13 非無疑義，又縱若有約定，就費用之性質（按：其性質亦可
14 該當公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定之公共基
15 金）、費用之用途、是否僅供扣抵管理費之用、扣抵之年月
16 份為何等節，雙方究竟有無言明，亦均顯有疑義；進者，基
17 於債之相對性原則，債權契約僅在契約當事人間具有拘束
18 力，而不能及於契約當事人以外之第三人（最高法院107年
19 度台上字第2449號判決意旨參照），是縱若潤隆公司曾向被
20 告承諾上開費用得扣抵112年09月至同年11月管理費，然此
21 僅屬渠等間之債權契約關係，不當然拘束非屬契約當事人之
22 原告，從而，被告此部分之答辯，難認有據。其次，被告雖
23 又辯稱未收到原告之存證信函云云，然縱若屬實，但原告已
24 對被告起訴（聲請支付命令），起訴狀繕本（或支付命令）
25 送達被告，自可認原告已對被告為催告，且截至言詞辯論之
26 日止，為時逾相當期間，自可認原告之請求與規定相符（最
27 高法院70年台上字第2011號民事判例參照），故被告此部分
28 之答辯，亦無理由。再者，被告雖又辯稱其向潤隆公司預繳
29 之上開費用，應持續作為管理費之扣抵，不得列為未來重大
30 修繕之預備款或當下管理費不足之用，若要轉為其他之用
31 途，依法需再經區分所有權人大會之決議云云，然上開費用

01 之性質及用途為何、是否僅供扣抵管理費、扣抵之年月份為
02 何等節，均顯有疑義，業如前述，則被告所稱上開費用僅得
03 持續作為管理費扣抵之前提，已難認可採；況且，原告就上
04 開資金之運用規劃，本得依業經區分所有權人會議決議之系
05 爭規約第19條第2項、第3項、第4項規定為之，並非絕對有
06 何需經區分所有權人大會決議之必要，故被告此部分之答
07 辯，亦不可採。

08 3.由上可知，原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭規約
09 第18條第4項規定，請求被告給付112年09月至同年11月間之
10 管理費5,319元（見臺灣士林地方法院113年度司促字第3756
11 號卷第13頁至第17頁之金額表、系爭規約第18條第2項），
12 自屬有據，應予准許。

13 (二)原告向被告請求給付兩次存證信函相關費用，有無理由？

14 按公寓大廈管理條例第21條規定、系爭規約第18條第4項規
15 定，管理委員會所為之催告係起訴請求之法定通知程序，此
16 為管理委員會之法定義務，然有關催告所生之相關費用，上
17 開規定從未規範應由區分所有權人或住戶負擔。準此，原告
18 固主張其請求存證信函相關費用之依據係依照系爭規約，且
19 原告所花之費用，住戶就應該繳回云云，然遍查相關規定，
20 並無原告所稱之規範內容，從而，原告向被告請求給付兩次
21 存證信函相關費用246元，於法無據。

22 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭規約
23 第18條第4項規定，請求被告給付原告5,319元，及自支付命
24 令送達之翌日即113年4月27日（見臺灣士林地方法院113年
25 度司促字第3756號卷第87頁）起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息，為有理由，應予准許。逾越此部分之請求，則
27 無理由，應予駁回。

28 六、本件訴訟標的金額未逾10萬元，係適用小額訴訟程序而為被
29 告部分敗訴之判決，應依職權宣告假執行，併爰依職權宣告
30 被告得預供擔保而免為假執行，且確定訴訟費用額如主文第
31 3項所示。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
04 事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第79條、第91條第3
05 項、第436條之19第1項、第436條之20、第392條第2項，判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
08 基隆簡易庭法 官 曹庭毓

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
15 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
16 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
17 實者。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
19 書記官 羅惠琳

20 計 算 書：
21

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	原告部分勝訴，故訴訟費用中 956元由被告負擔，餘由原告 負擔。（計算式：1,000元×5, 319元/5,565元=956元，元以 下四捨五入）
合 計	1,000元	

