

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1929號

原告 優泉小鎮社區管理委員會

法定代理人 吳柏毅

訴訟代理人 彭傑義律師

複代理人 吳奕萱

被告 余麗娟

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟元，及自民國一百一十三年八月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應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。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣伍萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、查原告之法定代理人原為林石源，本件訴訟繫屬後迭經變更後為吳柏毅，有基隆市七堵區公所民國113年11月20日函可佐，並經吳柏毅具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)、原告為優泉小鎮社區（系爭社區）依法於110年9月24日經決

01 議成立，並於110年12月27日取得報備證明之管理委員會，
02 依系爭社區管理規約第17條規定，得按房屋總坪數向區分所
03 有權人按月收取管理費。被告為系爭社區內門牌號碼基隆市
04 ○○區○○街00巷00號房屋（下系爭房屋）之區分所有權
05 人，依前開管理規約，應繳納每月管理費新臺幣（下同）2,
06 250元，詎被告均未繳納，積欠自111年4月至113年3月止，
07 共24期管理費5萬4,000元（計算式：2,250元×24＝5萬4,000
08 元），屢經原告催討未果，為此提起本件訴訟，並聲明如主
09 文第1項所示。

10 (二)、對被告抗辯所為之陳述：

11 被告於107年11月29日「一期客戶各項費用明細表」所繳納
12 之「5個月管理費3萬4,800元」，係由建商（即訴外人楓林
13 建設股份有限公司，下稱系爭建商）而非原告所收取；且系
14 爭社區在110年10月前是由系爭建商管理，而系爭建商迄未
15 與原告交接公共基金，原告係在110年9月24日經決議成立、
16 110年12月27日取得報備證明後，決議自111年4月起向住戶
17 收取管理費用，故原告請求給付之管理費係自111年4月起
18 算，並未涵蓋被告主張已預繳之部分。

19 二、被告曾於113年10月22日言詞辯論期日陳述：被告前於107年
20 11月29日向系爭建商購買系爭房屋時，曾向其預納3萬4,800
21 元管理費，因此被告應僅欠繳1萬9,200元之管理費（計算
22 式：5萬4,000元－3萬4,800元＝1萬9,200元），對原告其餘
23 主張並不爭執等語，並聲明：原告之訴駁回；嗣經本院合法
24 通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任
25 何聲明及陳述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按共用部分、約定
29 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
30 為之；其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
31 應有部分比例分擔之；公寓大廈應設置公共基金，其來源如

01 下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護
02 事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權
03 人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、
04 其他收入；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應
05 分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當
06 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
07 命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第10條
08 第2項本文、第18條第1項、第21條分別定有明文。

09 (二)、經查，原告主張被告為系爭房屋之所有權人，依系爭社區管
10 理規約應繳納每月管理費2,250元等事實，業據其提出建物
11 登記第三類謄本、公寓大廈管理組織報備證明、基隆市七堵
12 區公所准予備查函、系爭社區管理規約、系爭社區區分所有
13 權人會議紀錄及系爭社區管理委員會會議紀錄等件為證，復
14 為被告所不爭執，此部分事實堪信為真，揆諸前開規定，原
15 告即得依公寓大廈管理條例及系爭社區管理規約，請求被告
16 給付每月2,250元之管理費。

17 (三)、被告固辯稱其自111年4月至113年3月止所欠繳之管理費，應
18 扣除其先前交予系爭建商之3萬4,800元等語，並提出一期客
19 戶各項費用明細表（上載「5個月管理費3萬4,800元」，見
20 本院卷第123頁）為證。然被告於107年11月29日給付之對象
21 為系爭建商，上開「5個月管理費」亦可能為系爭建商就其
22 代管期間（系爭社區管理委員會成立前）所收之管理維護費
23 用，尚無法證明被告得於管理委員會成立後，繼續免除對原
24 告給付管理費之義務。況系爭社區區分所有權人會議於110
25 年9月24日決議成立管理委員會（即原告）並訂定社區管理
26 規約後，原告自111年4月（7個月後）始依管理規約向被告
27 請求給付每月2,250元管理費，是原告主張其請求給付管理
28 費之期間與被告主張已預繳之部分無涉，實非無稽，則被告
29 前開所辯，難認有據。

30 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區管理
31 規約第17條之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之

01 管理費及利息，為有理由。

02 五、本件係適用小額訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
03 第436條之20規定，應依職權宣告假執行，併酌情宣告被告
04 預供相當之擔保金額後，得免為假執行。

05 六、本件第一審裁判費為1,000元，此外核無其他費用之支出，
06 爰依職權確定訴訟費用額，並應由被告負擔。

07 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

09 基隆簡易庭 法 官 姜晴文

10 以上正本係照原本作成。

11 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
12 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

13 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
14 載上訴理由，表明下列各款事項：

15 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

16 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

19 書記官 林煜庭