

臺灣宜蘭地方法院民事小額判決

113年度羅小字第77號

原告 晏京龍門大廈管理委員會

法定代理人 方政彬

訴訟代理人 張建舜

被告 江瑞菁 指定送達處所：臺北民生郵局738號

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣29,265元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率5%計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣29,265元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、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項但書第3款定有明文。查原告起訴原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1萬7,559元（本院卷第11頁）。嗣於民國113年2月27日具狀請求被告應給付原告4萬0,971元（本院卷第101頁、第239頁），再於113年5月20日辯論期日變更聲明為：被告應給付原告2萬9,265元（本院卷第240頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

二、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀諸民事訴訟法第170條、第175條第1項規定自明。查本件原告起訴時法定代理人為林劭庭（本院卷第9頁），嗣於訴訟繫屬中變更為方政彬，業經原告陳明在卷並聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、委任

01 狀、本院113年7月1日言詞辯論筆錄、宜蘭縣羅東鎮公所112
02 年1月19日函文、113年1月15日函文（本院卷第291頁、第29
03 2-1至292-13頁、第353至355頁）在卷可稽，核與前揭規定
04 相符，應予准許。

05 三、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
06 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
07 造辯論而為判決。

08 四、原告主張：被告為門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路000號3樓之
09 1號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，並為晏京龍門大廈
10 （下稱系爭社區）之區分所有權人，依據公寓大廈管理條例
11 及該社區之規約，每月管理費為每坪50元，而系爭房屋坪數
12 39.02平方公尺，每月管理費為1,951元，每3個月為1季繳納
13 5,853元。詎被告自112年1月起至113年3月止，共欠繳5季管
14 理費，合計2萬9,265元，經原告於113年5月22日以宜蘭渭水
15 路存證號碼59號存證信函（下稱系爭存證信函）催討，迄未
16 繳納。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條規定提起本訴等
17 語。並聲明：被告應給付原告2萬9,265元。

18 五、被告則以：原告並非合法成立之管委會，且從未維護系爭房
19 屋所在之C棟共同管線，並定期清淤，致系爭房屋於110年7
20 月間發生廚房油臭水溢流至屋內，持續1年之久，且不定時
21 淹水，原告既無作為也無關心，共同管線淤堵至今3年多，
22 仍未徹底解決，被告每天日夜飽受煎熬，睡不安穩、工作不
23 安心，生活壓力巨大，身心健康受損，遂提出折讓1年管理
24 費，或未來2季及爾後管理費免繳直到共同管線淤堵問題排
25 除之方案，業經原告於111年7月間默示同意被告暫緩繳交未
26 發生之管理費，被告並無欠費之情事，亦無積欠管理費之意
27 圖。另原告未經區分所有權人會議決議，無權起訴被告請求
28 管理費等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不
29 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 六、得心證之理由：

01 (一)按管理委員會有當事人能力；管理委員會指為執行區分所有
02 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權
03 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，公寓大廈管理
04 條例第38條第1項、第3條第1項第9款分別定有明文。被告雖
05 抗辯原告並非合法成立之管理委員會等語，惟依卷內原告公
06 寓大廈組織報備證明、宜蘭縣羅東鎮公所112年1月19日函
07 文、113年1月15日函文（本院卷第17至19頁、第353至355
08 頁），堪信原告確為系爭社區合法管理組織，被告空言辯稱
09 原告非合法成立，難認可採。且本件係由原告請求住戶即被
10 告給付管理費，核屬前揭管理委員會執行職務之事項，是原
11 告具有本件之訴訟實施權，得為本件適格之當事人而提起本
12 訴，被告抗辯原告未經區分所有權人會議決議，無權起訴被
13 告請求管理費等語，亦無足採。

14 (二)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
15 他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告
16 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
17 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
18 文。經查，系爭房屋係以季繳方式，每季3個月繳納5,853元
19 乙節，為被告所自認（本院卷第185至187頁），堪信系爭房
20 屋之管理費收取標準，依系爭社區區分所有權人會議決議及
21 規約約定為每季3個月繳納5,853元。而原告主張被告積欠自
22 112年1月至113年3月，共5季管理費，合計2萬9,265元，經
23 原告以系爭存證信函定相當期間催告被告繳納後仍未給付等
24 情，業據提出與其所述相符之系爭社區113年度管理費明細
25 表、應收帳款（未繳名單）、系爭存證信函暨其回執（本院
26 卷第255至261頁、第283至285頁）在卷可憑，本院審酌前揭
27 證據資料，堪信原告之主張為真實。是原告依公寓大廈管理
28 條例第21條請求被告給付管理費2萬9,265元，自屬有據。

29 (三)至被告抗辯原告於111年7月間已默示同意被告暫緩繳交未發
30 生之管理費，被告並無欠費之情事等語，惟系爭社區於111
31 年12月16日召開111年第1次區分所有權人會議，對提案討論

01 C棟3樓淹水受災住戶要求返還1年份管理費乙案，業經出席
02 區分所有權人表決同意票為0而決議不通過，仍請C2之3住戶
03 依規定繳納1年份管理費等情，有該次區分所有權人會議紀
04 錄（臺灣宜蘭地方檢察署113年度他字第102號卷第22頁）在
05 卷為憑，顯見並無被告抗辯原告默示同意被告暫緩繳交未發
06 生管理費之情事，且管理費並非管理委員會成員執行公寓大
07 廈共有或約定共用部分修繕、管理、維護職務之對價，區分
08 所有權人自不得以管理委員會未設置公共設施、或管理、維
09 護不善為由拒絕給付管理費，至公寓大廈管理委員會實質上
10 如何管理、維護共有、共用設施、如何分配使用管理費或公
11 共基金，是否管理、分配不當，僅得由區分所有權人依公寓
12 大廈管理條例或規約所定程式自行參與、監督、改善，尚不
13 能因此而拒絕繳納管理費。是被告所辯各節均非法律上可拒
14 絕給付管理費之正當事由，故被告仍應如數給付。

15 七、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告
16 給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

17 八、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
18 436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條之
19 23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權
20 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

21 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所舉證據，經審酌
22 後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
24 並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應
25 由被告負擔。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

27 臺灣宜蘭地方法院羅東簡易庭

28 法 官 夏 煒 萍

29 以上正本係照原本作成。

30 對本判決如有不服，應於送達後20日內向本院提出上訴書狀，上
31 訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

01 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
02 載上訴理由，表明下列各款事項：

03 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

07 書記官 林琬儒