

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度湖小字第915號

原告 凱旋廣場大廈管理委員會

法定代理人 劉綜益

訴訟代理人 謝發雄

被告 騰雲有限公司

法定代理人 吳太郎

訴訟代理人 麥燦文

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年11月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣58,356元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔5分之3，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58,356元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、經本院偕同兩造整理爭點，本件爭點厥為：被告所有騎樓（下稱系爭騎樓）75.41平方公尺（即約22.81坪），解釋上是否包含於凱旋廣場大廈住戶規約（下稱系爭規約）第3章管理費來源之「房屋總坪數」內，而得由原告向被告收取管理費？

三、按管理費與公共基金來源：房屋：現住戶之住戶須依照其房屋總坪數為計算單位，承租戶繳或欠繳，則產權所有權人須負繳納之責，空屋不打折。系爭規約第3章壹、一、A條定有明文。依其文義，管理費之收取係以「房屋」總坪數為計算基礎，而非以住戶就「不動產所有權之總面積」為計算基

01 礎。且按本條例用詞，定義如下：一、道路：指公路、街
02 道、巷衕、廣場、騎樓、走廊或其他供公眾通行之地方。道
03 路交通管理處罰條例第3條第1款定有明文。本件兩造所爭執
04 之系爭騎樓、門廊，性質上屬供公眾通行之地方，此觀原告
05 提出臺北市建築管理工程處民國106年12月8日北市都建寓字
06 第10639849400號函提及：門廊係為開放空間範圍，按公寓
07 大廈管理條例第16條第2巷規定，住戶不得於開放空間堆置
08 雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私
09 設路障及停車位侵占巷道妨礙出入等語自明（見本院卷第11
10 7頁）。系爭騎樓名義上雖以被告為所有權人，惟受法令限
11 制事實上無法為被告排他性之使用，自難認為其對該部分所
12 有權有不受限制的管理、處分權限，而得作為系爭規約收取
13 管理費之正當性基礎。從而，被告之抗辯為有理由，本件管
14 理費之收取應剔除系爭騎樓之面積，始為合理。

15 四、經查，被告所有房屋總坪數（含公設）約為62.35坪，經剔
16 除系爭騎樓面積後，每期管理費為新臺幣（下同）4,863元
17 【計算式： $(62.35\text{坪}-22.81\text{坪})\times 123\text{元/坪}=4,863\text{元}$ ，元以
18 下四捨五入】，則被告積欠自111年11月起至112年10月止，
19 共12期之管理費共計為58,356元（計算式： $4,863\text{元}\times 12\text{期}=$
20 $58,356\text{元}$ ），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無
21 理由，應予駁回。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 11 日
23 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
26 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
27 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
28 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
29 繕本）。

30 中 華 民 國 112 年 12 月 11 日
31 書記官 許慈翎