

臺灣彰化地方法院員林簡易庭小額民事判決

113年度員小字第338號

原告 上翔天廈管理委員會

法定代理人 卓昀劭

訴訟代理人 劉淑真

被告 洪巧巧

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣2萬1,203元，及自民國113年4月26日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。被告應給付原告新臺幣1,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣2萬1,203元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告所有門牌號碼彰化縣○○市○○路000巷0號4樓之1房屋(下稱系爭房屋)係坐落原告所管理之上翔天廈大樓(下稱系爭社區)內，被告積欠原告民國112年4月至113年4月止共新臺幣(下同)2萬1,203元之管理費，原告前以存證信函催討，惟被告置之不理。

(二)原告為000年0月間所成立之管理委員會，被告稱以前每月只需繳納管理費，惟此係管理委員會還沒成立前被告與建商之約定，現在系爭社區之區分所有權人會議已決議住戶之繳納金額，被告為區分所有權人，即應遵守規約；又本社區之地

01 下室停車場為法定停車空間係作為防空避難室使用，有承租
02 繳費的人才有使用權利，並非住戶專用部分，被告並不能以
03 此拒絕繳納管理費。

04 (三)爰依系爭社區規約及公寓大廈管理條例第21條等規定提起本
05 訴。並聲明：如主文第1項所示。

06 三、被告未於言詞辯論期日到場，惟前提出答辯狀答辯以：

07 (一)本院113年度訴字第557號民事判決已判決原告與系爭社區之
08 區分所有權人並無委任關係。

09 (二)被告所購買之系爭房屋一直都是以每戶600元加上停車費收
10 入計算管理費，詎原告要求被告繳交每坪30元之管理費，但
11 此係包括停車位管理費，而原告又不讓被告使用停車位，此
12 亦與建物登記謄本記載原告權利範圍包括停車空間不符等語
13 資為答辯。

14 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

15 四、本院之判斷：

16 按公寓大廈管理條例第21條規定：「區分所有權人或住戶積
17 欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期
18 或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人
19 或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利
20 息。」系爭社區規約第17條第4款規定：「公共基金、管理
21 費之繳納……四、……區分所有權人或住戶若在規定之日期
22 前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已
23 逾二期（即二個收費期別），經7天期間催告仍不給付者，
24 管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及
25 遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。」本件原
26 告主張被告為系爭社區之區分所有權人，每季應繳納管理費
27 4,892元，詎被告自112年4月起至113年4月止未繳，共積欠
28 原告管理費共計2萬1,203元，經原告以存證信函催告被告限
29 期繳交，被告並未繳納乙情，有原告所提出之公寓大廈管理
30 組織報備證明、存證信函、收費明細表、管理費計算式、11
31 2年6月30日會議紀錄在卷可稽，應堪信為真實，則原告依上

01 開規定，請求被告給付積欠之管理費2萬1,203元及按週年利
02 率百分之10計算之利息，即屬有據。至被告雖辯稱法院已判
03 決原告與系爭社區之區分所有權人無委任關係，且原告未讓
04 被告使用停車位，故不同意繳納管理費用等語，然被告所提
05 本院113年度訴字第557號民事判決，揆其主文係撤銷系爭社
06 區區分所有權人會議113年3月22日選舉第2屆管理委員之決
07 議，並確認包括原告法定代理人在內之管理委員與系爭社區
08 全體區分所有權人間之委任關係不存在，惟上揭事件目前為
09 系爭社區管理委員會提起上訴中，有本院電話紀錄1份可
10 按，尚未確定，是仍不能因此認為原告法定代理人之代理權
11 已消滅，進而認本件起訴為不合法；又被告所提系爭房屋之
12 建物登記第1類謄本，固有「停車空間」之記載，惟係於
13 「共有部分」欄位下，並無單獨建號存在，可知被告所稱之
14 停車位應屬系爭社區之法定停車位，即應繳納管理費，是被
15 告上開所辯，應無足採。

16 五、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條
17 之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規
18 定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

21 員林簡易庭 法 官 張鶴齡

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴，並應於判
24 決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附
25 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

27 書記官 蔡政軒