臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

112年度板小字第659號

原　　告　連城工業廣場管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林美真

訴訟代理人　劉晶瑩

被　　告　敏睿科技有限公司

000000000000000000

兼上一人

法定代理人　王慧玲

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國112年8月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告敏睿科技有限公司應給付原告新臺幣貳萬參仟捌佰參拾捌元，及自民國一百一十二年六月六日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告敏睿科技有限公司負擔。

本判決得假執行；但被告敏睿科技有限公司如以新臺幣貳萬參仟捌佰參拾捌元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定自明。查本件原告起訴時，訴之聲明原為：「㈠被告應以建物所有權人之責，負擔社區內公共管理費用。㈡願供擔保，請准宣告假執行。」等語，嗣於本院民國112年5月9日言詞辯論期日，當庭變更訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣(下同)23,8

38元，及自112年5月9日言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息」等語。經核原告所為訴之變更，揆之前開規定，核無不合，均應予准許。

二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：訴外人毅艇企業有限公司出租其所有原告社區內門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號4樓房屋(下稱系爭房屋)予被告敏睿科技有限公司(下稱敏睿公司)並簽立租賃契約(下稱系爭租約)，租賃期間自111年2月1日起至113年1月31日止，並約定管理費由承租人即被告負擔，被告有義務支付每月管理費(即房屋每坪50元及電梯保養250元，雙月加計公用電費，電費以該棟台電電費單平均分攤)；詎被告自111年8月1日起至111年12月31日止，計欠繳4,987元、4,361元、5,161元、4,361元、4,968元，總計23,838元之管理費未繳付，經原告以催繳通知函及存證信函催告被告繳納，被告均置之不理。為此，爰依系爭契約、公寓大廈管理條例第21條規定及原告社區規約第31條規定等法律關係提起本件訴訟，請求被告給付管理費等語，並聲明：如前揭變更後之聲明所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

㈠、原告主張：被告敏睿公司向系爭房屋所有權人即訴外人毅艇企業有限公司承租系爭房屋，依系爭租約及原告社區規約則應繳付管理費用，被告敏睿公司自111年8月1日起至111年12月31日止，共積欠管理費23,838元未繳付等節，有原告社區公寓大廈管理組織報備證明、新北市中和區公所准予備查函文、原告社區管理費繳納通知單、管理費催繳通知函、存證信函、系爭租約暨公證書、原告社區住戶規約、原告社區第

五屆第一次、第六屆第一次及被告敏睿公司商工登記公示資料查詢服務表等件在卷可參；而被告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，是依本院調查證據之結果，原告此部分之主張應堪信實。

㈡、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應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明文；又原告社區規約第31條規定：「一、為維護管理本園區，住戶應遵照本規約之規定向管理委員會繳交管理費。二、管理費之收費標準按各區分所有權坪數(含公共設施)計算；每坪收費標準授權管理委員會決議定之。三、管理費有逾期未繳情形者，管理委員會經限期催繳後仍不繳納者，應自逾期之日起加收應繳管理費百分之十計算之遲延利息，必要時，管理委員會得停止服務之處分，並得訴請法院命其給付。」，查被告敏睿公司積欠自111年8月1日起至111年12月31日止之管理費23,838元未繳付，是原告依據上開規定，請求被告敏睿公司給付原告管理費23,838元，及自112年5月9日言詞辯論筆錄送達翌日即112年6月6日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，則屬有據。

㈢、至原告雖請求被告王慧玲(原名王卉羚)給付積欠管理費云云，惟按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院97年度臺上字第1729號、88年度臺上字第694號民事裁判意旨參照），觀以系爭租約當事人為原告社區所有權人即訴外人毅艇企業有限公司與被告敏睿公司，又原告訴訟代理人於112年8月15日言詞辯論期日亦自承：繳納管理費之義務人是登記為公司、使用人亦為公司，通知單及收據亦皆係開給公司等語，是原告所得請求給付管理費之對象應僅有被告敏睿公司，揆諸前開說明，本於債之相對性原則，原告自無從依系爭契約、公寓大廈管理條例第21條規定及原告社區規約第31條規定等法

律關係，向被告王慧玲(原名王卉羚)請求給付管理費甚明。

四、從而，原告依系爭契約、公寓大廈管理條例第21條規定及原告社區規約第31條規定等法律關係，請求被告敏睿公司給付23,838元，及自112年5月9日言詞辯論筆錄送達翌日即112年6月6日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，洵屬無據，應予駁回。

五、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

六、本件原告勝訴部分，係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20條規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項規定，依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、末按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依民事訴訟法第79條之規定，確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　許珮育

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　林宜宣

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。