

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2727號

原告 溫莎公爵公寓大廈管理委員會

法定代理人 林子閔

訴訟代理人 陳德正律師

被告 黃劍雲

訴訟代理人 顏世翠律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬元，及如附表所示之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為新北市○○區○○○路0號「溫莎公爵社區（下稱社區）」之區分所有權人，依該社區規約（下稱規約）第2條規定，管理費每戶每月為新臺幣（下同）2,500元，惟被告自民國107年11月起即未繳納，經原告屢次催討無果，迄起訴時已欠5年6月有餘，爰訴請被告給付起訴時回溯5年計算之管理費150,000元；又依規約第2條第6項規定，倘住戶欠繳管理費，就利息部分應以週年利率百分之10計算，且如經社區委任律師訴請給付，住戶應負擔律師酬金，爰併訴請被告給付本件訴訟之律師酬金80,000元等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：被告於84年間買受門牌號碼新北市○○區○○○○○○00號房屋（下稱系爭房屋）後，即移居美國，直至110年間回國查看，始見系爭房屋門鎖、窗戶均遭破壞，且於管理委員會（下稱管委會）於107年11月成立前，系爭房屋遭社區作為垃圾集中場不法使用，在管委會成立後，管委會竟

01 仍放任住戶持續為之，而社區管理費之收取，本應以管委會
02 盡善良管理人之注意義務管理維護區分所有權人不動產權益
03 為前提，今管委會既未盡責，被告自不負給付管理費之義
04 務，再我國除上訴第三審外，未採取強制律師代理，原告自
05 不得向被告請求原告所支出律師報酬，且縱認被告有給付該
06 等費用之義務，因原告未盡管理維護之責，致系爭房屋日後
07 修繕需支出修繕費3,000,000元、價格減損5,000,000元，且
08 原告將系爭房屋作為垃圾場使用，受有相當租金之不當得利
09 989,000元、被告亦因無從使用系爭房屋，受有相當租金之
10 損害391,000元，爰以上開債權共計9,380,000元主張抵銷，
11 故被告並無給付義務等語，資為抗辯。

12 三、經查，區分所有權人應向管委會繳交管理費，各區分所有權
13 人每月管理費為2,500元，又住戶積欠應繳納之管理費逾三
14 期或達相當金額，今書面催告仍不給付者，管委會得訴請法
15 院命期給付，並收取以未繳金額週年利率百分之10計算之利
16 息，且因積欠管理費所生委任律師辦理之律師酬金，由積欠
17 管理費者負擔等節，於原告所提出，被告不爭執形式真正之
18 溫莎公爵社區管理規約第7條第2項、第2條第6項約定甚詳。
19 本件原告主張被告為社區區分所有權人，自107年11月起經
20 原告多次催繳，均未繳納管理費等節，業據原告提出系爭房
21 屋之登記謄本、催告原告繳納管理費之存證信函及回執可
22 證，而被告並未否認未繳納管理費之事實，則原告請求被告
23 給付起訴時回溯5年計算之管理費150,000元及以週年利率百
24 分之10計算之利息，自非無憑。

25 四、被告雖辯稱，管委會未盡善良管理人之注意義務管理維護區
26 分所有權人不動產權益，故原告不具繳納管理費之義務云
27 云。惟按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由
28 各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其
29 費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
30 理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第1
31 項、第2項定有明文。依上開規定可知，管委會在法律上就

01 社區所應負擔之管理維護義務，僅限於「共用部分、約定共
02 用部分」，至各區分所有權人所有之專有部分，則應由該區
03 分所有權人自行負擔管理維護之責，洵屬明確。本件被告固
04 稱原告未盡管理維護之責，致被告所有之系爭房屋遭充作垃
05 圾集中場使用等語，然被告所辯且縱屬實，因系爭房屋乃被
06 告所有之專有部分，應由被告自行管理維護，殊與管委會之
07 職責無涉，故被告空言管委會對系爭房屋怠於管理維護，伊
08 得拒絕給付管理費等語，顯於法未合，難謂可採。

09 五、被告雖又辯稱，系爭房屋遭社區作為垃圾場使用，屬原告不
10 法侵害伊之所有權，並受有相當租金之不當得利，被告得基
11 於該等侵權行為、不當得利對原告取得之債權共9,380,000
12 元，主張抵銷等語，惟查：

13 (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，
14 民事訴訟法第277條本文定有明文。被告主張以上開侵權行
15 為、不當得利之債權對原告訴請給付之管理費債權抵銷，而
16 被告所稱其所得主張之債權，既經原告否認存在，則被告自
17 應就原告成立該等侵權行為、不當得利之要件事實，負擔舉
18 證之責。

19 (二)本件被告雖提出系爭建物之現場照片為證，主張系爭建物遭
20 社區作為垃圾集中場使用，且系爭建物設備多有受破壞之事
21 實等語，惟依該等照片所示，雖可見系爭建物牆面斑駁，多
22 有水泥、磁磚剝落，窗戶毀損之事實，究無從見得有被告所
23 指遭人堆置大型廢棄物、安置流浪貓狗之情，況被告亦自陳
24 其於84年間購置系爭房屋後即移居美國，直至110年間始再
25 至系爭房屋查看等語，足徵系爭房屋閒置20餘年，而無論何
26 種房屋，本均可能因氣候、地震等因素致屋況老化，而有被
27 告所提照片顯現之情形，故僅憑被告所提出之上開照片，實
28 難認其所指原告侵害被告權利、不當得利之事實為真。至原
29 告所提出之建程營造工程有限公司報價單，亦僅能證明系爭
30 房屋日後修繕可能所需支出之費用，無從證明該等費用之支
31 出與原告行為有關，要屬當然。

01 (三)再被告固聲請本院調查107年至111年底歷次原告社區區分所
02 有權人會議紀錄，以證明原告確有將系爭房屋作垃圾集中場
03 使用之事實。此經本院函請新北市三芝區公所（下稱三芝區
04 公所）提出上開區分所有權人會議紀錄，該公所遂檢送107
05 年9月30日、109年3月14日、111年12月10日區分所有權人會
06 議紀錄到院，惟遍觀該等會議紀錄，均未見得原告社區曾決
07 議將系爭房屋作為垃圾集中場使用之事實，上情有本院、三
08 芝區公所函文，及歷次區分所有權人會議紀錄在卷可佐，復
09 原告社區於被告所聲請之107年至111年底期間內，僅召開上
10 開3次區分所有權人會議並製成紀錄乙情，有本院就三芝區
11 公所為何未提出108年、110年區分所有權人會議紀錄之問
12 題，電詢新北市三芝區公所所製成之公務電話紀錄在卷可
13 參，此情更與該等會議紀錄中明確記載107年9月30日、109
14 年3月14日、111年12月10日為「第一次區分所有權人會
15 議」、「第二屆區分所有權人會議」、「第三屆區分所有權
16 人會議」之事實相符，足徵原告社區之區分所有權人會議，
17 並未於108、110年召開，且依原告社區召開之區分所有權人
18 會議，均未提及被告所有之系爭房屋遭作垃圾集中場使用一
19 事，堪可認定。準此，依上開區分所有權會議紀錄，實亦無
20 從證明被告所為抗辯係屬真實可採。

21 (四)被告另聲請本院原告提出108年及110年區分所有權人會議記
22 錄，並檢附出席簽到紀錄等語，惟就108年與110年區分所有
23 權人會議紀錄部分，本院已調查證據如上所述，則被告再為
24 此項聲請，自屬就同一證據再行聲請調查，而出席簽到紀錄
25 部分，被告雖就待證事實泛稱原告未通知其繳納管理費等
26 語，惟原告已於起訴前寄發存證信函促請被告繳納一事，業
27 經本院說明如前，則此部分事實因已臻明確，亦無調查之必
28 要。被告雖又聲請本院命原告檢送108年垃圾場工程費用10
29 2,500元相關支出憑證、同意支出之會議紀錄等語，又稱可
30 證明該等資料可證明原告將系爭房屋作為垃圾場使用等語，
31 然被告所陳之此部分待證事實，依本院調查上述各項證據所

01 得之結果，可見係基於被告猜測而來，全乏根據可言，故原
02 告就此部分調查證據之聲請，核屬摸索證明，基於辯論主義
03 之基本原則，自不應再予調查。況且，被告身為原告社區之
04 區分所有權人，就社區所為相關支出，為利害關係人，依公
05 寓大廈管理條例第35條規定，本得請求閱覽或影印規約、公
06 共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基
07 金與應分攤或其他應負擔費用情形，本院於113年12月10日
08 言詞辯論期日，已曉諭兩造預計下次庭期為最後言詞辯論期
09 日，並請兩造應於15日內提出書狀攻防，詎被告於114年1月
10 22日始又提出民事答辯（二）狀暨聲請調查證據狀到院，請
11 求本院就工程費用加以調查，而114年1月25日至同年2月2日
12 為法定春節假期，本院如再加以調查，必然將生延滯訴訟
13 之，有礙訴訟終結之結果，堪認係逾時提出，且依上開公寓
14 大廈管理條例規定，該等文件既係被告於訴訟外可自行申請
15 獲得，則其遲至上開時間始提出證據調查之聲請，至少有重
16 大過失之可歸責事由，依民事訴訟法第196條第2項，本院亦
17 得逕以駁回，併此敘明。

18 (五)基上說明，本件被告雖提出之抵銷抗辯，惟未能舉證以實其
19 說，其聲請調查而本院未予調查之證據，均無必要或逾時提
20 出，故原告所為抵銷抗辯，核屬無憑。

21 六、本件原告社區之規約，已就社區住戶如欠繳管理費，應由社
22 區住戶賠償原告社區支出之律師酬金加以約定一事，業經本
23 院說明如上。被告雖辯稱我國民事訴訟第一審未採律師強制
24 代理等語，惟被告既為原告社區區分所有權人之一員，基於
25 社區住戶多數決之結果，應受該規約之拘束，本屬當然，且
26 該規約所為該等約定，並無牴觸法律上強制、禁止之規定，
27 亦無違反公序良俗之情，核其性質，純屬私法自治之範疇，
28 原告基於該規約向被告請求律師酬金，要無不合。再本件原
29 告就本件訴訟，係委任陳德正律師為訴訟代理人，支出律師
30 酬金80,000元乙節，已由原告提出委任契約書、律師酬金收
31 據為憑，則原告請求被告給付本次訴訟之律師酬金費用80,0

01 00元，及法定遲延利息，亦為有據。

02 七、綜上所述，本件原告主張依社區規約約定，請求被告給付如
03 主文第1項所示之本息，為有理由，應予准許。又本件判決
04 係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假執行。本
05 院另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職
06 權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
08 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
09 明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

12 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

13 法 官 陳彥吉

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

19 書記官 張雅涵

20 附表

21

編號	本金金額（新臺幣）	利息起算日（起至清償日止）	週年利率
1	150,000元	113年7月2日	百分之10
2	80,000元	113年7月2日	百分之5
合計	230,000元		