

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

114年度板小字第729號

原告 齊一興業開發股份有限公司

法定代理人 賴增詮

被告 陳彥逢

陳威德

陳佑光

姚景岳

兼 上三人

訴訟代理人 林宗亨

被告 邱洸揚

上 一 人

訴訟代理人 邱富淞

被告 楊梅生

邱怡禎

01 上 一 人

02 訴訟代理人 邱明將

03 0000000000000000

04 被 告 林百玲

05 0000000000000000

06 上 一 人

07 訴訟代理人 楊駿偉

08 被 告 李旭晃

09 賴宥廷

10 0000000000000000

11 兼 上一人

12 訴訟代理人 賴玟豪

13 被 告 柯欣妤

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 上 一 人

17 訴訟代理人 柯春富

18 上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國114年7月31日

19 言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 被告邱怡禎應給付原告新臺幣壹仟貳佰元，及自民國一百一十四  
22 年五月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

23 原告其餘之訴駁回。

24 訴訟費用由被告邱怡禎負擔新臺幣壹佰貳拾元，並應自本判決確  
25 定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，  
26 餘由原告負擔。

27 本判決第一項得假執行。

28 理由要領

29 一、原告主張：被告前分別向原告購買位在龍興社區之停車位，  
30 依原告與各被告間之停車位買賣契約約定，被告各有按月給  
31 付每月新臺幣（下同）600元管理費予原告之協議，惟於民

01 國113年6月1日至同年7月31日，被告均分別累積欠繳原告管  
02 理費及相關費用（消防、電費、設備租用、其他維運費用，  
03 下合稱管理費）各1,200元，經原告催繳後仍未繳納，爰分  
04 別依其與被告柯欣妤及齊一停車場管理規約提起本件訴訟等  
05 語，並聲明：被告各應給付原告1,200元，及自起訴狀繕本  
06 送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

07 二、被告陳彥逢、楊梅生、柯欣妤經合法通知，皆未於最後言詞  
08 辯論期日到場，據其之前到場所為之聲明及陳述如下，被告  
09 陳威德、陳佑光、姚景岳、林宗亨、邱涓揚、邱怡禎、林百  
10 玲、李旭晃、賴宥廷、賴玟豪則分別抗辯如下，並均聲明：  
11 原告之訴駁回。

12 (一)被告陳彥逢、陳威德、陳佑光、姚景岳、林宗亨、李旭晃、  
13 邱涓揚、楊梅生、邱怡禎、賴宥廷、賴玟豪皆以：原告並未  
14 提出停車場管理規約，被告並未檢閱過該規約，也並未簽  
15 署，停車位買賣契約亦未載明管理費金額及管理費應繳給原  
16 告，因此被告拒絕支付，且原告亦係龍興社區住戶，管理費  
17 應繳給管委會而非原告；又原告於該社區地下2樓持有之停  
18 車位，社區管委會僅每車位每月收取300元，何以被告車位  
19 需每月繳納600元；另原告亦未依停車位買賣契約及其他約  
20 定協議書之約定塗銷停車位上之抵押權等詞。

21 (二)被告柯欣妤以：我雖然有取得停車位產權，但原告並未依約  
22 塗銷其上抵押權登記，且要繳管理費亦應繳給管委會而非原  
23 告等語。

24 (三)被告林百玲以：爭執原告主張依齊一停車場管理規約及私下  
25 協議，被告需每月給付停車位管理費為600元，且有如113年  
26 6月、7月之管理費未繳之事實；且依兩造間停車位買賣契  
27 約第七條宣稱「保證車位產權清楚」、其他約定協議書第參  
28 條則記載「買賣雙方約定…惟賣方向原建商正御建設股份有  
29 限公司買入時，有台灣金聯資產股份有限公司之抵押權尚未  
30 塗銷（債權人正御公司），賣方正循司法途徑塗銷處理  
31 中。」，惟迄今其所購買車位上之抵押權均未塗銷，且因原

01 告自身債務無法清償，於108年6月11日亦使其所購買之車位  
02 遭查封；是原告已違反兩造停車場買賣契約第八條違約金罰  
03 則第一條規定，應將被告支付價款及遲延利息全部退還外，  
04 尚應賠償買賣總價款之百分之10違約金給被告，雙方解除契  
05 約，是原告請求給付管理費為無理由等詞。

06 三、得心證之理由：

07 (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，  
08 民事訴訟法第277條前段定有明文；又請求履行債務之訴，  
09 除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告  
10 就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，  
11 被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔  
12 之原則（最高法院43年臺上字第377號判例意旨可資參  
13 照）。是本件原告主張其分別與被告就被告各別所有位在龍  
14 興社區地下停車位有請求給付管理費之債權存在一節，既為  
15 被告陳彥逢、陳威德、陳佑光、姚景岳、林宗亨、邱洸揚、  
16 楊梅生、林百玲、李旭晃、賴宥廷、賴玟豪、柯欣妤（下稱  
17 被告陳彥逢等12人）所否認，則依前揭規定及說明，自應由  
18 原告就此等權利發生要件事實負舉證責任。

19 (二)原告雖主張按其與被告柯欣妤及齊一停車場管理規約，被告  
20 均應分別按月給付600元管理費等語，然查：

- 21 1.原告本院言詞辯論終結前並未提出齊一停車場管理規約或原  
22 告與被告陳彥逢等12人間有何被告陳彥逢等12人應給付每月  
23 600元管理費之協議，原告上開被告陳彥逢等12人爭執之事  
24 實，亦稱沒有其餘證據提出等詞（見本院卷第419頁），是  
25 依前開說明，自難認原告有何對被告陳彥逢等12人請求每月  
26 600元管理費之債權存在，原告前開主張，自屬無理由，應  
27 予駁回。
- 28 2.至被告邱怡禎於本院言詞辯論時自認先前有跟原告講好每月  
29 600元管理費，後因其車位要被拍賣其才不繳等詞（見本院  
30 卷第419頁），堪認原告前開主張為真實，是原告依齊一停  
31 車場管理規約請求被告邱怡禎給付每月600元共2月即1,200

01 元即屬有理由，應予准許。被告邱怡禎雖另以前詞為辯，然  
02 被告邱怡禎並未提出前開答辯所憑證據，自難為有利於被告  
03 邱怡禎之認定。

04 四、從而，原告依齊一停車場管理規約，請求被告邱怡禎應給付  
05 1,200元及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月10日（見本院  
06 卷第227頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理  
07 由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁  
08 回。

09 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，  
10 爰依職權宣告假執行。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
12 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日

15 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

16 法 官 白承育

17 以上正本係照原本製作。

18 如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴。如提起上  
19 訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理  
20 由（含原判決所違背之法令及其具體內容，及依訴訟資料可認為  
21 原判決有違背法令之具體事實），以及按他造當事人之人數附具  
22 繕本，亦應繳納上訴審裁判費。倘未於上訴後20日內提出合法上  
23 訴理由書，法院毋庸命補正，應逕以裁定駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 7 日

25 書記官 林祐安