

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

112年度重小字第3270號

原告 台北天下公寓大廈管理委員會

法定代理人 孫維佑

被告 沈淑娟

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用1,000元（下同）由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)被告為臺北天下公寓大廈（下稱系爭社區）門牌號碼新北市○○區○○街000號3樓房屋之區分所有權人，惟積欠車位編號88號子母停車位清潔管理費17,100元（民國108年5月起至113年1月止，每月缺繳300元之子車位管理費；下稱系爭停車位費用），屢向被告催繳，未獲置理，爰依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付系爭停車位費用等語。

(二)對被告答辯之陳述：

我是管委會選出來的主委。依規定停二輛車，就是收取子母車位車費，收到住戶檢舉被告確實有停子車位。如有照片佐證有停二輛車，可見有使用二個停車位。目前停車場上88、88-1、89、89-1號均有雙格線，有子母車位，但並非所有子母車位皆有-1標示，如61號車位可停兩輛車，車主皆以子母車位繳費。

(三)聲明：被告應給付原告17,100元。

二、被告則以：

(一)如要追討停車管理費，依法應修訂規約調整，而非由委員代表會議定之。又編號88車位後方為畸零地，長約238公分，

01 雖委員會認定被告需補繳系爭停車位費用，但法律上無相關  
02 定義何謂子母車位，規約更無記載收費標準，故伊拒絕給付  
03 系爭停車位費用。

04 (二)新主委孫維佑為屋主配偶，非區分所有權人，爭執其法定代  
05 理人資格。伊平常都是停一部車，偶爾朋友來才會再停。原  
06 告稱有拍到照片，照片沒有日期，且僅有二張照片。正常子  
07 母車位通常有建商所劃的編號。但伊的車位上面沒有編號，  
08 並非屬於原本納入停車管理辦法規範的範圍。伊認為原告資  
09 料裡面伊都只有一台車的編號，伊認為另外一個畸零地並非  
10 停車管理辦法規範的範圍，如有認為伊這個是子母車位，應  
11 來劃位。

12 (三)聲明：

13 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)台北天下公寓大廈於112年12月11日召開第30屆管理委員會  
17 第4次會議改選管理委員會，經決議改選孫維佑為原告主任  
18 委員等情，此有會議紀錄及新北市○○區○○○○○○○○○○  
19 0000000000號等文件在卷可佐。被告雖辯稱新任主委孫維佑  
20 與住戶規約第5條第3項規定不符，無合法代理權等語。惟  
21 查，被告並未提出孫維佑非系爭社區區分所有權人之證明，  
22 且前開管理委員會決議既未有經訴訟程序認定為無效或不  
23 成立之情事，尚難率認原告未由法定代理人合法代理，合先敘  
24 明。

25 (二)原告請求被告繳納系爭停車位費用，被告則以前詞置辯，是  
26 本件之爭點厥為：被告拒繳系爭停車位費用，有無理由？經  
27 查：

28 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
29 民事訴訟法第277條前段亦有明定。是依民事訴訟如係由原  
30 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
31 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即

01 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求  
02 （最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

03 2.衡以一般社會常情，所謂子母車位，為可停放兩輛汽車空間  
04 之停車格，惟其僅有一面進出動線，子車位受限於母車位之  
05 停車，須移車後始可進出，與一般兩格車位可各自獨立進出  
06 不同，而原告管理之停車場部分車位確有上述情形，此有兩  
07 造卷附之現場照片可佐，堪認該停車場有部分為子母車位甚  
08 明。惟原告既為管理者，且已訂立系爭社區停車場管理辦法  
09 第3條提及子母車位、第4條明訂子母車位如有停第二輛車需  
10 另行收費，理應將系爭停車場中應另收費子母車位均標示明  
11 確，使權利義務範圍歸於清楚，以杜爭議，並期周延。然依  
12 卷附兩造所提出系爭停車場現場照片以觀，如為子母車位，  
13 停車格內之地上編號係以白漆標示「-1」，此有車位編號90  
14 即標示「90-1」自明，且原告當庭亦自認車位編號「88-  
15 1」、「89-1」均有雙格線屬子母車位，足認如為子母車  
16 位，該停車格即會標記明確「-1」，然觀諸被告使用之編號  
17 88車位並無上開標記，原告能否據此收取系爭停車位費用即  
18 屬不明，且原告並未舉證所稱車位編號61之收取金額即為子  
19 母車位之收費方式，故原告主張車位編號61雖未標記仍收取  
20 子母車位費用等情，自難遽採，故被告所辯其車位編號88旁  
21 之空間非系爭社區停車場管理辦法所稱子車位之範圍，即非  
22 無憑。是原告於本件所為舉證既有未足，依前揭說明，即無  
23 從為其有利之認定。

24 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區停車  
25 場管理辦法第4條第1項之規定，請求被告給付原告17,100元  
26 之停車費，為無理由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
28 於判決結果不生影響，爰不一一論列。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1  
30 項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日  
書記官 李采錡