

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

02 113年度重小字第3368號

03 原 告 雅典新貴公寓大廈管理委員會

04 0000000000000000
05 法定代理人 簡永順

06 0000000000000000
07 訴訟代理人 簡秀岑

08 被 告 郭秋芬

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

11 主 文

12 被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟零陸拾元，及自民國一百一十三
13 年九月十一日起至清償日止，按年息百分之八計算之利息。

14 訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至
15 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

16 本判決得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付
17 前，以新臺幣壹萬捌仟零陸拾元為原告預供擔保或將請求標的物
18 提存，得免為假執行。

19 理由要領

20 一、本件為小額事件，依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅
21 記載主文及理由要領。

22 二、原告主張被告為坐落新北市○○區○○街000巷00號1樓房屋
23 （下稱系爭房屋）之所有權人，為原告社區之區分所有權
24 人，應依照公寓大廈管理條例及社區規約規定繳納管理費，
25 每2個月繳交1次，每次新臺幣（下同）2,580元，而被告積
26 欠自民國112年5月起至113年6月止共14個月7次之管理費計1
27 8,060元等情，業據其提出113年4月25日修訂之社區規約、
28 系爭房屋登記謄本、繳交明細及繳款單（尚未繳費之收入收
29 據）等為證，被告雖辯稱原告所稱管理費之計算依據，未臻
30 明確，欠缺法律上之合法收費依據，因原告社區於95年5月1

01 5日修訂之規約並無管理費之具體收費標準，原告亦無提供
02 有效之區分所有權人會議決議，以證明管理費之金額及分攤
03 標準等情，並提出95年修訂之社區規約（見被證1）為佐
04 證。然按默示意思表示係以言語文字以外之其他方法，間接
05 使人推知其意思，原則上與明示之意思表示有同一之效力
06 （最高法院86年度台上字第3609號判決要旨參照）。查本件
07 無論依原告或被告提出之社區規約，其第17條均有規定各區
08 分所有權應按其建物登記面積繳納管理費，及未繳納時之法
09 律效果，雖未明確規定各區分所有權人應繳納之具體金額為
10 多少？然依原告提出之86年8月2日、112年9月製作之管理費
11 收入一覽表，可知原告自86年起已按月向各區分所有權人收
12 取固定金額之管理費，以被告（即表上之32號G1）為例，被
13 告每月應繳納1,290元，2個月即為2,580元，且被告不否認
14 在112年4月（含）以前均有按此金額繳納管理費，再以被告
15 係於85年2月5日登記取得系爭房屋所有權（見上開記謄本）
16 觀之，可認被告已繳納管理費20餘年，足見原告與全體區分
17 所有人（含被告在內）間，已經以繳納固定管理費金額之方
18 法，默示合意承認原告就管理費所訂定之上開收費標準，被
19 告本應受其拘束，即不得自112年5月（含）起，改拒絕繳納
20 相關管理費，是以原告請求被告給付積欠之管理費18,060元
21 及依規約規定按年息8%計算之利息，核屬有據。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

23 法 官 趙 義 德

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
27 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
28 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
29 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
30 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

