臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度士小字第897號

原　　告　日若山莊管理委員會

000000000000000000

法定代理人　徐夏勇

訴訟代理人　王明麗

被　　告　互助室內裝修股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄒歷安

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國111年5月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸萬參仟玖佰伍拾元，及自民國一百一十一年五月八日起至清償日止，按年息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，其中新臺幣陸佰伍拾柒元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、被告經合法通知，無正當理由而不於調解期日到場，爰依民事訴訟法第436條之12第1項之規定，准依到場原告之聲請，命即為訴訟之辯論，並由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告為日若山莊社區（下稱系爭社區）之區分所有權人推選管理委員而組織成立之管理組織，並依法申請備查在案，而被告自民國105年6月起為系爭社區門牌號碼新北市○○區○○00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，依公寓大廈管理條例第18條及系爭社區管理規約規定，負有依規約及區分所有權人會議決議繳納公共基金及管理費之義務，若未於規定日期前繳納，管委會得起訴請求給付應繳金額並以未繳金額之年息10％收取遲延利息，且繼受人應繼受原區分所有權人欠繳管理費之義務，另依系爭社區

管理費收取辦法第3條，住戶管理費以每月每坪新臺幣(下同）35元、停車管理費以每月每車位200元及電梯管理費以每月每戶250元（自110年1月起改為每月每戶150元）收費；詎被告未依規定繳納，迄今尚積欠103年1月起至111年4月共86期之管理費等費用，而系爭房屋依前開約定自103年1月起至109年12月止每月應繳管理費等費用計為1150元(計算式：20坪x35元＋200元＋250元=1150元)，另自110年1月起每月應繳管理費等費用計為1050元(計算式：20坪x35元＋200元＋150元=1050元)，合計為97300元(計算式：【1150元x70月】+【1050元x16月】=97300元)，經原告多次催繳仍未繳納，並以存證信函催繳亦未獲置理，爰依公寓大廈管理條例、系爭社區管理規約及管理費收取辦法之法律關係提起本件訴訟，並聲明被告應給付原告97300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告自民國105年6月起為系爭房屋之所有權人，而系爭社區訂有管理規約及管理費收取辦法，住戶管理費以每月每坪35元、停車管理費以每月每車位200元及電梯管理費以每月每戶250元（自110年1月起改為每月每戶150元）收費，若未於規定日期前繳納，管委會得起訴請求給付應繳金額並以未繳金額之年息10%收取遲延利息，被告迄今尚積欠105年6月起至111年4月止，以上開約定計算之管理費等費用合計63950元之事實，業據原告提出與其所述相符之欠費明細、管理費通知函、郵局存證信函、管理費催繳通知單、建物登記第三類謄本、日若山莊公寓大廈管理規約、日若山莊管理費收取辦法、住戶各項管理費用明細表等影本為證，而被告經合法通知無正當理由未到場，亦未提出書狀為任何具體的聲明及陳述，應堪信此部分之事實為真正。是原告依上開法律關係，請求被告應給付此部分之管理費等費用合計63950元，自屬有據。

㈡至原告雖主張系爭房屋尚積欠103年1月起至105年5月之管理

費等費用計33350元，依系爭社區管理規約第10條第6項之規定，被告因繼受原區分所有權人欠繳管理費之義務而應由其繳納云云，固提出上開管理規約為證，然區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印公寓大廈管理條例第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項，公寓大廈管理條例第24條第1項定有明文，而依原告提出之系爭社區管理規約第10條第6項（見本院卷第36頁）以觀，該項條文係於108年增訂，此為原告所不否認，被告則係於105年6月14日登記為系爭房屋之所有權人，此有本院依職權調取之土地建物查詢資料在卷可稽，足見被告取得系爭房屋之際，系爭社區管理規約並無該項規定，而原告亦未舉證證明上開約定得適用於前開管理規約增訂前已生原區分所有權人欠繳之管理費，是依公寓大廈管理條例第24條第1項規定之意旨，原告主張被告應依上開增訂之管理規約內容給付此部分之管理費等費用計33350元，尚屬無據。

㈢又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。查本件原告所請求管理費之遲延利息，業經前開管理規約第10條第5項約定為年息10%，此有系爭社區管理規約在卷可稽；而本件請求被告給付管理費事件，未經原告舉證證明定有期限，應認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負遲延責任，而本件起訴狀繕本，業於111年4月27日寄存送達於被告，此有送達證書附卷可參，是原告就上揭所得請求之金額，尚得請求自起訴狀繕本寄存送達生效之翌日即111年5月8日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，另依同法第79條之規定職權確定訴訟費用額為1000元（第一審裁判費），其中657元應由被告負擔，其餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　1　　日

士林簡易庭　法　官　黃雅君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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　　111　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　吳俊明