

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度士小字第2740號

原告 芝加哥財經廣場管理委員會

法定代理人 王麗瑛

被告 梁學文

上列當事人間請求給付保證金事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴時之法定代理人為陳惠貞，嗣於訴訟進行中變更為王麗瑛，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：依據原告於民國111年9月14日例會決議，芝加哥財經廣場所有權人所有之水塔，均須按修訂之冷卻水塔管理辦法（下稱系爭辦法）收取保證金新臺幣（下同）3萬元，復於111年10月19日芝加哥財經廣場公寓大廈111年第1次區分所有權人會議中，前項決議亦經多數決通過。現原告依新修正之芝加哥財經廣場廠戶規約（下稱系爭規約）及系爭辦法向有使用水塔之被告收取保證金3萬元，卻遭被告拒絕給付，爰依系爭規約、系爭辦法、上開區分所有權人會議等法律關係，提起本件訴訟，請求擇一判決，並聲明：被告應給付原告3萬元。

01 三、被告則以：

02 被告為芝加哥財經廣場之區分所有權人，亦成立公司在該處
03 經營近20年，沒有防止搬遷後會不拆除水塔而需支出保證金
04 處理之問題。再者，每戶使用之水塔噸數不同，清除費用亦
05 不一樣，原告所訂之3萬元保證金並無標準，且清除費用僅
06 需數千元即可完成，顯見原告所訂之3萬元係以巧立名目來
07 收取費用。又繳交法院之保證金均會以銀行公定利率計算返
08 還利息，原告所收取之保證金未來僅會無息返還，似有圖利
09 廠戶所繳費用之嫌等語，資為抗辯，並聲明原告之訴駁回。

10 四、本院得心證之理由：

11 （一）原告主張依系爭規約、系爭辦法第2條等規定請求被告給
12 付保證金3萬元，惟被告以前詞至辯。經查，觀諸系爭規
13 約第貳之1條第2項第7款規定：「為維護本廠區之外觀完
14 整及公共安全，陽台、露台應遵守下列行為：水冷式冷卻
15 水塔依108年冷卻水塔管理辦法辦理」，而系爭辦法第2條
16 亦規定：「頂樓安裝冷卻水塔依本規定，請繳交清除保證
17 金3萬元整（隨物價波動調整），留存管委會做為日後移
18 除冷卻水塔用，差額無息退還」，又系爭辦法之修正，係
19 經芝加哥財經廣場公寓大廈111年第1次區分所有權人過半
20 數之同意後議決生效，此有該次會議紀錄在卷可參，目的
21 並用以確保當水塔使用人搬離後，若不清理遺留之水塔，
22 則可動用保證金來加以處理所設。另系爭規約第壹條第2
23 項則規定：「本廣場廠戶，係指：建物可區分為專有部分
24 之所有權人、承租戶及符合公寓大廈管理條例第3條、第8
25 項定義之使用權人」，可見應遵守系爭規約及辦法之對
26 象，應為芝加哥財經廣場之所有權人、承租戶或使用權
27 人，而被告自承為芝加哥財經廣場之所有權人，且有裝設
28 水塔，自應受上開規約及管理辦法所拘束。準此，原告依
29 系爭規約及辦法請求被告給付水塔保證金3萬元，自屬有
30 據。至被告雖以前詞至辯，然此部分均僅為被告當方面之
31 質疑，並未提出相關證據以實其說，況倘認保證金3萬元

之標準過高，或認退還時須計算利息，亦可透過區分所有
權人會議進行提案討論或修正，尚非逕自不依系爭規約及
辦法之規定繳交保證金，是被告此部分所辯，實難憑採。

(二) 綜上，原告依系爭規約及辦法之規定，請求被告給付保證
金3萬元，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假
執行，並依職權確定訴訟費用額為新臺幣1,000元（第一審
裁判費），應由被告負擔，另依民事訴訟法第91條第1項及
其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給
按法定利率計算之利息，112年11月29日修正公布、000年00
月0日生效之民事訴訟法第91條第3項規定甚明。且本件於11
2年12月1日新法施行時尚未為訴訟費用負擔之諭知，依民事
訴訟法施行法第19條之反面解釋，應適用新法。爰依修正後
民事訴訟法第91條第3項規定，諭知被告應就訴訟費用加給
自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
之利息。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
士林簡易庭 法 官 葛名翔

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，並繳納上訴費1,500
元，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 113 年 2 月 6 日
書記官 詹禾翊