

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1291號

原告 三發地產股份有限公司

法定代理人 鍾鼎晟

訴訟代理人 徐坤堂

被告 蔡京翰

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬伍仟陸佰捌拾肆元，及自民國一百一十二年五月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟捌佰陸拾元由被告負擔，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟法第436條第2項、第255條但書第1項第2款分別定有明文。查原告起訴時係以社區規約及公寓大廈管理條例第21條為請求權基礎，於訴訟進行中，原告追加民法第179條不當得利為請求權基礎。核其追加請求部分之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為追加部分，應予准許。

二、原告起訴主張：原告前為景悅-景匯社區（下稱系爭社區）之管理負責人，被告則為系爭社區之區分所有權人，依系爭社區住戶規約之規定，每一區分所有權人應按月繳納經常管理費。被告自民國107年1月8日起至109年1月31日止，計欠管理費新臺幣（下同）194,849元，自109年2月1日起至112

01 年1月7日止，計欠管理費160,835元，合計有355,684元之管
02 理費未為給付，原告屢次催討，但被告仍未繳納此部分之管
03 理費，且原告從未應允被告於系爭社區之管理委員會成立後
04 方需繳付管理費，另因被告於上述期間所應負擔之管理費，
05 係由原告代為墊付，被告亦應返還原告所墊付之管理費，爰
06 依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區規約及民法第179條
07 法律關係提起本件訴訟，請求本院擇一判決等語，並聲明求
08 為判決如主文第1項所示。

09 三、被告則以：依照兩造間之系爭社區房屋買賣契約（下稱系爭
10 契約）約定，原告有向被告預收6個月之管理費，之後因被
11 告為系爭社區淹水之唯一受災戶，故原告有承諾其管理費可
12 待系爭社區管理委員會成立後，再由該管理委員會收取，故
13 原告之請求並無理由等語，資為抗辯，並聲明：請求駁回原
14 告之訴。

15 四、本院得心證之理由：

16 （一）按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或
17 其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間
18 催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命
19 其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條
20 定有明文。又按管理委員會，指為執行區分所有權人會議
21 決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任
22 住戶若干人為管理委員所設立之組織；管理負責人則指未
23 成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依公寓
24 大廈管理條例第28條第3項、第29條第6項規定為負責管
25 理公寓大廈事務者，同條例第3條第9款、第10款亦分別規
26 定甚明。參照上開規定，得向區分所有權人或住戶訴請法
27 院命其給付欠繳之公共基金（含區分所有權人會議決議繳
28 納之管理費）者，僅管理負責人或管理委員會始得為之，
29 他人並無向法院訴請區分所有權人給付管理費之權利。而
30 原告於112年2月前為依公寓大廈管理條例第28條第3項之
31 系爭社區管理負責人，並經備查在案（見本院112年度士

簡字第1291號卷【下稱本院卷】第101頁），故原告自得依照系爭社區規約及公寓大廈管理條例之規定，請求被告給付管理費，合先述明。

（二）被告為系爭社區之區分所有權人，且未向原告繳交自107年1月8日起至109年7月31日止、109年10月1日起至112年1月7日止，及000年0月間短繳，共計355,684元之管理費等事實，為被告所不爭執（見本院卷第51頁），並有管理費明細表、催繳存證信函暨回執、系爭契約書、社區規約、報備證明、臺北市政府都發局函、臺北市建管業務e辦網等件在卷可參（見本院112年度司促字第3277卷第13至29、41至69頁；本院卷第55、101、113至148頁），是此部分之事實，堪信為真。

（三）又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。則被告抗辯原告有承諾其管理費可待系爭社區管理委員會成立後，再由該管理委員會收取等語，惟原告所否認，自應由被告就此有利於己之事實，負舉證責任。然查，被告雖有提出系爭社區規約1份（見本院卷第41至45頁），惟原告爭執該規約之形式上真正，觀諸其上僅有被告之印章及簽名，而原告並無用印在上，且被告亦未能敘明該規約之來源為何（見本院卷第152頁），自難逕認屬實。況且，該規約上亦無記載原告曾有承諾被告可待系爭社區管委會成立後再繳交管理費之內容，而被告亦未提出其他證據證明原告確有為上開承諾，自難憑為有利被告之認定，而認被告所辯屬實。

（四）再者，觀諸系爭契約第9條第5項內容所示（見本院卷第120頁），被告於交屋時應繳納6個月管理費、車位清潔費，而該費用由原告第一次通知第一戶交屋日起開始動用，由此可見系爭社區管理費之使用應係從第一戶交屋日起算，是於預繳管理費之期間過後，被告自應繼續繳納管理費，然被告空言辯稱僅需預繳6個月管理費後，在管委會成立

前即不用繳納，顯與系爭契約所示內容不符，自難認被告所辯屬實。是以，原告得依社區規約及公寓大廈管理條例等規定請求被告給付積欠之管理費355,684元；又原告此部分之請求既為有理由，則原告另依民法第179條規定請求擇一為有利判決之請求，本院即毋庸再予審究，併此敘明。

（五）末按給付無確定期限者，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；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告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，是原告請求法定遲延利息部分，其得請求自本件支付命令寄存送達生效翌日即112年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

（六）從而，原告依上開法律關係，請求被告為如主文第1項所示之給付，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴訟費用額共為3,860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112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 3 月 14 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，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
記載上訴理由，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 3 月 14 日
書記官 詹禾翊