臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度店簡字第1765號

原　　告　幸福MRT社區管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　詹承翰

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　周克東

被　　告　陽信建築經理股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王忠傑

000000000000000000

訴訟代理人　王姵雰

000000000000000000

上列當事人間給付管理費事件，於民國110年12月1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捌萬陸仟陸佰玖拾伍元，及自民國一〇九年十一月四日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分四十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣捌萬陸仟陸佰玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告為新北市○○區○○路○段000巷00 號12樓、26 號13樓、30號7樓、38 號1樓、38 號10樓、38 號12樓、38號13樓（下稱系爭7 戶建物）之所有權人，為原告管委會所管理

之幸福MRT社區之區分所有權人。幸福MRT社區於109年2月16日召開第一次區分所有權人會議，決議成立管委會並通過社區規約（下稱系爭規約），並自同年4月開始收取管理費。依系爭規約第7 條第1款第2目規定，管理費以每坪新臺幣(下同)80元計算。而訴外人吉廣建設有限公司（下稱吉廣建設）於原告管委會成立前已先預收所有住戶半年管理費，用以支付社區行政費用，待原告管委會成立後將剩餘款移交給原告，惟被告不僅未繳交108年10月至109年3月之預收管理費共計10萬4034元(計算式如附表一)，亦未繳交自109年4月起至109年8月止之管理費共計8萬6695元(計算式如附表二)，以上共計19萬729元未給付。另依系爭規約第7條第5款規定，被告未繳納管理費，原告管委會得請求應繳金額按年息百分之10計算之遲延利息，而原告管委會經書面催告後，被告仍置之不理。爰依法提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告管委會19萬729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；願供擔保，請准宣告假執行。

(二)對被告答辯之陳述：

1. 被告辯稱新北市政府工務局108板使字第00077號使用執照（下稱108年使用執照）記載社區建物之登記戶數為83戶，未包含被告所有之系爭7戶建物，惟吉廣建設於109 年2月已有申請變更登記，依照變更後之109年板使字第00017號使用執照（下稱109年使用執照），社區登記之建物即為90戶。且無論何時變更，被告所有之系爭7 戶建物分散於社區各樓層而隸屬大樓內之一部分，且均有人員在使用，被告與其他住戶之垃圾均丟擲於B1樓梯間，另因系爭7戶建物並無單獨出入口，故均使用電梯進出等公設，與其他住戶享有社區之公共設施及物管及保全等服務，被告自應依系爭規約之規定，從繳交日起開始繳交管理費，並應繳交遲延利息及負擔所有訴訟費用。
2. 在管委會成立前，是由吉廣建設向住戶預收管理費，在管委

會成立後，吉廣建設將剩餘款項移交給原告管委會，惟被告至今仍欠繳如附表一之預收管理費。

二、被告則以下列情詞置辯：

(一)被告雖為系爭7戶建物之所有權人，且為繳交上開管理費，但原告之報備證明需要使用執照才能申請，而使用執照在被告手上，因此原告管委會成立之合法性仍有疑義。此外，108年使用執照僅記載社區為83戶，不包含系爭7戶建物，故原告管委會的權限只及於該83戶，不及於被告所有之系爭7戶建物。

(二)本件原告管委會之請求包含108 年度的管理費，惟訴外人吉廣建設是於108年點交，原告是在109 年2 月16日召開第一次區分所有權人會議，並通過系爭規約，故訴外人吉廣建設點交時，原告管委會並未成立，且當時原告管委會也未將房屋、電梯、磁扣點交給被告，迄至目前信箱及部分磁扣都尚未交予被告。另109年4月原告開始收取管理費時，並未將被告系爭7戶建物納入，是在110年2月8月申請變更主任委員報備時，才檢附戶數變更為90戶之109年使用執照，故認管委會規約之範疇應於新北市板橋區公所110 年2月9日回函存參後，才始及於被告系爭7戶建物，故管委會應於110年2月9日後才具備向被告收取管理費之依據。

(三)並聲明：請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

本件原告管委會主張之事實，業據其提出幸福MRT社區公寓大廈管理組織報備證明、109年2月16日區分所有權人會議紀錄暨委託書、系爭規約、系爭7戶建物之建物謄本、被告管理費欠繳明細、催繳存證信函、新北市板橋區公所109年3月10日新北板工字第1092023116號函等件為證，而被告就其系爭7戶建物所有權人及其未繳交上開管理費或預收管理費之事實均不爭執，惟對原告之請求以前詞置辯。則本件爭點為：(一)原告管委會請求被告給付108 年10月至109年3月間之預收管理費有無理由？(二)原告管委會請求被告給付109

年4月至109 年8月間之管理費有無理由？茲分述如下：

(一)108年10月至109年3月間之預收管理費部分：

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。民事訴訟法第277 條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第917裁判意旨參照。

2. 次按公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，公寓大廈管理條例第28條第1 項固定有明文。惟前開條文所規定報備行為之性質，應僅屬主管機關為達成行政管理目的，而課予業已成立之管理委員會應向主管機關為報告備查，與管理組織是否合法成立無涉。查本件原告管委會主張社區於109年2月16日召開第一次區分所有權人會議，通過系爭規約，並於同年4月開始收取管理費之事實，有該社區109年2月16日區分所有權人會議紀錄（本院卷第139至141頁）、公寓大廈管理組織報備證明（本院卷第13頁）為證，故原告管委會於109年2月16日經由區分所有權人決議而成立之事實，應可認定。

3. 原告管委會既於109年2月16日始成立，並決議通過系爭規約，且於109年4月始開始向區分所有權人收取管理費，則原告管委會以系爭規約為據，向被告收取管委會成立前之108年10月至109年3月間之管理費，自屬無據。此外，原告管委會成立前係由訴外人吉廣建設收取預收管理會之事實，為兩造所不爭執，堪以認定，而原告管委會始終未提出足以認定吉廣建設將預收管理費請求權讓與原告管委會之事證，則縱被告確有給付預收管理費之義務，其請求權人亦非原告管委會，是以原告管委會逕向被告請求給付預收管理費，實屬無

據。

(二)109年4月至109年8月間之管理費部分：

1.本件原告管委會於109年2月16日成立，已如前述。被告雖辯稱原告在110年2月8月申請變更主任委員報備時始檢附戶數記載為90戶之系爭109年使用執照，而經新北市板橋區公所於110年2月9日回函存參，故管委會之權利此時始及於系爭7戶建物，原告管委會於110年2月9日後始有權請求被告管理費云云。然查，新北市政府工務局核發之系爭108年使用執照，雖記載該社區建物戶數為83戶，惟該局於109年1月15日就同一基地建物核發之系爭109年使用執照，業已納入系爭7戶建物，並記載建物戶數為90戶，此有系爭108年使用執照、109年使用執照在卷可憑（本院卷第263頁、265頁）。嗣後幸福MRT社區於109年2月16日召開第一次區分所有權人會議時，亦將系爭7戶建物列為區分所有建物，並以應出席區分所有權人總數為90人為基礎進行決議，有該社區109年2月16日區分所有權人會議記錄、區分所有權人會議名冊暨出席簽到簿附卷可佐（本院卷第331頁、第333至339頁）。此外，原告管委會成立後，於向新北市政府提出報備申請時所附使用執照雖為系爭108年使用執照，然其所提供之區分所有權人名冊則包含系爭7戶房屋，此亦有新北市板橋區公所110年10月12日新北板工字第1102061353號函所附之幸福MRT社區公寓大廈（社區）申請報備書、區分所有權人名冊等報備資料在卷可參（本院卷第319頁、第326頁至第330頁）。況社區成立管委會之報備行為與區分所有權建物之認定無涉，此亦據新北市板橋區公所上開函文陳述明確（本院卷第313頁），是以，被告以原告管委會於報備時所附使用執造為系爭108年使用執照，而非新北市工務局於109年1月15日核發之系爭109年使用執照為據，辯稱系爭7戶建物非屬幸福MRT社區之區分所有建物云云，自不足採。則系爭7戶建物於原告管委會成立時即為該社區之區分所有建物，堪以認定。

2.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

其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又系爭規約第7條第1款第2目規定：「每月依所購房屋面積每坪新台幣捌拾元整由區分所有權人按其所持有之房屋權狀總坪數計算，每坪每月繳交新台幣捌拾元整…。」、同條第5款規定：「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息10%計算之…」，有系爭規約在卷可參（本院卷第29頁至第41頁）。又被告對於原告所主張如附表二所載系爭7戶建物之面積、每戶每月應繳管理費、欠繳管理費總額等均不爭執（本院110年12月1日言詞辯論筆錄），則原告管委會請求被告給付109年4月至109年8月間之管理費部分共8萬6695元，自屬有據。

(三)綜上，原告得請求被告給付之管理費為8萬6695元。

四、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第7 條第1款第2目、第5款之規定，請求被告給付8萬6695元及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月4日起至清償日止，按年息百分之10 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件事證已明，兩造其餘之主張、攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　張淑美

以上正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　馮姿蓉

附表一：吉廣建設預收管理費

編號	門牌號碼	房屋總面積(坪)	金額/坪	建商預收管理費					
				108年10月	108年11月	108年12月	109年1月	109年2月	109年3月
01	38號	46.03	80元	2,276元	2,276元	2,276元	2,276元	2,276元	2,276元
02	30號7樓	35.50		2,177元	2,177元	2,177元	2,177元	2,177元	2,177元
03	38號10樓	26.10		2,840元	2,840元	2,840元	2,840元	2,840元	2,840元
04	38號12樓	26.10		3,682元	3,682元	3,682元	3,682元	3,682元	3,682元
05	26號12樓	28.45		2,088元	2,088元	2,088元	2,088元	2,088元	2,088元
06	38號13樓	27.35		2,088元	2,088元	2,088元	2,088元	2,088元	2,088元
07	26號13樓	27.21		2,188元	2,188元	2,188元	2,188元	2,188元	2,188元
								合計：104,034元	

附表二：管委會自收管理費

編號	門牌號碼	房屋總面積(坪)	金額/坪	管委會自收管理費				
				109年4月	109年5月	109年6月	109年7月	109年8月
01	38號	46.03	80元	2,276元	2,276元	2,276元	2,276元	2,276元
02	30號7樓	35.50		2,177元	2,177元	2,177元	2,177元	2,177元
03	38號10樓	26.10		2,840元	2,840元	2,840元	2,840元	2,840元
04	38號12樓	26.10		3,682元	3,682元	3,682元	3,682元	3,682元
05	26號12樓	28.45		2,088元	2,088元	2,088元	2,088元	2,088元
06	38號13樓	27.35		2,088元	2,088元	2,088元	2,088元	2,088元
07	26號13樓	27.21		2,188元	2,188元	2,188元	2,188元	2,188元
							合計：86,695元	