

臺灣臺北地方法院民事小額判決

112年度店小字第1897號

原告 觀星台北社區管理委員會

法定代理人 王春領

被告 巫勝鑑 住○○市○○區○○路0段000巷000弄
00號0樓

訴訟代理人 巫正雄

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年1月9日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告提出之委任狀（本院卷第33、93至95頁），並非以
原告名義出具之委任狀，而係以原告法定代理人王春領名義
出具之委任狀，難認王春領委任之受任人等同原告之訴訟代
理人，且經本院曉諭後原告亦未補正適法之委任狀，自不得
將王春領之受任人列為原告之訴訟代理人，合先敘明。

二、原告主張：

（一）被告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷000弄00號1樓
房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，且為原告所管理之觀星
台北社區（下稱系爭社區）區分所有權人。如系爭社區住戶
有使用機車停車位之需求，得向原告提出承租申請，繳納機
車停車位清潔費後即得使用機車停車位。依系爭社區之停車
場管理辦法（下稱管理辦法）第5條規定，繳費標準得由管
委會視實際需要適時調整，並予以公告週知。

01 (二)原告前於民國111年11月底、12月初時公告收取112年度之機車
02 停車位清潔費，每台機車每年新臺幣（下同）345元，被
03 告於111年12月9日申請機車停車位並繳納6台機車之機車停
04 車位清潔費2,070元。原告嗣於同日晚上開會決議調漲機車
05 停車位清潔費，普通機車每台調漲為每年480元、重型機車
06 每台調漲為每年960元。因被告計有普通機車2台、重型機車
07 4台，依調漲後之價格計算，應繳納4,800元，扣除其已給付
08 2,070元，尚應補繳2,730元，經原告催繳後仍未繳納等語。
09 爰依管理辦法第5條規定提起本件訴訟。

10 (三)並聲明：被告應給付原告2,730元。

11 三、被告則以：被告係於000年00月0日下午，依原告當時公告之
12 機車停車位清潔費價格（即每台機車每年345元）繳納112年
13 度之機車停車位清潔費2,070元，並經原告開立收據。被告
14 嗣於111年12月12日公告調漲機車停車位清潔費，並請求原
15 告補繳差額，然兩造就機車停車位之租賃契約已於原告繳費
16 時成立，被告嗣後調漲價格並不拘束被告等語，資為抗辯。
17 並聲明：原告之訴駁回。

18 四、得心證之理由

19 (一)經查，被告為系爭房屋之所有權人，且為原告所管理之系爭
20 社區區分所有權人，此有系爭房屋之建物登記第一類謄本可
21 證（本院112年度司促字第8094號卷第45頁）。如系爭社區
22 住戶有使用機車停車位之需求，得向原告提出承租申請，繳
23 納機車停車位清潔費後即得使用機車停車位。原告前於111
24 年11月底、12月初時公告收取112年度之機車停車位清潔
25 費，每台機車每年345元，被告則於111年12月9日申請機車
26 停車位並繳納6台機車（普通機車2台、重型機車4台）之機
27 車停車位清潔費2,070元，亦有收據1張可憑（本院卷第65
28 頁）。上開事實，均為兩造所不爭執（本院卷第106至108
29 頁），首堪認定。

30 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
31 即為成立。契約之要約人，因要約而受拘束。稱租賃者，謂

當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第153條第1項、第154條、第421條第1項分別定有明文。

(三)系爭社區與住戶間就機車停車位之使用，只需住戶繳納機車停車位清潔費，原告即提供機車停車位予住戶使用，故此於法律上核屬「租賃契約」。而租賃契約之租金數額應為契約必要之點，於契約成立前，如經契約雙方當事人均互相表示意思一致，租賃契約即為成立。原告前於111年11月底、12月初時公告收取112年度之機車停車位清潔費，每台機車每年345元，被告則於111年12月9日申請機車停車位並繳納6台機車之機車停車位清潔費2,070元，此經認定如前，足認兩造已於被告依原告當時公告之價格（即每台機車每年345元）繳納機車停車位清潔費後，成立租賃契約（下稱系爭租賃契約）。

(四)至原告雖於111年12月9日日晚上開會決議調漲機車停車位清潔費，普通機車每台調漲為每年480元、重型機車每台調漲為每年960元，並於111年12月12日公告，有同日管理委員會會議記錄及修訂通過之管理辦法、公告各1份可稽（本院卷第77至84、85至89、67頁）。然此係於兩造系爭租賃契約成立後發生之事實，應與兩造間已成立之系爭租賃契約無涉，自不得僅以原告單方之意思表示，即變動系爭租賃契約之租金數額，況且管理辦法亦無授權原告得以事後調漲之價格向調漲前即繳費之住戶收取差額之規定，故原告依修訂通過之管理辦法，以調漲後之機車停車位價格請求被告補繳差額，應無理由。

(五)原告固陳稱其他住戶均同意補繳，如被告無庸補繳，則其無法跟其他住戶交待等語（本院卷第107至108頁）。然其他住戶同意補繳，在法律上應為各該住戶於契約成立後，同意原告調漲租金，因而再次與原告就租金數額互相表示意思一致，此乃各該住戶與原告間個別契約關係，要無拘束被告之理，亦非意謂因其餘住戶均同意補繳差額，即代表被告同有

01 補繳差額之義務。況且，原告法定代理人亦自承本次先公告
02 收費才調整價格之程序瑕疵等語（本院卷第107至108頁），
03 倘若被告不同意系爭租賃契約成立後調漲之價格，原告自無
04 權向被告請求112年度機車停車位清潔費之差額。

05 五、綜上所述，原告依管理辦法第5條規定，請求被告給付2,730
06 元，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
09 敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本
11 件訴訟費用額為1,000元（即裁判費）如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
13 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
14 法 官 林易勳

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

18 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
19 載上訴理由，表明下列各款事項：

20 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

21 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
24 書記官 徐子芹