

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第301號

原告 華固新天地SOHO特區管理委員會

法定代理人 謝詩瑾

訴訟代理人 呂泰和

林強生

被告 高迪華

上列當事人間給付管理費事件，於民國113年10月16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3萬1230元，及自民國113年5月13日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

訴訟費用新臺幣1000元及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，由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣3萬1230元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告法定代理人於本件審理中由盧士雄變更為謝詩瑾，經其具狀聲明承受訴訟（本院卷第147-148頁），核無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

三、原告主張：被告為原告管理之華固新天地SOHO特區社區（下稱系爭社區）內門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號19樓房屋（下稱系爭房屋）之使用權人，應遵守系爭社區規約之規定。而系爭社區規約第16條規定，民國109年8月9日

01 後，房屋每月每坪以新臺幣（下同）100元計算；108年5月2
02 5日後，欠繳費用已逾一期（一期為3個月），遲延利息以未
03 繳金額之年息10%計算。而系爭房屋總面積加上共有部分面
04 積共31.23坪，每月需繳納管理費3,123元（31.23×100）。
05 被告自112年4月1日起至113年1月31日止，累計欠繳10個
06 月，共31,230元，原告於112年11月7日以存證信函催告被告
07 於文到7日內繳清積欠之管理費，未獲置理。爰依系爭社區
08 規約第1條、第16條及公寓大廈管理條例第21條之規定，提
09 起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告31,230元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之
11 利息。

12 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
13 述。

14 五、經查，原告主張之事實，業據提出公寓大廈管理組織報備證
15 明、系爭社區規約（本院卷第17-25頁）、被告使用權證明
16 書（本院卷第69頁）為證，並有土地建物查詢資料（本院卷
17 第43-48頁）、異動索引查詢資料（本院卷第51-52頁）在卷
18 可按。而被告經合法通知未到庭爭執，亦未提出書狀為任何
19 聲明或陳述，依法視同自認，原告之主張自堪信屬實。

20 六、按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區
21 分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間
22 建築物所有權者。」、「專有部分、約定專用部分之修繕、
23 管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人
24 為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管
25 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共
26 基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
27 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
28 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
29 會議或規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例第
30 3條第8款、第10條第1項、第2項分別定有明文。是如區
31 分所有權人會議或規約，另有規定「住戶」應分擔共用部分

01 之管理維護費者時，非區分所有權人之住戶（含承租人及其
02 他經區分所有權人同意，而為專有部分使用之人）即有分擔
03 繳納共用部分管理費之義務，管理委員會自得依同條例第21
04 條之規定請求該等住戶給付管理費。查系爭社區規約第1條
05 約規定規約效力及於系爭社區全體使用權人，包括住戶在
06 內，而第16條規定管理費之計收係以使用權人為對象。查系
07 爭房屋乃以被告為使用權人，有原始權利人華固建設股份有
08 限公司出具之使用權證明書可憑(本院卷第69頁)，則原告依
09 系爭社區規約第16條及公寓大廈管理條例第21條規定以被告
10 乃系爭房屋使用權人及住戶，請求被告給付上開積欠管理
11 費，自屬有據。

12 七、從而，原告依系爭社區規約第1 條、第16條及公寓大廈管理
13 條例第21條之規定，請求被告給付31,230元，及自起訴狀繕
14 本送達（本院卷第77頁）翌日即113 年5月13日起至清償日
15 止，按週年利率百分之10計算之利息，為有理由，應予准
16 許。

17 八、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假
18 執行，並依民事訴訟法第436 條之23準用第436條第2項，適
19 用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得
20 免為假執行。至原告雖聲明願供擔保請求就其勝訴部分求准
21 宣告假執行，不過係促請法院注意應依職權宣告假執行之義
22 務，爰不另為准、駁之諭知。

23 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條，並確定訴訟費用額
24 如主文第2項所示。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

26 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

27 法 官 李陸華

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

31 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

01 載上訴理由，表明下列各款事項：

02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

05 書記官 張肇嘉