臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中小字第3302號

原　　告　雲雀中興會館管理負責人

000000000000000000

法定代理人　雲雀物業有限公司

000000000000000000

上一人法定代理人

林大祐

訴訟代理人　楊文瑞

000000000000000000

被　　告　盧玫樺

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李淑美

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國111年9月16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、原告主張：被告於民國110年10月15日與原告簽訂租賃契約，約定被告承租坐落門牌號碼臺中市○區○○路000巷0號A25-708，租賃期間1年，自110年10月15日起至111年10月14日止。然被告於111年1月12日於其門口堆置鞋子，經管理人員勸導仍未改善。為此，爰依雲雀中興會館住戶規約（下稱系爭規約）第4條第1項及公寓大廈管理條例第16條第1項、第2項、第5項之規定請求被告給付社區管理費3,000元。並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）3,000元，及自支付命令送達次日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：伊已搬走，希望可以和原告和解，且伊剛畢業，

剛開始上班工作等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之公寓大廈管理組織報備證明、區分所有權人會議記錄、經濟部商工登記公示資料查詢服務、雲雀中興會館住戶規約、規約公告相片、住宅租賃契約及相片等為憑（見司促卷第11-23頁），而被告對於原告主張之事實，於本院言詞辯論期日時並未爭執，原告主張之事實，自堪信為真實。惟本件被告雖不爭執其有向原告承租上開房屋，並於111年1月12日於其門口堆置鞋子，然原告之請求是否有據，仍應審酌：被告行為是否屬公寓大廈管理條例第16條第2項所禁止堆置之「雜物」或其他禁止事項進而違反系爭住戶規約？原告得否依據系爭社區規約請求被告給付管理費？

㈡按住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。住戶違反前述規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理；公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項分別定有明文。另「住戶違反公寓大廈相關法令、規約及管理規則，住戶應給付管理負責人3000元社區管理費，…。」系爭規約第4條第1項復有約定。查公寓大廈管理條例第16條第2項之立法意旨及規範目的，係為維護建築物公共安全及避免妨礙逃生避難為其目的，爰明定住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵

占巷道妨礙出入。職是，公寓大廈住戶不得妨礙建築物公共安全及逃生避難者，其處所並不限於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊或防空避難設備，且其行為亦不限於堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道，只要其行為確有妨礙建築物公共安全及逃生避難者，依法即應受到限制（最高行政法院96年度判字第1839號判決意旨參照）。是以，行為人之行為是否構成公寓大廈管理條例第16條第2項之態樣，仍應以其有否「妨礙建築物公共安全」及「阻礙逃生」為前提，並非不以個案判斷，而一律構成公寓大廈管理條例第16條第2項前段之「堆置雜物」及「妨礙出入」。

㈢查依原告提出之相片顯示（見司促卷第23頁），原告係於其門外緊貼其門扇擺放一雙拖鞋及一雙布鞋，其是否該當上開公寓大廈管理條例第16條第2項所稱之「堆置雜物」，已容待商榷。再者，被告所擺置之鞋子僅有兩雙，原告即繩之以堆置雜物、違反規約之名，疑已矯枉過正，有不盡人情之感。是該處固屬公共走廊空間，然觀照片所示被告除係僅緊貼其門放置於其自己房門口外，被告房間應屬邊間，兩旁未見其他房客，縱然該樓層還有其他房客住戶共同居住，勢必也不須通行被告之房門前，被告擺放其鞋子之處，明顯不致妨礙其他住戶逃生避難及出入通行，自不該當於公寓大廈管理條例第16條第2項前段之行為態樣。是以，原告以被告違反公寓大廈管理條例第16條第2項，進而依據系爭社區規約請求被告給付管理費3,000元，要屬無稽，不應准許。

四、綜上所述，原告主張被告違反系爭規約，並依系爭規約第4條第1項之約定，請求被告給付3,000元及自支付命令送達次日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此

敘明。

六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元，命由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　7　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　張清洲

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　陳慧津