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3841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

林大祐

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　楊文瑞

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　盧玫樺

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李淑美

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告於民國110年10月15日與原告簽訂租賃契約，承租坐落門牌號碼臺中市○區○○路000巷0號A25-708（下稱系爭租

約），然被告於111年6月10日將垃圾棄置經制止，至同年月15日仍未改善，致留置於租屋門口前之垃圾發臭生蟲長蛆，爰依公寓大廈管理條例第16條第5項之規定、雲雀中興會館住戶規約（下稱系爭規約）第4.1條，請求被告給付社區管理費新臺幣（下同）3,000元。又被告於111年6月2日開啟垃圾子車丟棄垃圾後，將鎖具棄置一旁未將鎖具上鎖，其應依系爭規約4.4之規定，給付原告1,000元社區管理費。

㈡並聲明：被告應給付原告4,000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：

㈠系爭規約是否經全體住戶於區分所有權人會議上一致同意、通過並制定，尚未明確，且未經法律授權，原告依系爭規約裁罰，於法不合；原告係管理負責人，其發現住戶有違反公寓大廈管理條例第16條之規定時，僅具有制止及報請主管機關處以罰鍰之權力，法律未授權管理負責人得對住戶裁罰，原告據以裁罰被告4000元，於法無據；原告藉詞被告於111年6月10日將垃圾置放於垃圾桶旁、同年月15日將垃圾留置門口，及同年月2日未將垃圾子母車上鎖，應給付社區管理費4,000元，於法不合，不當裁罰侵害被告財產權，應予駁回等。

㈡聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之事實，固據其提出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、住宅租賃契約等為憑（司促卷第15-23頁）；惟被告則為前開情詞之抗辯，查按本條例用辭定義如下：……十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。住戶應遵守下列事項：……五、其他法令或「規約」規定事項。住戶「不得任意棄置垃圾」、排放各

種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。……住戶違反前4項規定時，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。有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，「非經載明於規約者，不生效力：……四、違反義務之處理方式」。公寓大廈管理條例第3條第12款、第6條第1項第5款、第16條第1、5項、第23條第1項、第2項第4款分別定有明文；可知公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權人會議得以規約規範之，而住戶違反義務時之處理方式亦為規約所得規範之事項，且住戶規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，屬私法自治範圍，非有違反強制、禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗者，均非法所不許。

1. 依原告提出雲雀中興會館公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄，其上記載「已出席區分所有權人計6人，占全體區分所有權人數100%……第二案……說明：訂定雲雀中興會館公禺大廈管理規約」（即系爭規約，本院卷第21頁）……決議：本案經由出席之區分所有權人一致同意通過。」之內容，可知雲雀中興會館公寓大廈社區區分所有權人固有通過決議制定系爭規約之事實（本院卷第17頁），在未違反強制、禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗或重複處罰之情形，非法所不許；但被告非該社區之區分所有權人，且未參加該會議，亦未見被告與A25-708號房屋之區分所有權人雲雀物業有限公司所訂立住宅租賃契約（本院卷第23頁），有何系爭規約告知或約定之相關事項，自無從以出租人即區分所有權人雲雀物業有限公司應受拘束之系爭規約、遽以對承租人即被告請求給付因違反系爭規約內容之社區管理費。
2. 而原告主張被告於租賃期間有任意棄置垃圾於承租之A25-70

8房屋門前，經通知勸導未處理致垃圾發臭長蟲之事實，雖經原告提出LINE訊息文字內容、垃圾棄置長蟲之相關照片（本院卷第25-31頁），及其主張被告於111年6月2日開啟垃圾子車丟棄垃圾後，將鎖具棄置一旁未將鎖具上鎖，亦據其提出監視影像畫面及LINE訊息通知等可稽（本院卷第37-41頁），惟此均屬承租人即被告與出租人即雲雀物業有限公司間就租賃物使用管理之法律關係，原告以上開公寓大廈管理條例第16條第1、5項規定「住戶有違反不得任意棄置垃圾之規定時，管理負責人應按規約處理，即住戶如有上述行為，管理負責人應制止之，倘制止無效，則報請主管機關處理。」為由，逕課予未同意之承租人即被告關於系爭規約第4.1約定「住戶違反公寓大廈相關法令、本規約及相關管理規則，除另有規定外，住戶應給付管理負責人3,000元社區管理費」及4.4約定「開啟垃圾子車後，必須確實關閉垃圾子車；若未將鎖鏈纏繞、未將鎖具上鎖或未將鎖具的開鎖密碼復歸或按除，住戶應給付管理負責人1,000元社區管理費」等義務，並非有據。

㈡故綜上，原告主張依系爭規約第4.1、4.4之約定，請求被告給付3,000元、1,000元社區管理費，非屬有據；其請求被告應給付原告4,000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，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　16　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊嵎琇

以上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後20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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　許千士