

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第1078號

原告 銀座雙星大廈B棟管理委員會

法定代理人 李陳金蓮

被告 賴宏昌

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4,800元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人原為高卉萱，嗣於本件訴訟繫屬中，業經變更為李陳金蓮，並經李陳金蓮聲明承受訴訟（本院卷第54之2頁），及陳報臺中市西區區公所112年12月21日公所公建字第1120027168號函在卷可憑（本院卷第59頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為門牌號碼臺中市○區○○路000號房屋之所有權人，亦為原告社區之區分所有權人，被告負有按期繳交管理費之義務。詎被告自民國111年9月1日起至112年8月31日止，尚積欠原告12期管理費共計新臺幣(下同)4,800元，

01 屢經催討，仍未給付，被告並應負擔原告於起訴前催繳之存  
02 證信函費用98元，爰依公寓大廈管理條例第21條規定，提起  
03 本件訴訟，並聲明：①被告應給付原告新臺幣4,800元、②  
04 存證信函費用98元及裁判費由被告負擔。

05 二、被告則以：伊對於管理費沒有意見，但要交付給合法的委員  
06 會，原告法定代理人高卉萱並非區分所有權人，由高卉萱召  
07 集區分所有權人會議並不合法等語。

08 三、得心證之理由：

09 (一)管理費部分：

10 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  
11 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  
12 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  
13 應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條定有明  
14 文。本件原告主張被告為系爭社區之區分所有權人，每月應  
15 繳交管理費，詎被告自111年9月1日起至112年8月31日止，  
16 尚積欠原告管理費共計4,800元，經原告以存證信函催告被  
17 告限期繳交，仍不繳交等情，為被告所不爭執（見本院卷第  
18 51頁），並有建物登記謄本、存證信函、原告106年度第二  
19 次區分所有權人會議記錄、欠繳管理費列表在卷可稽（見司  
20 促卷第9至11頁、第27至33頁、本院卷第91頁至第93頁），  
21 應堪信為真實，則原告依上開規定，請求被告給付積欠之管  
22 理費4,800元，即屬有據。至被告雖辯稱高卉萱召集區分所  
23 有權人會議不合法云云，然原告前後改選高卉萱、李陳金蓮  
24 為其主任委員，並經臺中市西區區公所同意備查等事實，業  
25 據原告提出臺中市西區區公所111年2月24日、112年12月21  
26 日函在卷可稽（司促卷第25至26頁、本院卷第59頁），是被告  
27 上開所辯，應無足採。

28 (二)存證信函費部分：

29 按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間  
30 相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載  
31 明應有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經

01 載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項  
02 、第2項第4款定有明文。查原告雖請求被告支付存證信函費  
03 98元，然此非屬公寓大廈管理條例第21條所能求償之範圍，  
04 原告亦未提出相關社區規約供本院參酌，則原告請求被告給  
05 付上開費用，難認有理，應予駁回。

06 (三)從而，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付  
07 原告4,800元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則  
08 無理由，應予駁回。

09 四、本件原告勝訴部分，係適用小額訴訟程序而為被告敗訴之判  
10 決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行  
11 行。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
13 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論  
14 述，併此敘明。

15 六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴訟費  
16 用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000  
17 元），由被告負擔，並依民事訴訟法第91條第3項規定加計  
18 自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之  
19 利息。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日  
21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
22 法 官 張清洲

23 以上為正本係照原本作成。

24 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  
25 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  
26 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  
27 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  
28 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日  
30 書記官 蕭榮峰