臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第706號

原　　告　貴族天下大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　梅莉娟

訴訟代理人　張加穎

被　　告　首相大旅店股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡宗憲

訴訟代理人　洪梅芬律師

　　涂欣成律師

　　李政儒律師

　　王紹雲律師

　　葉啓丞

　　曾貫志

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣5萬元，及自民國110年7月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣29,314元由被告負擔五十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、被告自民國93年7月起至108年11月止，每月應繳管理費新臺幣（下同）8,700元、另自108年12月起至110年6月止，每月應繳管理費11,600元，被告均未繳納，故迄今被告已積欠管理費共285萬0,255元，屢向被告催討，均置之不理。為此依公寓大廈管理條例第21條規定提起本件訴訟。

㈡、被證3之93年決議，當時第二案是說每年1 萬元為經費補助，文義上並沒有特定是管理費，所以原告覺得被告之前給付的每年1 萬元是「廣告管理費」，不是「管理費」，被告需要另外給付管理費。被證4收據，是當時開立收據的人沒有注意到收費名稱，所以還是寫「管理費」，但後來的收據應該有更正為廣告管理費，但因為原告的收據都只有一式一份，所以原告並沒有留存收據為證。原告前開主張各次收費標準是根據之前向工務局陳報的2 年前（即108年）的區分所有權人會議記錄，決議提高每坪管理費為40元（故主張被告之每月管理費提高為11600 元）。原告社區並沒有區分地上（房屋）或地下（停車場）建物，收費標準都是一樣的，108年以前的標準是一坪30元，故被告之每月管理費是起訴狀所載的8700元，這部分沒有區分所有權人會議記錄為憑，也沒有住戶規約為據，只有原告自己製作的管委會財務報表。對於被告做時效抗辯，沒有意見。起訴後之110年10月29日，原告剛開過新的區分所有權人會議，為了避免糾紛，該會議有通知被告出席，會中也明確決議被告也應該付管理費等語。

㈢、聲明：被告應給付原告2,850,255元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯略以：

㈠、否認有積欠管理費。被告乃坐落臺南市○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）上之同段1987建號建物之所有權人（亦即被告持有系爭大樓之「地下第2層建物」之所有權，下稱系爭建物），系爭大樓地址則為臺南市○區○○路000號。被告是78年10月30日辦理第一次登記，作為被告及飯店之客戶停車使用。被告亦為系爭土地之共有人之一。故依民法第818條規定，被告有權出入通行系爭土地。

㈡、被告既然並非一般住戶，且自78年起至92年間，原告均未要求被告給付管理費，是直到93年8月15日召開臨時住戶大會區分所有權人第2次會議中，兩造才協商每「年」由被告給

付1萬元給原告以作為原告之經費「補助」，自此，被告每年均有按期繳付1萬元給原告。

㈢、原告所稱之管理費收取依據及計算標準，並無任何依據，係原告片面計算，難認其請求被告需另外再給付管理費為有理由。

㈣、況依民法第126條規定，本件管理費之時效僅5年，罹於時效之部分，被告拒絕給付。又原告僅得請求之110年5月回溯5年間之管理費部分，尚須再扣除被告每年已繳之1萬元補助管理費

㈤、依照原告起訴狀所載，其108 年11月之前的計算標準是一坪35元，與剛才原告所述一坪30元不符。且原告也無法提出108 年11月之前，被告應給付每月管理費8700元之依據，故此部分請求顯無理由。又108 年間，原告所召開的區分所有權人會議，該次會議中所訂立的規約，沒有關於被告管理費的收取標準，也沒有通知被告參加，更沒有寄發會議記錄給被告表示意見，所以原告主張關於住戶以及非一般住戶均需依相同標準收取管理費云云，有違公平原則與比例原則，依照民法第148條之規定，對被告不生效力。另依照被證1 登記謄本記載，被告系爭建物之總面積為900.02平方公尺，大約272.2 坪，然原告起訴狀的計算方式卻是依照使用執照上記載的面積957.29平方公尺計算，此部分的計算標準亦顯有錯誤。原告最近110 年10月29日才剛開的新區分所有權人會議，該次會議才有通知被告，會中第14案決議管理費計算標準明載是依照「登記謄本」上之坪數計算，原告剛才所述並不正確等語。

㈥、答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實

自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

㈡、經查，被告為系爭大樓之系爭建物之所有權人、亦為系爭土地之共有人之一；被告是78年10月30日辦理第一次登記，系爭建物是作為被告及飯店之客戶停車使用等情，為兩造所不爭執，並有建物登記謄本、土地登記謄本附卷為證，堪可認定。

㈢、次查，被告辯稱：一直到93年8月15日召開臨時住戶大會區分所有權人第2次會議中，兩造才首次協商每「年」由被告給付1萬元給原告以作為原告之經費補助乙節，業據被告提出原告不爭執真正之被證3貴族天下臨時住戶大會公寓大廈區分所有權人第2次會議會議紀錄、被證4管理費收費收據各1張（98年9月起至99年8月止）在卷可稽（本院卷第65、67、69頁），堪認屬實。

㈣、原告雖稱除了上開每年1萬元之費用外，被告另應與地上建物之一般住戶依相同標準繳納管理費，且於108年12月後管理費尚有增加云云，則為被告所否認，而查原告並未提出任何證據以佐其說，揆諸首揭法條說明，自難為有利於原告之認定。

㈤、末查，被告固稱其每年均有按期繳付上述1萬元予原告云云，惟被告卻僅能提出被證4管理費收費收據1張（98年9月起至99年8月止）附卷為憑（本院卷第69頁），故實難認被告迄今均有按年給付1萬元費用予原告。又按「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。」民法第126條定有明文。而被告已抗辯：系爭管理費罹於5年時效部分，被告拒絕給付等語，原告對此亦表示無意見，從而，被告自應給付自110年5月6日起訴日（本院卷第15頁）起回溯5年內之每年1萬元費用共計5萬元予原告即堪認定。至就被告之管理費收取標準，原告既於110年10月間另召開

區分所有權人會議決議之，則兩造對於111年起之管理費即應另依該會議決議內容行使之，附此敘明。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例之規定，請求被告給付起訴日回溯5年內之管理費5萬元，及自110年7月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。至原告請求超出該範疇部分，為無理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1 項第5 款之規定，依職權宣告假執行。

五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提證據，經審酌不影響上述認定與說明，故不逐一詳論。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第87條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　吳金芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　李崇文