臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1386號

原　　告　廣陽天下大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　洪碧霞

訴訟代理人　林子翔律師

被　　告　陽信商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳勝宏

訴訟代理人　黃捷琳律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告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，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告在廣陽天下大廈（下稱系爭大廈）設立中興分行，使用區分所有權面積為279.91坪，原告於民國90年間決議修改公司之管理費收費標準為每月每坪新臺幣（下同）120元，依系爭大廈規約，被告每月應繳納管理費33,589元（計算式：279.91坪x120元＝33,589元，元以下無條件捨去）。詎被告自93年3月至113年12月期間，每月均僅以每坪84元計算，而只繳納23,480元，每月短繳10,109元，但經原告催告後，被告於114年4月7日拒絕給付。爰依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭大廈規約，請求被告給付其中109年1月至113年12月期間共60個月之差額606,540元（計算式：10,109元x60個月＝606,540元）等語，並聲明：㈠被告

應給付原告606,540元，及自114年4月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：管理費為公共基金之來源之一，依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定，區分所有權人應依區分所有權人會議決議繳納，然原告主張修正管理費之依據為管委會決議，而非區分所有權人會議決議，自不得據以每月每坪120元收費標準向被告收取管理費。再者，原告自109年1月至113年12月所製作之管理費繳款單均為每月23,480元，被告即依繳款單如數繳納，原告於撤銷該意思表示前，仍應受其拘束。縱認原告製作繳款單時有意思表示錯誤，該錯誤既係因原告自己之過失所致，依民法第88條第1項但書規定，亦不得撤銷等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院訴卷第41頁，並依判決格式修正文句）：

㈠被告為系爭大廈之區分所有權人。

㈡原告自109年1月起至113年12月止，每月開立如本院114北司補5496卷第43至72頁所示管理費繳款單予被告，被告均有按期依原告之繳款通知單繳納管理費。

四、本院之判斷：

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，民事訴訟法第277條前段定有明文。次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應繳之金額及遲延利息；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管理條例第21條、第18條第1項第2款分別定有明文。

㈡再按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，除由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有

部分比例分擔者外，即應依區分所有權人會議或規約之規定。且區分所有權人會議之決議，應作成紀錄，並由管理委員會執行之。此觀公寓大廈管理條例第10條第2項、第34條第1項、第36條第1款規定自明。從而，公寓大廈共用部分之管理費用收取標準，倘非依區分所有權人共有之應有部分比例分擔，且規約亦無規定者，即應由區權會以決議定之，並作成書面紀錄（最高法院110年度台上字第1528號民事判決意旨參照）。是依上開規定，管理費之收取標準，應由區分所有權人會議決議，不能逕由管理委員會即原告定之。

㈢原告雖主張系爭大廈已調漲管理費，被告應依每月每坪120元為收費等語，並提出系爭大廈第一屆第五次管委會會議紀錄、106年及113年系爭大廈規約、107年系爭大廈區分所有權人會議紀錄為證（見114北司補5496卷第13頁、本院訴卷第107至119頁、第51至67頁、第145至149頁）。惟查：

1.觀以系爭大廈第一屆第五次管委會會議紀錄，係於85年12月21日以管理委員會決議通過公司之收費標準為每月每坪165元，與原告所主張90年間以管委會決議通過公司之收費標準每月每坪120元不合，無法證明業經系爭大廈之區分所有權人會議決議訂定收費標準為每月每坪120元。

2.另按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證據力。且私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人應負證其真正之責，觀之民事訴訟法第357條前段規定自明（最高法院102年度台上字第287號民事判決意旨參照）。再按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同，民事訴訟法第196條亦有明文。原告固提出106年、113年之系爭大廈規約，但經被告否認前開文書證據之形式真正，自應由原告證

明上開私文書之形式真正，惟原告於提出106年、113年之系爭大廈規約後，經被告爭執形式上真正，原告於115年6月2日言詞辯論期日雖提出106年系爭大廈規約原本（見本院訴卷第102頁），但未提出經區分所有權人會議決議通過之證據，經本院詢問有何證據調查，答稱：規約有向市政府備查，另具狀請求函詢，需1週完成補正等語（見本院訴卷第102頁），然原告未於1週內聲請調查證據，再經本院於115年6月16日發函命原告應具狀表明就上開規約欲聲請調查證據之內容，並告知失權效果，原告雖提出系爭大廈107年區分所有權人會議紀錄為證（見本院訴卷第145至149頁），但觀諸該會議紀錄，亦未見關於調整管理費之議案或決議，尚難認原告已提出適當之攻擊防禦方法。且原告於最後言詞辯論期日經合法送達亦未到庭，顯見原告於言詞辯論終結前，未能於適當時期提出證據證明106年、113年之系爭大廈規約為真，有意圖延滯訴訟並有礙訴訟之終結。是依上開規定，原告未能證明106年、113年之系爭大廈規約形式真正為真，本件無從援引為據。

3.從而，原告就調整對被告之管理費收取標準為每月每坪120元之有利於己之事實，未提出證據以資證明，顯然未盡舉證之責，自無從認定其所主張為有理由，而不得向被告請求給付109年1月至113年12月期間之短繳管理費用。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭大廈規約，請求被告給付606,540元，及自114年4月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

民事第七庭　　法　官　黃靖崴

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　　115　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　林芯瑜