

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第3540號

原告 大台北華城歐洲印象社區管理委員會

法定代理人 陳武傑

訴訟代理人 李有福

被告 暉傑建設股份有限公司

法定代理人 辜耀興

訴訟代理人 江東原律師

賴政佑律師

丁國欉

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年10月17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。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項，僅記載主文及理由
要領。

二、原告主張：被告所有位於大台北華城歐洲印象社區內（下稱
系爭社區）門牌號碼新北市○○區○○○路0號之房屋（下
稱系爭房屋）每月應繳6,102元之代管管理費，自民國112年
10月起至113年5月止積欠8個月管理費，已逾8期，共計新臺
幣（下同）44,816元，爰依公寓大廈管理條例第21條規定提
起本訴等語。並聲明：被告應給付44,816元，及自支付命令
送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：系爭房屋並非大台北華城歐洲印象社區住戶規約
（系爭規約）第2條及第37條所載範圍內之住戶，故無給付
管理費予原告之義務；而伊先前之所以繳交管理費係因誤認

01 系爭房屋屬系爭規約範圍內之住戶，並非兩造間有成立代管
02 契約，故伊得知系爭房屋非屬系爭規約範圍內之住戶後，即
03 自112年10月起拒絕再繳納管理費，先前所繳管理費將評估
04 另訴請求返還等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
05 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 四、本院之判斷：

07 (一)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
08 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
09 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
10 應繳之金額及遲延利息；多數各自獨立使用之建築物、公寓
11 大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地
12 區者，其管理及組織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例
13 第21條及第53條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之
14 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
15 亦有明文。是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負
16 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
17 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
18 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民
19 事判決意旨參照）。

20 (二)經查，原告主張被告積欠112年10月起至113年5月止代管期
21 間之管理費44,816元乙節，固據提出存證信函、被告106年1
22 月19日暉管華城第0000000000號函、系爭規約、中信房屋網
23 頁銷售查詢資料等件為證（見司促卷第9至15、23、25、51
24 至62頁及本院卷第65至72頁），惟查，系爭規約第2條約
25 定：「本規約所稱『歐洲印象』（以下簡稱歐印）之範圍包
26 括：維也納、香檳、萊茵、凡爾賽、日內瓦等五區。」，以
27 及第37條所約定之住戶門牌號碼中並無系爭房屋（見本院卷
28 第45、48至49頁），原告復未舉證其曾將被告列為區分所有
29 權人會議之出席人員並通知原告參與會議等事實，故被告抗
30 辯其非系爭規約範圍內之住戶而無繳納管理費之義務，即屬
31 有據。至原告所提中信房屋網頁銷售查詢資料欲證被告銷售

01 房屋所載之管理費係採系爭規約之計算方式，惟查，該網頁
02 資料所載房屋，坪數為121.66坪，對照原告所提房屋管理費
03 計算式表格內容（見司促卷第25頁），應為禾豐二路9號之
04 建物，並非系爭房屋，且誤認己為住戶而刊登管理費之計
05 算，與被告是否確屬系爭社區之住戶而應負擔管理費，應屬
06 二事，礙難憑取。是原告據此請求被告給付管理費44,816
07 元，即屬乏據，礙難憑取。

08 (三)原告雖復主張兩造曾協商成立代管契約部分，惟為被告否
09 認，且原告就此主張僅提出被告106年1月19日暉管華城第00
10 00000000號函及管理費收據為憑（見司促卷第23頁及本院卷
11 第75至91頁），而觀諸該函之說明五中，被告已表示其既繳
12 納管理費，權利義務應等同住戶，原告應提供系爭規約及分
13 屬區予被告等語，是被告之真意應係欲成為系爭社區區分所
14 有權人，而非僅與原告成立代管契約，此外，原告復未能舉
15 他證以實其說，是其主張有與被告成立代管契約云云，即難
16 憑取；另原告主張被告有共用管理室，路燈、垃圾、污水處
17 理等費用皆其在處理等語，而被告亦稱大公部分其願意支付
18 等語（見本院卷第58頁），惟該等費用究與原告所請求給付
19 之管理費性質不同，且原告亦未就共同處理之費用計算部分
20 進一步為舉證，故原告主張依公寓大廈管理條例第21條及系
21 爭規約所約定每坪50元之方式計算，請求被告給付代管管理
22 費44,816元，亦有未合，礙難准許。

23 五、綜上，原告依公寓大廈管理條例第21條請求被告給付44,816
24 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
25 利息，為無理由，應予駁回。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，依職權確定訴訟
27 費用額為1,000元（第一審裁判費），由原告負擔。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
29 臺北簡易庭 法 官 林振芳

30 上列正本係照原本作成。

31 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向

01 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師
02 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

04 書記官 蔡凱如

05 附錄：

06 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

07 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
08 理由，不得為之。

09 二、民事訴訟法第436條之25：

10 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

11 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

12 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。