

01 臺灣臺北地方法院小額民事判決

02 113年度北小字第3866號

03 原 告 大台北華城歐洲印象社區管委會

04 0000000000000000
05 法定代理人 陳武傑

06 訴訟代理人 李有福

07 被 告 曉傑建設股份有限公司

08 0000000000000000
09 法定代理人 嘉耀興

10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 訴訟代理人 丁國欖

13 上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於中華民國113年11
14 月26日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 原告之訴駁回。

17 訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

18 理由要領

19 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
20 要領。

21 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
22 系爭社區）門牌號碼新北市○○區○○○路0號之房屋（下
23 稱系爭房屋），依大台北華城歐洲印象社區住戶規約（下稱
24 系爭社區規約）規定每月應繳新臺幣（下同）8,175元之管
25 理費，詎被告自民國112年10月起至113年5月止積欠8個月管
26 理費，已逾8期，共計65,400元，爰依公寓大廈管理條例第2
27 1條規定提起本訴等語。並聲明：被告應給付65,400元，及
28 自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 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
30 （系爭規約）第2條及第37條所載範圍內之住戶，故無給付
31 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

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契約，故伊得知系爭房屋非屬系爭規約範圍內之住戶後，即自112年10月起拒絕再繳納管理費，並預備另行成立管理委員會等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(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；多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第21條及第53條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。是民事訴訟如係由原主張權利者，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號民事判決意旨參照）。

(二)經查，原告主張被告積欠自112年10月起至113年5月止之8個月管理費共計65,400元元乙節，固據提出存證信函、被告106年1月19日暉管華城第0000000000號函、系爭規約等件為證（見司促卷第9至15、23、25、49-63頁及本院卷第49-64、131-146頁），惟查，系爭規約第2條係約定：「本規約所稱『歐洲印象』（以下簡稱歐印）之範圍包括：維也納、香檳、萊茵、凡爾賽、日內瓦等五區。」，而參諸系爭規約第37條所約定之住戶門牌號碼中並無系爭房屋（見司促卷第51、54-55頁；本院卷第55、58-59、137、140-141頁），原告復未舉證其曾將被告列為區分所有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，即屬有據。至原告固陳稱：

被告已持續多年繳交管理費，顯示被告已接受其為社區成員之事實，且被告有使用社區內公共設施，應受系爭規約約束云云。惟查，系爭規約已明確約定繳納管理費之各區及門牌號碼，然系爭房屋並不在上開範圍內等情，業如前述，此等規定範圍並不因被告是否曾誤繳款項或使用公共設施而有變更。從而，原告據此請求被告給付管理費，即屬乏據，礙難憑取。

(三)又原告雖另提出被告106年1月19日暉管華城第0000000000號函及管理費收據為憑（見司促卷第23頁及本院卷第49、131頁），而觀諸該函之說明五中，被告已表示其既繳納管理費，權利義務應等同住戶，原告應提供系爭規約及分屬區予被告等語，是被告之真意應係欲成為系爭社區區分所有權人，而非僅與原告成立代管契約，併予敘明。

五、綜上，原告依公寓大廈管理條例第21條請求被告給付65,400元元，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，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 12 月 11 日
書記官 黃進傑

計 算 書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
-----	-----------	-----

01 第一審裁判費 1,000元
02 合 計 1,000元

03 附錄：

04 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

05 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
06 理由，不得為之。

07 二、民事訴訟法第436條之25：

08 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

09 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

10 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。