

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第4610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

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 丁國欏

江東原律師

賴政佑律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月29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、原告主張略以：由被告所有、門牌號碼為：新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），每月應向原告繳納管理費新臺幣（下同）8,652元，然自民國112年10月起至113年5月止，被告並未依系爭社區之住戶規約（下稱系爭規約）繳納，尚積欠原告8個月之管理費69,216元，經原告屢次催討，均未獲置理，緣被告因不繳公共基金，當初總幹事處理時方未將被告系爭房屋列入系爭規約約定之範圍，系爭房屋確實並非系爭規約規範之5區部分，為此，爰依公寓大廈管理條例第21條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告69,216元，及自支付命令繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告抗辯則以：系爭房屋並非系爭規約所規定之大台北華城

01 歐洲印象社區（下稱系爭社區）內住戶，故被告並無給付管  
02 理費予原告之義務。又兩造間亦無於105年間成立代管契  
03 約，故原告亦不得向被告請求代管費用，且本件業經另案認  
04 定被告系爭房屋非在系爭社區內，故無繳納管理費義務等  
05 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願  
06 供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為  
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之人，就  
10 其權利構成要件事實負有舉證之責。而民事訴訟如係由原告主  
11 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證  
12 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  
13 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。經查：原  
14 告主張被告所有之系爭房屋，位於系爭社區內，故依系爭規約  
15 之約定，被告每月應向原告繳納管理費8,652元，而被告迄未  
16 繳納，尚積欠自112年10月起至113年5月止共8個月之管理費6  
17 9,216元云云，然已為被告否認其為依系爭規約應繳納上開管  
18 理費之系爭社區內之區分所有權人，並以前開情詞置辯。揆諸  
19 上開規定，原告即應就被告依系爭規約有繳納管理費69,216元  
20 義務事實，先負舉證之責。

21 (二)依系爭規約第2條約定：「本規約所稱『歐洲印象』（以下簡  
22 稱歐印）之範圍包括：維也納、香檳、萊茵、凡爾賽、日內瓦  
23 等五區。」（見本院卷第59頁），系爭規約第37條並規定有各  
24 區之收費標準（見本院卷第62至63頁），然被告已辯稱：系爭  
25 房屋並非系爭社區之系爭規約第2條所定5區範圍住戶之事實，  
26 且已為原告當庭自認該部分事實（見本院卷第83頁），則被告  
27 所有之系爭房屋既非位於系爭社區內，被告已無依系爭規約之  
28 約定，繳納管理費義務。原告原本主張被告所有之系爭房屋位  
29 於系爭社區內，故應繳納管理費云云，舉證已有不足。原告另  
30 又主張被告已有事實上使用系爭社區公共設施，原告雖未通知  
31 被告參加住民大會，但基於公平，被告仍應受系爭規約之拘束

01 云云，於法難認有據。是原告固提出被告前曾繳納管理費之收  
02 據影本，主張依系爭規約之約定得請求被告給付前揭積欠之管  
03 理費69,216元及其遲延利息，經綜合卷證資料後，仍認原告請  
04 求尚乏所憑，為無理由，而應駁回。

05 四、綜上所述，原告依系爭規約之規定，起訴請求被告應給付原  
06 告69,216元，及自支付命令繕本送達之翌日起至清償日止，  
07 按週年利率5%計算之利息，依前所述，其既已自承被告系  
08 爭房屋確非位於系爭社區內，則其主張被告應遵守系爭規約  
09 之規定，舉證尚有不足，此外，原告亦無再舉證或說明何以  
10 被告應依系爭規約如數繳納上開管理費，是其請求應為無理  
11 由，而應駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
14 逐一論列，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用  
16 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日  
18 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須按  
22 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  
23 納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日  
25 書記官 蘇冠璇

26 訴訟費用計算書

27 項 目	金 額（新臺幣）	備註
28 第一審裁判費	1,000元	
29 合 計	1,000元	

30 附錄：

31 一、民事訴訟法第436條之18第1項：判決書得僅記載主文，就當

- 01 事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。
- 02 二、民事訴訟法第436條之24第2項：
- 03 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
- 04 理由，不得為之。
- 05 三、民事訴訟法第436條之25：
- 06 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 07 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 08 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。
- 09 四、民事訴訟法第436條之32條第2項：
- 10 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455
- 11 條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款
- 12 至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小
- 13 額事件之上訴程序準用之。