

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第872號

原告 萊茵城堡管理委員會

法定代理人 梁世亮

訴訟代理人 趙大博

被告 賴湘羚

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬玖仟元，及自民國一百一十三年四月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

理由要領

一、原告主張：原告為萊茵城堡社區合法報備成立之管理委員會，被告居住於桃園市○○區○○路0段000巷00號，為該社區之住戶及區分所有權人，惟被告自民國106年10月1日起至113年3月31日止，積欠社區管理費共新臺幣（下同）39,000元，經定相當期間催告仍未獲置理，爰依公寓大廈管理條例第21條之規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：萊茵城堡社區並非封閉型社區，被告之房屋為社區最外圍之獨立透天房屋，使用與管理上與社區具有整體可分性，系爭社區部分土地即大溪區瑞源段314地號土地目前為停車場公有設施，同區段之385、554、682地號土地於103年12月25日已由桃園市政府接管，巷弄之水溝、路燈、下水道由大溪區公所負責維護與管理，得有任意第三人自由進

01 入，自社區財務收支表亦可知並無公共設施維護費用、路燈
02 電力費用、水溝或路面清潔費用；社區警衛亦於夜間20時整
03 即下班，難認為已完全維護全體住戶安全及各項公共設施之
04 正常運作等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、原告主張其係依公寓大廈管理條例之規定組織，並經合法報
06 備而成立之管理委員會，被告為門牌號碼桃園市○○區○○
07 路0段000巷00號之住戶及所有權人，並自106年10月1日起至
08 113年3月31日止，被告為臨路住戶每月管理費用500元，積
09 欠社區管理費78個月，共計39,000元（計算式：500元×78月
10 =39,000元），經定相當期間催告仍未給付之事實，業據其
11 提出公寓大廈管理組織報備證明、萊茵城堡109年第一次區
12 分所有權人會議紀錄、建物謄本、桃園府前郵局1152號存證
13 信函、保全服務契約書、公寓大廈申請報備檢查表、區分所
14 所有權人名冊、巡邏資料記錄、警衛室監視錄影畫面翻拍照片
15 等件為證，復為被告所不爭執，自堪信為真實。

16 五、至原告主張被告有繳納前揭社區管理費之義務，則為被告所
17 否認，並以前詞置辯，經查：

18 (一)按公寓大廈，指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有
19 明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；區分所有係
20 指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按
21 其應有部分有所有權；又住戶應遵守其他法令或規約規定事
22 項；且多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施
23 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
24 織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第3條第1、2款
25 、第6條第1項第5款及第53條分別定有明文。

26 (二)被告雖辯稱其房屋位於社區最外圍，住宅為獨立透天房屋故
27 與社區具有整體可分性，且未使用社區公共設施云云，並提
28 出地籍謄本圖為證。然查，被告居住之系爭房屋雖屬透天獨
29 棟建物，惟依公寓大廈管理條例第53條規定，不僅限於公寓
30 大廈形式之區分所有建築物，尚包含共同設施之使用與管理
31 具有整體不可分性之集居住宅組成之社區，亦有該條例之適

01 用。參諸該社區地籍圖對照觀之，系爭社區之住戶除建物坐
02 落之土地為其等專有之外，尚包括供社區作為私設道路及警
03 衛室使用之土地，則此部分設施之使用與管理對於系爭社區
04 而言應具有整體不可分性，則被告自屬原告社區之住戶及區
05 分所有權人，應有遵守社區規約之義務。被告僅以其所有之
06 建物屬獨棟透天且可自其他道路通行，無須使用系爭社區之
07 道路，而辯稱其無公寓大廈管理條例之適用，即非可採。

08 (三)又公寓大廈管理條例之立法目的在於透過社區自治，由區分
09 所有權人或住戶以決議訂立規約、自行組成管理組織等方
10 式，而加強公寓大廈之管理維護、提升居住品質。而公寓大
11 廈管理委員會係住戶為執行區分所有權人會議決議事項，以
12 及公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項、共有及共用部
13 分之清潔、維護、修繕及一般改良等，互選管理委員若干人
14 設立之組織。又區分所有權人應依區分所有權人會議繳納之
15 管理費，係為全體住戶之共有共用部分之清潔、維護、修繕
16 及一般改良等事項，所支出之管理使用費用，此參諸公寓大
17 廈管理條例第3條第7、8、9、12款、第23條、第36條規
18 定自明。查系爭社區之管理費既前經社區規約約定為每戶每
19 月1千元，臨路住戶則為每月500元，復於109年第一次區分
20 所有權人會議紀錄表決維持上開收費標準（本院卷第8
21 頁），則原告既係依法設立之管理委員會，為執行社區規約
22 及社區周圍之安全、環境維護事項、共有及共用部分之清
23 潔、維護、修繕及一般改良等，依法自有向社區住戶收取管
24 理費以執行上開職務之權利。

25 六、從而，原告依據公寓大廈管理條例第21條之規定，請求被告
26 給付自106年10月1日起至113年3月31日止（共78個月）之管
27 理費39,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年4月6日
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
29 應予准許。

30 六、本件係為被告敗訴之小額訴訟判決，爰依職權宣告假執行，
31 並於判決時確定被告應負擔之訴訟費用如主文第2項所示之

01 金額。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及其他主張與
03 事證，對判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436
05 條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

07 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

14 書記官 陳家蓁

15 附錄：

16 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

17 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
18 理由，不得為之。

19 二、民事訴訟法第436條之25：

20 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

21 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

22 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

23 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
24 於小額事件之上訴程序準用之）

25 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
26 提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
27 由原第二審法院以裁定駁回之。