臺灣士林地方法院小額民事判決

107年度湖小字第959號

原　　告　太平洋建設股份有限公司
法定代理人　柳逸義
訴訟代理人　蘇錦明
被　　告　陳珮茹
訴訟代理人　陳傳忠

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年1 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟伍佰參拾參元，及自民國一百零七年六月二十一日起至清償日止，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。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但在民事訴訟法第436 條之8 第1 項之範圍內所為，且請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436 條之15、第436 條之23、第436 條第2 項、第255 條第1 項但書第2 款定有明文。查，原告起訴原以兩造間於民國83年9 月30日簽立之太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、系爭買賣契約所附太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約（下稱系爭自律公約）第15條、太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法（下稱系爭收支管理辦法）第4 條約定為請求權基礎，請求被告給付新臺幣（下同）2 萬7,533 元及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於審理中追加以公寓大廈管理條例第21條為請求權基礎，並列為備位請求（見本院卷第135 頁）。核原告追加請求權部分之原因事實，與原起訴之原因事實均為被告簽立系爭買賣契約後，就建物門牌

新北市○○區○○路○○號A8型2樓房屋（下稱系爭A8型2樓房屋）所生之請求管理費爭執，應屬同一基礎事實，且仍在民事訴訟法第436條之8規定範圍，揆諸首揭說明，原告所為上開訴之追加應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於83年9月30日與原告簽立系爭買賣契約，購買系爭A8型2樓房屋，太平洋翡翠灣摘星樓屬濱海休閒旅館，與一般大樓性質不同，雙方同意就太平洋翡翠灣摘星樓之管理事務委託原告全權管理，並簽立「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭切結書）、「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭委託書）。太平洋翡翠灣摘星樓管理費收取標準現為每坪97元，被告之持分為15.35坪，每月管理費為1,489元。被告既為太平洋翡翠灣摘星樓之住戶，應遵期向原告繳納管理費與分攤之水電費。惟被告自105年10月1日起至107年3月31日止共積欠管理費2萬6,802元，與自107年1月1日起至同年3月31日止之水電費731元，合計2萬7,533元，經原告催繳多次仍未繳納。縱認被告抗辯兩造間委任關係已終止為有理由。太平洋翡翠灣摘星樓並未成立管理委員會，原告為該大樓之起造人，屬公寓大廈管理條例第28條第3項規定之建物管理負責人，為維護全體住戶權益及確保管理事務之正常運作，伊自得依公寓大廈管理條例第21條規定請求被告給付應繳納之管理費。爰先位依系爭買賣契約、系爭自律公約第15條、系爭收支管理辦法第4條約定為請求權基礎，備位依公寓大廈管理條例第21條規定為請求權基礎，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告2萬7,533元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告業已於106年3月15日向原告為終止委任關係之意思表示，原告再請求被告給付管理費，即無理由等語，以資抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、經查，被告於83年9月30日與原告簽立系爭買賣契約，購買系爭A8型2樓房屋，並簽立系爭切結書、系爭委託書。另系爭買賣契約附系爭自律公約及系爭收支管理辦法等情，有系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書、系爭自律公約、系爭收支管理辦法、建物登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷第13頁至32頁、第40頁至43頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告積欠105年10月1日起至107年3月31日止管理費、水電費合計2萬7,533元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件要審究者為：被告有無給付管理費、水電費之義務？被告以業已終止兩造間委任關係為由，拒絕給付管理費及水電費，是否有據？茲說明如下：

（一）依系爭委託書第1條「甲方（被告）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司（原告）為管理人，負責管理甲方所承購之分管及共同使用部分（含持分車位）之管理事項（含管理費用之收取及本委託書之各條約定）」、第3條「管理費用依據管理辦法另行公布」（見本院卷第23頁），及系爭自律公約第15條第1款「住戶按時繳交服務費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理（每坪105元）」、第3款「住戶自用水電費，各自負擔之」、第6款「服務費自通知辦理交屋手續之日起不論遷入與否，一律按坪數比例分擔」，及系爭收支管理辦法第4條「服務費用之計算方式：每戶收費：每戶坪數x每坪收費（105元整）」之約定（見本院卷第30頁至31頁），被告委託原告管理包含系爭A8型2樓房屋之大樓，原告自得依約向被告收取管理費及代繳水電費。再被告持有系爭A8型2樓房屋之面積為50.73平方公尺（換算為15.35坪），有前揭建物登記謄本在卷可佐，又太平洋翡翠灣摘星樓管理費現行收費標準為每坪97元，則被告每月各應繳交管理費1,489元（計算式：15.35×97＝1,489，小數點以下四捨五入）。自105年10月1日起至107年3月31日止共18個月，應

繳納之管理費為2 萬6,802 元（計算式：1,489 × 18＝26,802），另被告尚積欠107 年1 月至3 月水電費731 元，以上合計2 萬7,533 元。原告主張被告積欠上開管理費、水電費未給付，其並已催告被告給付管理費等節，業據其提出管理費繳納及水電費代繳通知單為證（見本院卷第34頁），核與其所述相符，原告是項主張，應屬有據。

（二）按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第549條第1 項定有明文。又按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。被告抗辯其業已於106 年3 月15日寄送存證信函對原告為終止委任關係之意思表示云云，然為原告所否認。查，被告係於106 年3月15日以訴外人太平洋生活休閒事業股份有限公司萬里分公司（下稱太平洋生活休閒公司）為收件人，寄送終止委任關係意思表示之存信函，有存證信函可佐（見本院106年度湖小字第418 號卷第189 頁至190 頁），而太平洋生活休閒公司係原告之子公司，於106 年間受原告之委託，管理太平洋翡翠灣摘星樓之事務等情，為兩造所不爭執。則本件委任契約關係存在於兩造間，太平洋生活休閒公司僅係受原告委託管理事務，並非兩造間委任契約之當事人，被告向其為終止委任關係之意思表示，難認意思表示已達到相對人即原告。是以兩造間委任關係仍然存在。被告此部分所辯，尚無足採。至被告雖援引臺灣基隆地方法院10 6年度基小字第1126號判決，惟本件既兩造間委任契約存在，而與該案事實不同，該案件之論述自無從為有利被告之認定，附此敘明。

（三）再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律

可據者，週年利率為百分之五。民法第229 條第2 項、第233 條第1 項本文、第203 條分別定有明文。本件支付命令於107 年6 月20日送達被告（見本院卷第51頁），原告併請求自107 年6 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、從而，原告先位依系爭買賣契約、系爭自律公約第15條、系爭收支管理辦法第4 條約定，請求被告給付原告2 萬7,533 元，及自107 年6 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告先位請求既有理由，其備位依公寓大廈管理條例第21條規定為請求權基礎，即無庸再審究。又本件係適用小額訴訟程序所為原告勝訴之判決，應依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准宣告假執行，僅係促使本院依職權為之，無庸為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定被告應負擔之訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　25　　日

內湖簡易庭　法　官　林銘宏

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。