臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度岡小字第708號

原　　告　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
訴訟代理人　許文虎
　　陳富邦
被　　告　呂瑞芳
　　呂瑞容
　　呂瑞綾

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年9 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣玖仟伍佰參拾肆元。
訴訟費用壹仟元由被告負擔。
本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖仟伍佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：
一、本件原告原係向本院聲請核發支付命令，惟被告業於法定期間內提出異議，依據民事訴訟法第519 條第1 項規定，即應以原支付命令之聲請視為起訴。
二、本件被告呂瑞容經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
貳、實體部分：
一、原告主張：被告於民國101 年9 月4 日向原告購買高雄小城社區（下稱系爭社區）編號H2之房地（下稱系爭房地），依房屋買賣契約書附件（八）第5 條及第7 條約定，系爭社區內之各房屋所有權人同意由原告擔任社區管理人，並成立管理服務中心，社區住戶自交屋日起應按月繳交管理費。詎被告自106 年10月起至107 年3 月止之管理費共計新台幣（下同）9,534 元（以每坪20元計算，共6 期，每期管理費1,58

9元）尚未繳納，經發函催繳，亦未獲置理。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項規定及系爭買賣契約書附件（八）之管理規約（下稱系爭規約），提起本件訴訟，請求被告給付欠繳之管理費等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭房地為獨門獨戶之獨立建物，原告依公寓大廈管理條例規定向被告請求管理費，應無理由。先前係因要求原告成立管委會，但原告不願意，方才未繳管理費，嗣於106年12月16日住戶管委會成立後，自107年4月起均有繳交管理費予新任管理委員會。先前均未開過區分所有權人會議，僅由原告自由運用資金，原告實無由向被告收取管理費之理等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條第2項本文分別定有明文。又系爭規約第5條及第7條規定：各房屋所有權人為達成首揭目的（即社區道路、共用電力及供水設備、社區景觀、社區居住安全、建築物、附屬建築物及附屬設施等之使用及維護），同意由原告擔任本社區之管理人，得成立「管理服務中心」，其所需管理等費用由住戶繳交之管理費支付；社區住戶自交屋日起應按月繳交管理費，收費標準除特別戶為每戶每月5,000外，其餘標準戶均為每戶每月3,000元等語，業據原告提出系爭規約影本在卷可稽。嗣原告公告自104年1月1日開始實施收費，收費標準降為以建物權狀面積每月每坪20元計算，亦有原告提出之社區公告為憑（本院卷第26頁）。可見關於系爭房地之管理費數額即應依系爭規約及上開公寓大廈管理條例之規定為之。經查，本件被告呂瑞芳、呂瑞綾及呂瑞容於102年6月3日因買賣而登記取得系爭房地之所有

權（權利範圍各3分之1），有建物登記第一類謄本在卷可參（本院卷第27頁），則被告呂瑞芳等3人即應依公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第5條、第7條規定及上開公告所定標準給付管理費。故原告請求被告給付自106年10月起至107年3月止之管理費，核屬有據。

（二）至被告雖抗辯系爭房地為獨立建物，故原告不得依公寓大廈管理條例之規定，向被告請求管理費云云。惟查：系爭房地所在社區尚有共用部分如社區道路、電力設備、照明設備、共用水池之馬達泵浦、溝渠，及其他公共安全維護事項如監控系統、警衛管理等社區公共設施，有系爭規約及社區配置圖在卷可參，堪認被告除使用其等所有之系爭房地外，亦須使用系爭社區內由原告管理之上開公共設施部分，始能將系爭房地作合理、充分之使用，而上開公共設施均屬原告所管理之範圍，且依兩造買賣契約附件之系爭規約第5條及第7條既已約定，由原告就各房屋所有權人（含被告）共用之上開社區公共設施擔任管理人，並收取管理費，被告實際上亦必須使用前開公共設施，方得完整利用、出入系爭房地，則被告就其使用上開公共設施部分自有繳納管理費之義務。從而，被告上開所辯，尚非可採。

（三）被告另抗辯：依系爭買賣契約僅同意原告擔任管理人，然管理費卻須匯至原告帳戶內，任由原告自由運用資金，且原告從未開過區分所有權人會議云云。惟按公寓大廈管理條例所稱之「管理負責人」，係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項（由起造人於召集區分所有權人會議成立管理委員會前，擔任管理負責人）、第29條第6項（由區分所有權人互推召集人或臨時召集人擔任管理負責人）規定為負責管理公寓大廈事務者，此觀諸公寓大廈管理條例第3條第10款規定自明。準此，可知在尚未召集區分所有權人會議、成立管理委員會前，依法本得由起造人先行擔任管理負責人。故系爭社區

既乃由原告所起造，則原告自得依上開公寓大廈管理條例之規定，擔任管理負責人，並依同條例第10條規定，負責上開共用公共設施部分之修繕、管理、維護等事項，而收取管理費。此外，上開公共設施之管理費收取，主要用於日常管理維護費用，與公寓大廈管理條例第18條所定「公共基金」之設置，目的乃用以支付共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良，性質上有別，自無該條所定公共基金應設「專戶」儲存之適用。故被告此部分所辯，亦難憑採。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2 項、系爭規約第5 條及第7 條等規定，請求被告給付如主文第1 項所示之管理費，為有理由，應予准許。

五、本件係法院依小額程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436 條之20規定，依職權宣告假執行；並依同法第436 條之23準用第436 條第2 項，適用同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78 條。另依同法第436條之19第1 項規定，確定本件訴訟費用之負擔如主文第2 項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　16　　日

岡山簡易庭　法　官　羅婉怡

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明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之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　楊馥華

訴訟費用計算式：

裁判費	1,000元
合計	1,000元