臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第875號

原　　告　宏璟建設股份有限公司
法定代理人　簡文祥
訴訟代理人　林修儀
　　葉又華律師
被　　告　汪芯潔

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國110 年8 月2 日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟壹佰貳拾參元，及自民國一〇九年十一月二十六日起至清償日止，按年息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

一、本件原告為請求被告給付管理費，前聲請本院對被告核發支付命令，惟被告於法定期間內對原告聲請本院核發之109 年度司促字第39370 號支付命令提出異議，依民事訴訟法第519 條第1 項規定，上開支付命令即於異議範圍內失其效力，並應以原告所為核發支付命令之聲請視為起訴。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：緣被告向原告購買門牌號碼新北市〇〇區〇〇路〇段00巷000 號6 樓房地即土城日月光社區A 棟118 號6 樓，雙方訂有「土城日月光房屋土地買賣契約書」，該合約書第15條大樓之管理服務一、「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方同意自交屋日起授權委任乙方設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」及三、「本大樓內各住戶之固定維護保養費用，依照各住戶所有面積

比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」之精神與公寓大廈管理條例第10條第2項相通。查民國108年1月至109年8月（109年9月24日土城日月光管理委員會經土城區公所核准報備），扣除被告預繳六個月之管理費用新臺幣（下同）21,000元後，被告共積欠25,123元，原告並於109年8月26日寄發存證信函通知被告繳納，被告於年8月27日收訖，仍未獲置理。為此，依系爭土城日月光房屋土地買賣契約書之約定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告25,123元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、被告未於言詞辯論期日到場，惟其前以民事聲明異議狀對支付命令提出異議，其主張意旨略以：兩造間之債權債務關係顯非憑原告之單方面請求即足認定等語，資為抗辯。

五、原告主張之上開事實，業據其提出土城日月光房屋土地買賣契約書、汐止社后郵局000416存證信函、109年9月催繳管理費繳費通知單及109年8月管理費繳費通知單、土城日月光住宅A5-06F汪芯潔應補繳管理費明細表與108年1月至109年8月每月土城日月光住宅費用表等件為證。至被告雖以支付命令異議狀異議兩造間之債權債務關係顯非憑原告之單方面請求即足認定云云，然未具體指明抗辯事由，且原告已提出上開證據資料，而被告復已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何聲明或陳述，本院審酌卷內事證，自堪信原告之主張為真正。

六、按「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方（即被告）同意自交屋日起授權委任乙方（即原告）設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」、「本大樓內各住戶之固定維護保養費用，依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費

率定之…。」此業經兩造約定於「土城日月光房屋土地買賣契約書」第15條第1、3項。經核此一約定與公寓大廈管理條例第10條第2項所定「共用部分、約定共用部分之修繕、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。」之立法規範意旨相符。本件被告依系爭土城日月光房屋土地買賣契約書之約定，應按月繳納管理費，卻積欠25,123元管理費遲未繳納，經原告定相當期間催告，仍未加置理，是原告訴請法院命被告給付應繳之金額及遲延利息，自屬有據。

七、從而，原告依系爭土城日月光房屋土地買賣契約書約定之法律關係，請求被告給付25,123元及自支付命令送達翌日109年11月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬正當，應予准許。

八、本件係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟事件，本院並為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，爰依職權宣告假執行。

九、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項規定，併依職權確定本件訴訟費用為1,000元（即第一審裁判費），由敗訴之被告負擔。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　12　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭光興

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　劉芷寧