臺灣桃園地方法院民事小額判決

108年度桃小字第251號

原　　告　都會風閣社區管理委員會
法定代理人　洪輝君
訴訟代理人　趙平忠
被　　告　台灣農企開發股份有限公司
法定代理人　王道一

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國107年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸萬柒仟肆佰伍拾陸元，及自民國一0七年十二月一日起至清償日止，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

一、原告之法定代理人原為張安池，於本院審理中變更為洪輝君，有公告、管委會會議資料、桃園市蘆竹區公所函文等件在卷可稽（見本院卷第22至29頁），其聲明承受訴訟（見本院卷第21頁），合於民事訴訟法第170條、第175條規定，應予准許。

二、本件被告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：原告為都會風閣社區（下稱系爭社區）之管理委員會，被告為系爭社區內門牌號碼桃園市○○區○○路 ○○○○○○號5 樓房屋（下稱系爭建物）之所有權人，並為系爭社區之區分所有權人，而被告每月應繳交管理費1,984 元（包括建物管理費1,884元及機車位清潔費100元），詎被告自民國104 年12月起至107年9月止均未繳管理費，共積欠新臺幣（下同）67,456 元未繳（34期x 1,984元），屢經催討未獲置理。爰依系爭規約及公寓大廈管理條例第21條規定提起本

訴，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，據其所提書狀所為之陳述如下：被告已將系爭建物出租予訴外人李美玲，而租約第19條約定管理費由李美玲繳納，故原告應向李美玲催收，且據李美玲稱已有繳交部分管理費，原告主張欠款亦與事實不符等語置辯。

三、原告主張之上開事實，業據其提出公寓大廈管理組織報備證明、蘆竹區公所函文、區分所有權人會議紀錄、管委會會議紀錄、系爭建物登記第二類謄本、管理費催繳通知單、存證信函、系爭規約、欠繳明細等件在卷為證，核屬相符，堪信為真實。

四、被告雖抗辯管理費應向系爭建物承租人催繳云云，惟按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入，公寓大廈管理條例第18條第1項定有明文。又系爭規約第10條第1項約定，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費（見臺灣士林地方法院107年度士小調字第2023號卷第15頁），是依公寓大廈管理條例第18 條第1項第2款規定及前揭規約約定，區分所有權人有依區分所有權人會議決議繳納管理費之義務，而被告既為系爭社區之區分所有權人，自負有繳交管理費之義務。至被告與承租人於租約中約定管理費之費用由承租人負擔一節，僅係被告與承租人間就管理費負擔之內部約定，究不得執此對抗原告，故被告辯稱原告應向承租人催繳云云，顯屬無據。另被告抗辯據承租人稱已繳納部分管理費云云，惟未提出任何證據供本院審酌，此部分所述，亦難憑採。

五、綜上所述，原告系爭規約及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付管理費67,456元，及自支付命令送達被告翌日即107年12月1日（見臺灣士林地方法院107年度司促字第000

00號卷第36頁）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。又本件係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額訴訟程序所為之判決，依同法第436條之20規定，應就被告敗訴之部分，依職權宣告假執行。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

桃園簡易庭　法　官　彭怡蓁

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　詹于君

附錄：

一、民事訴訟法第436之18條（小額訴訟程序）：

（小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

二、民事訴訟法第436條之24第2項（第一審判決之上訴）：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

三、民事訴訟法第436條之25（上訴狀之記載事項）：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各項：

原判決所違背之法令及其具體內容。

依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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

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，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。