臺灣臺北地方法院小額民事判決

107年度北小字第3838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　黃照景
訴訟代理人　張又春

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國108 年1 月7 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬叁仟零伍拾伍元，及自民國一百零七年七月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳萬叁仟零伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

二、原告主張：被告前於民國83年10月7 日與原告簽訂「太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約書），購買新北市○○區○里段○○○號土地及坐落其上同段687 建號建物　現門牌號碼為新北市○○區○○路○○號即太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）A6型12樓房屋；下合稱系爭房地Ⅴ，並簽立「太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭管理委託書）、「太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭管理切結書），委託原告做為太平洋翡翠灣摘星樓之全權管理人，負責管理其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）；原告以86年6 月12日管理委託書（下稱86年6 月12日管理委託書）委託訴外人太福育樂股份有限公司（下稱太福育樂公司）統籌辦理太平洋翡翠灣摘星樓大樓管理事宜，太福育樂公司於86年10月1 日制定公告「摘星樓住戶服務手冊」、「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）、「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」（下稱系爭管理辦法），以為大樓管理維護工作執行之依循；被告自買受系爭房地後，均依系爭自律公約、管理辦法按時繳交管理費予原告而無異議，足見被告確有全權委託原告做為太平洋翡翠灣摘星樓之全權管理人，負責管理其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）；嗣被告自 105年10月1 日起，有積欠管理費、水電費等情事，依被告持有之系爭房地，被告每月應繳管理費計為新臺幣（下同）1,537 元，截至106 年12月31日止，累積結欠管理費23,055元（計算式：1,537 元x 15月＝23,055元）、水電費2,171 元，合計25,226元，爰依系爭管理委託書、管理切結書、自律公約、管理辦理等規定，起訴請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告25,226元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

三、被告則以：被告於83年10月與原告簽訂系爭買賣契約書，並簽訂系爭買賣契約書附件之系爭管理委託書、管理切結書，委託原告管理維護太平洋翡翠灣摘星樓各項事務，太平洋翡翠灣摘星樓自86年建成交屋後，公寓大廈管理條例已公布實施，惟原告未遵循公寓大廈管理條例規定，仍於86年6 月12日起委託太福育樂公司統籌辦理太平洋翡翠灣摘星樓管理事宜，其訂定之系爭自律公約、管理辦法因未載明專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，且未依法定程序由共有人全體共同協議訂定，並係分別與買受人簽訂不動產買賣契約，再另外與買受人簽訂管理委託書及切結書，依民法第72條、第73條、第148 條規定，應屬無效；又系爭管理委託書、管理切結書、自律公約、管理辦法，無論先後透過個別買賣契約之個別約定或原告自行制定單一公約、辦法之共同規定，均無礙其原係債權契約之性質，僅存在於原告與各個共有人之間，並非成立分管之契約或以共同行為成立管理規約，依民法第549 條第1 項規定，當

事人之任何一方得隨時終止委任契約，被告已寄發存證信函終止存證信函，終止與原告間委任管理關係，雙方間既已依法終止委任管理關係，被告自無須繳交管理費予原告之義務；另水電費部分，原告僅檢具自己製作之欠費明細，全未檢附單據及具體計算公式，被告對於原告有無代墊水電費及其代墊之數額均有爭執等語，做為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠被告於83年10月7日與原告簽訂系爭買賣契約書，購買系爭房地，為系爭房地之所有權人，並簽立系爭管理委託書、管理切結書，原告以86年6月12日管理委託書委託太福育樂公司統籌辦理太平洋翡翠灣摘星樓大樓管理事宜，被告系爭房地每月應繳交之管理費為1,537元，太福育樂公司於86年10月1日制定公告摘星樓住戶服務手冊、系爭自律公約、管理辦法等情，有系爭買賣契約書、系爭管理委託書、管理切結書、86年6月12日管理委託書、摘星樓住戶服務手冊、系爭自律公約、管理辦法、建物及土地登記第一類謄本等資料在卷可稽（見本院卷第33頁至第81頁、第205頁至第215頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第198頁至第199頁、第221頁至第222頁），堪信為真正。

㈡按當事人於準備程序或言詞辯論程序，對於法官就當事人主張之事實所整理之不爭執事項，積極表示同意或不爭執，自屬民事訴訟法第279條第1項所定之自認；民事訴訟法第279條第1項規定之自認，乃當事人對於他造主張之事實，於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前，積極的表示承認之情形，而當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，依民事訴訟法第280條第1項之規定，視同自認，此之所謂不爭執，係指不陳述真否之意見而言，若已明白表示對於他造主張之事實不爭執，則為自認而非不爭執（最高法院107年度台上字第940號裁定、105年度台上字第2138號判決意旨參照）。當事人或其訴訟代理人於訴訟

上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院101 年台上字第1029號判決意旨參照）。本件被告於83年10月7 日與原告簽訂系爭買賣契約書，購買系爭房地，為系爭房地之所有權人，並簽立系爭管理委託書、管理切結書，原告以86年6 月12日管理委託書委託太福育樂公司統籌辦理太平洋翡翠灣摘星樓大樓管理事宜，被告系爭房地每月應繳交之管理費為1,537 元，太福育樂公司於86年10月1 日制定公告摘星樓住戶服務手冊、系爭自律公約、管理辦法等情，為兩造所不爭執，已如前述，依系爭買賣契約書第21條約定，系爭管理委託書、管理切結書均為系爭買賣契約書之一部份（見本院卷第49頁），觀諸系爭管理委託書約定內容所載，足徵被告已知悉太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，乃委託原告全權管理，負責管理被告承購之分管及共同使用部分（含持分車位）之管理事項（含管理費用之收取等），而原告為管理之必要得指定委託大樓管理顧問公司統籌辦理管理事宜（見本院卷第53頁），並據此以86年6 月12日管理委託書委託太福育樂公司統籌辦理前揭之管理事宜（見本院卷第61頁），則被告依系爭管理委託書、管理切結書、86年6 月12日管理委託書、自律公約、管理辦法等約定，即有按時繳交系爭房地之管理費及水電費之責，洵可確定。經查：

1.原告請求105 年10月份至106 年12月份管理費合計23,055元部分：

被告對於系爭房地每月應繳交管理費為1,537 元，及原告提出之翡翠灣摘星樓管理費繳納及水電費代繳通知單（見107 年度司促字第8153號卷第57頁），主張被告自105 年10月份至106 年12月份累積欠繳管理費共23,055元乙節，並不爭執（見本院卷第198 頁至第199 頁），揆諸前開說

明，原告請求被告105 年10月份至106 年12月份管理費合計23,055元，即屬有據，應予准許。被告雖辯稱其已於106 年4 月26日寄發存證信函，依民法第549 條第1 項規定終止與原告間委任管理關係云云（見本院卷第161 頁），然查，依被告提出之存證信函，係107 年2 月10日台北大安郵局第000043號存證信函（見本院卷第181 頁），而被告同時提出之原告回覆信函，其上亦載：「覆台端107 年2 月10日台北大安郵局第000043號存證信函…」等語（見本院卷第187 頁），足認被告係於107 年2 月10日，而非106 年4 月26日寄發前揭存證信函；又依系爭管理委託書第2 條約定，本件兩造之委託非雙方書面同意不得終止，縱使被告得主張依民法第549 條第1 項規定，當事人之任何一方得隨時終止委任契約，而於107 年2 月10日以前開存證信函終止雙方委任關係，惟按契約之終止，僅使契約向將來失其效力，並無溯及之效力，對於原已依約行使、履行之權利義務，不受影響（最高法院102 年度台上字第459 號、第2409號判決意旨參照），是原告請求105 年10月份至106 年12月份管理費合計23,055元部分，為有理由，被告辯稱雙方間已終止委任管理關係，自無須繳交管理費予原告云云，則屬無據，難以憑採。

2.原告請求105 年10月份至106 年12月份水電費合計 2,171元部分：

原告主張被告給付自105 年10月1 日起至106 年12月31日止積欠之水電費共2,171 元等語（見本院卷第141 頁、第198 頁），惟為被告否認，辯稱原告僅檢具自己製作之欠費明細，全未檢附單據及具體計算公式，被告對於原告有無代墊水電費及其代墊之數額均有爭執等語（見本院卷第163 頁）。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不

能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院106 年度台上字第2752號、第298 號判決意旨參照）。經查，依原告所提翡翠灣摘星樓管理費繳納及水電費代繳通知單（見107 年度司促字第8153號卷第57頁），僅係主張被告欠繳107 年1 月至同年3 月水電費共計2,537 元，而非105 年10月1 日至106 年12月31日止積欠之水電費2,171 元部分，縱使被告對上述翡翠灣摘星樓管理費繳納及水電費代繳通知單並不爭執（見本院卷第198 頁至第199 頁），仍不足資為認定原告已證明被告確實自105 年10月1 日至106 年12月31日止積欠水電費2,171 元之證據，此外，原告復未舉證證明，以實其說，依舉證責任分配原則，原告起訴請求被告給付自105 年10月1 日起至106 年12月31日止積欠之水電費共2,171 元云云，即非有據，不應准許。

五、綜上所述，原告請求被告應給付23,055元，及自支付命令送達之翌日即107 年7 月18日（見107 年度司促字第8153號卷第91頁）起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436 條之8 適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436 條之20規定，應依職權宣告假執行，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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	1,000 元	
合　　計	1,000 元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　1　　月　　22　　日

書記官　陳鳳瀅

附錄：

一、民事訴訟法第436 條之24第2 項：

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。

二、民事訴訟法第436 條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436 條之32條第2 項：

第438 條至第445 條、第448 條至第450 條、第454 條、第455 條、第459 條、第462 條、第463 條、第468 條、第469 條第1 款至第5 款、第471 條至第473 條及第475 條第 1 項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。