臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第10606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　譚小婷
特別代理人　黃新棠

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國一百零八年四月三日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬壹仟壹佰玖拾元，及自民國一百零七年六月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣貳拾壹萬壹仟壹佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一項所示。

二、陳述略稱：

㈠緣被告譚小婷於民國八十三年九月二十一日與原告共同簽訂太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書，購入新北市○○區○里段○○○號土地及坐落於其上同段六八七建號建物（現門牌：新北市○○區○○路○○號即太平洋翡翠灣摘星樓（D區）A09室04樓房屋，下稱系爭建物），並簽署「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書」（下稱委託書）與「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱管理切結書）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）。

㈡原告為維護太平洋翡翠灣摘星樓管理服務之品質及全體住戶權益，乃自八十六年六月十二日起委託太福育樂股份有限公司統籌辦理太平洋翡翠灣摘星樓大樓管理事宜，太福育樂股

份有限公司本於管理權責，乃於八十六年十月一日制定公告「摘星樓住戶服務手冊」及「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」、「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」等規範，以為大樓管理維護工作執行之依循。被告自買受系爭建物後均依「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」與「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」按時繳交管理費予原告而無異議，足知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）。

㈢嗣自九十五年九月起，被告積欠管理費、水電費：⑴被告所有之系爭建物，依建物登記第一類謄本記載，主建物總面積為二五、七八八點一三平方公尺、附屬建物（含陽台、屋頂突出物、花台、地下層）面積為三、三三八點〇四平方公尺、共有部分（萬里段00000－000建號）面積為五八四點八六平方公尺，計算式：889.39平方公尺x 6576／10000=584.86平方公尺、共有部分（萬里段00000－000建號）面積為三、六六一點二七平方公尺，計算式：5,567.63平方公尺x 6576／10000=3,661.27平方公尺，合計共三萬三千三百七十二點三平方公尺，而被告就前述建物之權利範圍均為十萬分之一五二，計算持分面積為五十點七三平方公尺，換算坪數約為十五點三五坪；⑵按太平洋翡翠灣摘星樓原訂管理費收取標準為每坪一百零五元（含大樓管理服務、公共區域清潔、大樓垃圾清運、大樓設備維護保養、大樓門禁管理、有線電視訊號供應、停車場管理維護與免費停車、住戶交誼中心維護等），嗣於八十九年十二月三日經翡翠灣摘星樓住戶代表會議提案討論調降管理費，並於九十年四月十二日公告管理費自九十年四月一日起調降為每坪九十七元，故按前揭換算坪數，被告每月應繳管理費計為一千四百八十九元，而被告自九十五年九月二十五日起即未繳交管理費，截至一百零六年十二月三十一日止共累積管理費二十萬一千三百十五元未為

繳納，另自九十六年五月一日起至一百零六年九月三十日止，積欠水電費九千八百七十五元（以每月基本費七十九元計算），合計積欠管理費及水電費二十一萬一千一百九十元未繳納；㈢基上，原告爰依「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」第十五條與「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」第四條之約定，提起本件訴訟，請求被告給付管理費及水電費。

㈣本院一〇四年度北簡字第一二七九四號、一〇五年度簡上字第四九四號、一〇六年度再易字第三五號民事判決（以下合稱另案）提及原告利用公共管理基金去投資一事並沒有錯，但是跟本件被告的繳費義務無關。

三、證據：提出太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書（含委託書、管理切結書）影本一件、管理委託書（太平洋建設委託太福育樂公司）影本一件、摘星樓住戶服務手冊影本一件、太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約影本一件、太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法影本一件、太平洋翡翠灣摘星樓建物登記第一類謄本影本一件、九十年四月十二日翡翠灣摘星樓公告影本一件、翡翠灣摘星樓管理費繳納及水電費代繳通知單影本一件及被告戶籍謄本一件為證。

乙、被告方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

㈠對於原告提出證物形式上真正不爭執，但認為實質內容違反公寓大廈管理條例，被告等所有權人沒有成立管理委員會，不符合公寓大廈管理條例，合約應該無效。原告曾經把住戶繳的管理費另為不當投資，甚至利用社區名義在屋頂上架設基地台，故住戶才不願繳費，另案曾有判決，原告確實未繳納原告主張的管理費及水電費，但係因為原告背信亂使用所收費用。

㈡被告應該沒有對原告表示終止委託，因為之前繳的管理費跟

水費是包在一起的，雖然被告當初沒有終止委託，但這個委託並不合法，因為住宅應該要成立管理委員會；水電基本費原告有代墊，被告確實應該給付，對於原告主張代墊水電費九千八百七十五元沒有意見。

三、證據：提出被告身心障礙證明影本一件、林口長庚醫院病歷影本一疊為證。

丙、本院依職權調閱另案判決。

理　　由

一、程序方面：

㈠依原告所提太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書約定條款第二十三條之約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有管轄權。

㈡按「對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人。」，民事訴訟法第五十一條第一項定有明文。經查，本件原告主張被告譚小婷長期處於中風昏迷狀態，並未受監護或輔助宣告，其無法定代理人可進行訴訟，有被告之子黃新棠所提出被告身心障礙證明影本一件、林口長庚醫院病歷影本一疊為證，請求選任被告之子黃新棠為被告譚小婷之特別代理人，經核原告聲請並無不合，應予准許，並已於一百零七年十一月一日由本院裁定選任，特此敘明。

㈡次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第三款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告原聲明主請求金額為二十二萬五千八百二十七元，嗣於一百零八年四月三日言詞辯論程序中減縮主請求金額為二十一萬一千一百九十元，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

二、原告主張意旨略以：被告譚小婷為系爭建物之所有權人，兩

造並簽署委託書與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）。原告自八十六年六月十二日起委託太福育樂股份有限公司統籌辦理太平洋翡翠灣摘星樓大樓管理事宜，查被告所有之系爭建物為五十點七三平方公尺，換算坪數約為十五點三五坪，管理費每月每坪九十七元，故被告每月應繳管理費計為一千四百八十六元，而被告自九十五年九月二十五日起即未繳交管理費，截至一百零六年十二月三十一日止共累積管理費二十萬一千三百十五元未為繳納，另自九十六年五月一日起至一百零六年九月三十日止積欠水電費九千八百七十五元，合計積欠管理費及水電費二十一萬一千一百九十元未繳納。原告爰依「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」第十五條與「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」第四條之約定提起本件訴訟等語。

三、被告答辯意旨則以：被告等所有權人沒有成立管理委員會，不符合公寓大廈管理條例，合約應該無效，原告曾經把住戶繳的管理費另為不當投資，住戶才不願繳費，另案曾有不利原告之判決，雖然被告當初沒有終止委託原告，但這個委託並不合法，因為住宅應該要成立管理委員會；水電基本費原告有代墊，被告確實應該給付，對於原告主張代墊水電費九千八百七十五元沒有意見等語置辯。

四、兩造對於被告譚小婷為系爭建物之所有權人，雙方間曾簽署委託書與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之管理事項，被告並未終止委託，原告對被告主張之管理費及水電費，被告均未繳納之事實並無爭執，爭執重點在於：原告依據「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」第十五條與「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」第四條之約定請求被告給付九十五年九月二十五日起至一百零六年十二月三十一日止之管理費及水電費，有無理由？爰說明如后。

五、被告應給付原告管理費二十萬一千三百十五元：

㈠按系爭管理委託書約定：「立委託書人譚小婷（以下簡稱甲方）瞭解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，茲為太平洋翡翠灣摘星樓（Ｄ區）特委託太平洋建設股份有限公司（以下簡稱乙方）全權管理，並立委託管理條款如左，俾供遵循：一、為求管理統一維護摘星樓（Ｄ區）旅館之特性，甲方特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為管理人（下稱受託人），負責管理甲方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）。受託人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，甲方絕無異議。二、本項委託係經雙方書面同意不得終止・・・。三、管理費用依據管理辦法另行公佈，若甲方拒不繳付管理費，經催討後仍不繳交管理費者，乙方保有法律上之追訴權利。」。經查：⑴依據前揭約定內容，足徵原告係以與被告締結上開管理委託契約之方式，事前取得被告授權，據此訂立自律公約及經費收支管理辦法，被告自應受上開約定條款之拘束；⑵被告特別代理人自承被告未曾終止委託及未依前揭約定內容繳納原告主張之管理費（參本院一百零八年二月十三日言詞辯論筆錄），而公寓大廈管理條例第三條第十款復就住宅管理委員會成立前之管理負責人有定義規定，被告辯稱沒有成立住宅管理委員會，合約應該無效云云，其抗辯顯不足採。

㈡次按太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約第十五條明定：「本大樓之服務費用係指住戶服務中心依服務本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：一、經常服務費：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（每坪一〇五元）。……。」，太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法第四條亦規定：「服務費用之計算方式：一、每戶收費：每戶坪數x每坪收費（一〇五元整）……。」，嗣調整管理費用為每坪九十七元。經查：⑴被告自承自九十

五年九月二十五日起即未繳交管理費，截至一百零六年十二月三十一日止，共累積管理費二十萬一千三百十五元未為繳納，是原告依前揭管理委託書、自律公約第十五條及收支管理辦法第四條之約定，請求被告給付管理費二十萬一千三百十五元，洵屬正當；㈡被告雖辯稱原告曾經把住戶繳的管理費另為不當投資，另案曾有不利原告之判決云云，然被特別代理人自承當初被告沒有終止委託原告，此顯然與另案之事實情節不同，又原告是否以住戶繳納之管理費不當投資，並不構成被告得據以拒付管理費之同時履行抗辯事由（民法第二百六十四條參照），被告以此抗辯亦屬無據。

㈢基上，依前揭管理委託書、自律公約第十五條及收支管理辦法之約定，被告應給付原告管理費二十萬一千三百十五元，彰彰明甚。

六、被告應給付原告水電費九千八百七十五元：

㈠按民事訴訟法第二百七十九條第一、二項規定：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」、「當事人於自認有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之。」，前揭規定於簡易程序亦適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。

㈡經查，被告於言詞辯論程序中陳稱水電費有代墊，我們確實應該付，九千八百七十五元水電費沒有意見，不爭執水電費等語（參見本院一百零八年四月三日言詞辯論筆錄），本院認被告對於水電費九千八百七十五元已構成自認，原告自得請求被告返還九千八百七十五元之水電費。

七、綜上所述，原告依太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約第十五條、太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法第四條之約定，請求被告給付二十一萬一千一百九十元（包括管理費二十萬一千三百十五元及水電費九千八百七十五元）及如主文第一項所示之利息，為有理由，應予准許。

八、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項適用簡易程序所

為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果無影響，故不一一論列，附此敘明。

十一、據上論結，原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　25　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）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　　4　　月　　25　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）
第一審裁判費	2,320元
合　　計	2,320元

備註：本件起訴之初原告主請求金額為二十二萬五千八百二十七元，故繳納第一審裁判費超過前揭金額，嗣原告減縮主請求金額為二十一萬一千一百九十元，核屬減縮應受判決事項之聲明，故原告已繳納第一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。