臺灣臺北地方法院小額民事判決

108年度北小字第1773號

原　　告　鼎晟不動產開發股份有限公司
法定代理人　張皓翔
訴訟代理人　郭宗富
被　　告　紀培錦
受告知人　　西湖寧境社區管理委員會
法定代理人　王孟仁

上列當事人間給付管理費事件，於民國108年8月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、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255條第1項但書第2、3款定有明文。原告於民國107年11月19日起訴時請求被告給付新臺幣（下同）13,800元，並自支付命令送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見臺灣士林地方法院第108年度湖小字第388號卷，下稱士院卷，第11頁），嗣於108年7月3日具狀追加聲明為：被告應給付原告18,000元（見本院卷第31頁，請求自106年1月起至108年6月止），其請求之基礎事實同一，依前述規定，應准。

二、次因兩造爭執事項的判斷對於第三人西湖寧境社區管理委員會可能有法律上之利害關係，應依民事訴訟法第67條之1規定，告知第三人並經合法送達（見本院卷第100頁）。

貳、實體：

一、原告主張、聲明：原告於98年11月18日買入位於西湖寧境社區（下稱系爭社區）臺北市○○區○○段○○段00000000000號房屋土地，嗣於99年3月8日將臺北市○○區○○段○

○段○0000○號房屋土地、建物所有權全部出售予訴外人三思國際有限公司（下稱三思公司）。被告於99年3月9日向三思公司購買臺北市○○區○○段○○段○0000○號（下稱第5472建號），門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷0弄0000000號；臺北市○○路○段○○○巷○○○○○號；內湖路1段387巷5、7、9、11、13號地下一樓停車位，並簽訂分管及約定專用公約，約定由被告分管並專用系爭社區地下一層B區編號65號之停車位（下稱系爭車位）。因當時僅有三思公司為上開第5472建號之單一所有權人，僅有三思公司與被告約定共有物分攤額，不需另以共有人會議之形式約定，而三思公司與被告於簽訂買賣契約時已約定被告成為5472建號之共有人時，就此一專有部分之主建物費用，應依民法第820條規定，每月支付600元之共有物分攤額，其與系爭社區依共同使用部分向被告收取之公共基金為各自獨立之費用，原告代被告轉支付系爭社區之公共基金每月450元，剩餘之150元則純屬5472建號專有部分之水、電費、清潔費、修繕費等支出，並無溢收或不當得利情事。上開約定雖未於買賣契約中明文，但因兩造合意自105年2月1日起至106年1月31日止，由原告向被告承租系爭車位（下稱系爭租約），每月租金3,600元，原告於每月於25日匯款次月租金3,000元予被告，其中差額每月600元即為被告應分攤之共有物費用。被告於105年12月8日表示欲收回系爭車位自用，兩造於105年12月31日提前終止系爭租約，並非原告片面終止系爭租約，並無損害賠償情事，被告對原告並無債權存在不得主張抵銷抗辯。被告於106年1月起拒不繳納共有物管理費，截至108年6月已積欠共30期計18,000元。原告就建號5471及5472整場停車場均為共有人之一，依分管契約書中第11條約定，全體共有人推舉原告擔任共有物之管理人，並聲明如上追加後聲明。

二、被告答辯、聲明：被告購買建號5472之系爭停車位時是由鼎晟負責人張皓翔代理三思公司與被告簽立，並向被告承諾系爭車位在被告自行使用前，由原告向被告承租系爭車位，保

障租金收入，惟原告105年12月片面終止系爭租約。建號5472並非專有部分，屬防空避難室兼停車場，為共同使用部分，應依系爭社區管理費標準每月繳交管理費450元，並依系爭租約第6條約定，由承租人代為繳納管理費。原告非建號5472之共有人，亦不得以共有物管理人之地位向被告請求管理費每月150元之管理費，西湖寧境停車場自治委員會，非依公寓大廈管理條例所成立之管理委員會，無權向被告收取管理費，被告從無與原告約定每月600元為共有物管理費。縱使原告能證明前已代被告轉給付每月450元予系爭社區管理委員會，兩造終止系爭租約時已合意原告每月溢收之不當得利與片面終止系爭租約之損害賠償，互相抵銷，原告自106年1月起不向被告收取管理費，而由被告自行向系爭社區繳納管理費。被告另覓新承租人以較低價3,200元承租系爭車位，而新承租人願賠償被告106年1月之租金損失400元。並聲明：如主文第1項及如受不利判決願供擔保請免假執行。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：系爭社區除地上建物外尚有地下二層，其中地下一層分為A區即建號5471、B區即建號5472。被告向訴外人三思公司購買系爭車位，有買賣契約與車位平面圖(見士院卷第15至19頁及第23頁)為證。兩造就系爭停車位簽訂系爭租約，約定自105年2月1日起至106年1月31日止，每月租金3,600元，每月於25日匯款次月租金3,000元至出租人帳戶，亦有車位租賃契約書(見士院卷第28頁）為證，另兩造已於105年12月31日終止系爭租約，被告並自106年1月1日起將系爭車位另租予他人(見士院卷第58頁)，被告自106年1月起未繳600元等情，為兩造所不爭，堪信為真。

(二)原告主張被告與三思公司簽訂買賣契約時及依分管及約定專用公約第11條約定，被告同意每月支付600元之共有物分攤額，被告共積欠18,000元，經被告否認。經查：

1.被告與三思公司簽訂之買賣契約中，並無明文約定被告同意每月支付600元之共有物分攤額，且原告並未提出其他證據

，可認被告成為建號5472之共有人時，願每月分擔600元之共有物分攤額。再依分管及約定專用公約第11條約定，本地下室停車位之清潔、維護、警衛、管理，由各所有權共同組成管理委員會委由鼎晟不動產開發股份有限公司代表管理之，各所有權人有繳交管理費之義務。其管理方式應遵守西湖寧境大樓管理委員會住戶管理規約之約定，繳費標準應遵守西湖寧境停車場自治委員會之約定。原告於本院言詞辯論終結前，亦未提出西湖寧境停車場自治委員會之約定收費標準，是縱有上述分管及約定專用公約第11條約定，亦無法認定被告有每月繳納600元給原告之義務。至於原告所提之最高法院82年度台上字第358號民事判決（見本院卷第47-49頁），與本件的基本事實不同（該案係就保存行為為判決），難以採取。原告雖另依民法第822條規定主張，並以地籍異動索引、建物謄本為據（見本院卷第43-45頁），然查，前述分管及約定專用公約僅明文約定應遵守西湖寧境停車場自治委員會之約定，並未授權目前非所有權人之原告(見本院卷第32頁)逕自向被告請求計算基礎不明的每月600元管理費，是原告上項主張，亦有誤會，而不可採。

2.原告雖另提出系爭租約，主張已與被告約定由被告繳納每月600元之共有物分攤額，惟依系爭租約第3、4約定，每月租金3,600元；每月於25日匯款次月租金3,000元至出租人帳戶之記載，僅能認定被告同意先收取3,000元，尚難直接認定兩造合意由被告繳納每月600元之共有物分攤額，況系爭租約業經兩造終止，原告此部分主張，亦有誤會，難以採取。

3.原告雖再提出105年12月之帳戶明細及被告與其他車位所有人之繳費明細（見士院卷第32至33頁）及自105年6月15日起帳戶明細(見本院卷第69至97頁)，然上述資料，無一有被告之記載，至另外之管理費報表（見士院卷第34頁）亦為原告所自行記載，未經被告簽認，無法認定被告已同意。此外，並無其他相關資料可以認定被告同意繳納每月600元之共有物分攤額之約定。從而，原告依被告與三思公司之買賣契約

及分管及約定專用公約第11條約定，請求被告給付18,000元及自支付命令狀送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應駁回。

四、本件事證已明，當事人其餘主張陳述（如原告所主張系爭租約是被告欲終止並無損害賠償等情）及所提之證據（如原告提出之通聯紀錄，見士院卷第31頁），及被告抗辯原告溢收管理費、以不當得利和損害賠償金額抵銷，經審酌後於本件判決結果無影響，故不詳論。

五、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　24　　日

臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20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　　9　　月　　24　　日

書記官　翁挺育

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：

(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。