

臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第1571號

原告 御泉大廈管理委員會

法定代理人 吳淑芬

訴訟代理人 林嘉禎

被告 陳大成

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108年8月27日
言詞辯論終結，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

一、原告起訴時之法定代理人為吳淑芳，嗣於訴訟進行中變更為
吳淑芬，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙
被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第7款定有明文。原告起訴請求被告給付管理費及
行政催繳手續費，並聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同
）1萬9789元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年
息5%計算之利息」，嗣於言詞辯論前，原告具狀追加請求被
告給付後續月份之管理費、行政催繳手續費及罰款，並變更
聲明為「被告應給付原告3萬1317元，及其中1萬8789元自
支付命令送達翌日起，其中1萬528元自民事聲請陳報狀送
達翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息」。核其所為
訴之變更及追加，係於第一次言詞辯論前所為，不甚礙被告
之防禦及訴訟之終結，合於前揭規定，應予准許。

三、原告主張：

（一）原告為御泉大廈之管理委員會，依法成立並備查在案，被告
為門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○號7樓之16房屋所有
權人，為御泉大廈之區分所有權人，依御泉大廈管理規約（
下稱系爭規約），被告應按月繳納管理費1764元、停車費10
00元，惟被告自民國107年10月1日起至108年6月30日止

均未繳納管理費，計欠繳管理費2萬4317元，及行政催繳費用2000元。

(二)被告於108年5月24日起至108年6月2日止，在社區大廳放置私人文宣品，依系爭規約每日罰款500元，被告應繳付罰款5000元。

(三)依系爭規約，管理費以年繳方式繳付之期間係自每年7月1日起至7月31日止，在此期間內以年繳之方式繳交者始得享有管理費9折之優惠，非於此期間繳交或積欠罰款者，不得享有此優惠，原告前有欠繳罰款，自無此優惠之適用；且被告雖於107年12月匯款2萬9851元，然因被告使用社區地下室第26號停車位，卻於107年4月26日起至107年6月5日止期間在停車位旁之公共區域放置私人物品，影響公共安全，原告通知被告改善，被告卻置之不理，依系爭規約，被告應繳交每日500元之罰款合計2萬500元，被告所匯該筆款項，應先抵充罰款，再抵充管理費，是被告尚積欠如前所述之管理費。縱認原告所匯入之款項均為管理費用，然因被告不得享有系爭規約所定優惠，卻自行計算折扣，其尚有部分管理費、行政費用及罰款未繳納。

(四)並聲明：被告應給付原告3萬1317元，及其中1萬8789元自支付命令送達翌日起，其中1萬528元自民事聲請陳報狀送達翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。

四、被告答辯略以：

(一)原告未於優惠期間內開立管理費繳費單予被告，致被告無法於優惠期間內繳交管理費，非可歸責於被告，被告應得按系爭規約優惠規定繳交管理費，被告於107年12月7日將107年7月1日起至108年6月30日止之管理費計算折扣後，共2萬9851元匯入原告帳戶中，被告並未積欠任何管理費。

(二)原告雖主張被告在停車場堆放雜物而須繳付罰款，但規約規定係不得於公共區域內堆放雜物，並以公共樓梯間及電梯間為例示，然被告放置私人物品處並非公共區域，而為停車場之坑底，原告亦未每日拍照及每日開立罰單，於實質上及程

01 序上皆有違誤，自不得要求被告繳付罰款。被告於108年5
02 月24日在大廳擺放文宣品，並未影響住戶，原告於108年5
03 月27日通知不能擺放後，被告即將該文宣品貼在牆壁上，至
04 108年6月2日止並未擺放於大廳中，原告亦未每日拍照及
05 每日開立罰單，自不得要求被告按日繳付罰款。

06 (三)並聲明：原告之訴駁回。

07 五、兩造不爭執之事項：

08 (一)被告為系爭房屋所有權人，係御泉大廈區分所有權人。

09 (二)依系爭規約第10條第1項，被告每月應繳管理費1764元、停
10 車位費用1000元。

11 (三)被告前於107年12月7日匯款2萬9851元予原告，並以北投
12 郵局存證號碼002369號存證信函通知原告此筆款項為年度管
13 理費。

14 (四)系爭規約第10條第1項第3款約定：「為有效管理及運用，
15 管理費統一於每年當月7月31日前繳交年繳，始得享有優惠
16 。」同條第3項約定：「區分所有權人若在規定之日期前未
17 繳納3個月以上應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給
18 付應繳之金額並另外收取行政催繳手續費及利息，每月以增
19 加500元計算，得累計。」

20 (五)系爭規約第20條第7項第4款約定：「大樓內如有下列情事
21 ，應予禁止：堆置私人物品或廢棄物於公共區域。故禁止於
22 公共樓梯間、電梯間放置任何物品。遇有此類狀況者，由大
23 樓服務人員拍照存證並開立罰單，罰款500元整，以日計、
24 得累罰該區分所有權人並得併入管理費中繳納該罰款。」

25 (六)被告前於108年5月24日至同年月26日，在御泉大廈大廳走
26 道上放置如本院卷第41、44頁照片所示架子並在其上張貼文
27 宣品，嗣於同年月27日至同年6月2日將該文宣品由架上移
28 至大廳牆壁、電梯梯廳及電梯內牆上。原告因而張貼本院卷
29 第47至54頁之公告。

30 六、得心證之理由：

31 原告起訴請求被告給付管理費、行政催繳手續費及罰款，被

告則以上詞置辯。從而，本件所應審究者即為：(一)被告有無欠繳管理費之情事？1.被告於107年12月7日匯付原告之2萬9851元應抵充何項債務？2.原告得否對被告計收行政催繳手續費？(二)原告以被告於108年5月24日至同年6月2日置放不實文宣品為由，依系爭規約第20條第7項第4款約定罰款5000元，是否有據？爰分敘如下：

(一)被告並無欠繳管理費之情事：

1.對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第321條定有明文。被告確於107年12月7日匯款2萬9851元予原告，並以北投郵局存證號碼002369號存證信函通知原告此筆款項為年度管理費等情，為兩造所不爭執，則依上開規定，被告得指定該筆款項應抵充之債務，被告既以存證信函指定該筆款項抵充其應繳付之年度管理費，依上開規定，該項匯款即應抵充被告對原告所負之管理費債務，則被告抗辯其已清償107年7月1日起至108年6月30日止之年度管理費，即屬有據。

2.原告雖主張被告未於107年7月1日至同年月31日期間繳交管理費，依系爭規約第10條第1項第3款約定，應不得享有同條項第2款之優惠等語，惟被告抗辯原告未於上開期間開立管理費繳費單乙節，為原告所不否認，原告並主張係因被告前有欠繳罰款而不得享有管理費優惠云云，然遍觀系爭規約，並無欠繳罰款即不得享有年繳管理費優惠之約定，而原告所提出之御泉大廈管理委員會第12屆第1次、第13屆第1次區分所有權人會議資料，固有記載「有罰款未繳者，亦不得享有管理費年繳之優惠」等語，然僅為各該會議中管理委員會財政庶務報告之內容，並非區分所有權人之決議，尚無拘束全體區分所有權人之效力，則原告以此為據，未如期開立管理費繳費單予被告，自有未當，被告抗辯其係因不可歸責於己之事由而未於107年7

01 月1日至同年月31日期間繳交管理費，亦屬有據，被告既
02 於該管理費繳納年度終結前已依系爭規約第10條第1項第
03 2款規定之數額繳納年度管理費，應認其已無欠繳之管理
04 費，則原告主張其得依系爭規約第10條第3項約定對被告
05 計收行政催繳手續費2000元，亦屬無據。

06 (二)原告不得依系爭規約請求被告繳交罰款：

07 1.參照憲法第23條及中央法規標準法第5條規定，法律保留
08 原則乃指關於人民權利、義務等重要事項，國家非有法律
09 之明文，不得予以規制。是以，限制人民權利需基於法律
10 或法律授權命令，始得為之；而私權關係中，一方當事人
11 不合理擴張權利，恐損及他方當事人權利，倘肯認私人團
12 體以多數決決議方式制裁他造少數人，將無啻認同法治社
13 會下有私人執法可能。故公寓大廈規約決議事項，若涉及
14 限制區分所有權人全體權利者，須於公寓大廈管理條例或
15 其他法規授權區分所有權人會議得以決議為之者，始可以
16 決議制定規約加以規範；否則，除該等決議內容獲得全體
17 區分所有權人同意，可認為意思表示合致，具私法自治、
18 契約性質外，尚不得由區分所有權人會議以多數決方式，
19 強行課與未出席會議者或不同意該等決議者法律所無之義
20 務。

21 2.系爭規約第20條第7項第4款固約定：「大樓內如有下列
22 情事，應予禁止：堆置私人物品或廢棄物於公共區域。故
23 禁止於公共樓梯間、電梯間放置任何物品。遇有此類狀況
24 者，由大樓服務人員拍照存證並開立罰單，罰款500元整
25 ，以日計、得累罰該區分所有權人並得併入管理費中繳納
26 該罰款。」然公寓大廈管理條例第16條第2項前段、第5
27 項係規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄
28 、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設
29 備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規
30 設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」、
31 「住戶違反前4項規定時，管理負責人或管理委員會應予

制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」即住戶如有上述行為，管理委員會應制止之，倘制止無效，則報請主管機關處理，且依公寓大廈管理條例第49條規定，住戶違反同條例第16條第2項規定者，係由直轄市主管機關裁處罰鍰，顯見公寓大廈管理條例並未授權區分所有權人會議得以決議裁處上開住戶罰款，否則顯有重複處罰之虞。再者，通過系爭規約第20條第7項第4款約定之第12屆第1次區分所有權人會議並未經全體區分所有權人出席，該會議決議自未經全體區分所有權人同意，原告復無法舉證證明被告曾表示同意系爭規約第20條第7項第4款之約定，則依上開說明，亦無從以私法自治之契約原則認被告應受系爭規約第20條第7項第4款關於罰款之約定所拘束。綜上，原告以被告於108年5月24日至同年6月2日置放不實文宣品為由，依系爭規約第20條第7項第4款約定請求被告給付罰款5000元，於法尚有未合，亦難准許。

七、從而，本件原告之訴為無理由，應予駁回。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響判決結果，爰不予一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條。依職權確定訴訟費用額為1000元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中 華 民 國 108 年 9 月 10 日
士林簡易庭法官 楊舒嵐

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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）。

中 華 民 國 108 年 9 月 10 日

