# 臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋小字第461號

原　　告　仁翔新都心F區大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　謝朧輝

被　　告　曾清煜

000000000000000000

訴訟代理人　陳正男律師(法律扶助律師)

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳仟壹佰玖拾柒元，及自民國一一〇年十一月十四日起至清償日止，按週年利率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新臺幣伍拾元，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳仟壹佰玖拾柒元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前為門牌號碼高雄市○○區○○街0巷0號2樓( 下稱系爭房屋）之所有權人，並為原告大樓(即仁翔新都心F區大樓，下稱系爭大樓)之區分所有權人，依系爭大樓規約約定，被告每個月即每期應繳管理費新臺幣（下同）2,197元。詎被告自民國109 年2 月起至110 年8 月止，共19個月，均未繳納管理費，共積欠管理費41,743元，經原告屢次催告，被告均置之不理，爰依公寓大廈管理條例第21條規定請求被告給付管理費等語。聲明：被告應給付原告41,743元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋原為被告所有，惟經債權人聲請查封拍賣，已於109年1月14日由訴外人王麗美拍賣取得，並於同年

2月7日取得權利移轉證書，是自此日起，系爭房屋所有權人即非被告，被告實際上亦未居住在系爭房屋，原告以被告為系爭房屋所有權人身分請求給付109年2月至110年8月之管理費，並無理由等語，資為抗辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1 項定有明文。次按實際享受本大樓使用效益者，包括所有權人、承租人、借用人及其他有正當權利使用本大樓之人均稱為住戶；住(用)戶應於每月5日前按時向管委會繳納當月之管理費，系爭大樓組織章程之住戶規約第3條、第23條亦有約定。而拍賣之不動產，買受人自領得執行法院發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1 項亦規定甚明。另按基於強制執行而取得不動產物權者，屬於民法第759條規定之範圍，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，倘非更予處分，則不以登記為生效要件（最高法院56年度台上字第1898號判決意旨參照）。經查，系爭房屋經強制執行拍賣後，於109年2月7日發給王麗美權利移轉證書，有被告提出之最高法院109年度台抗字第1362號裁定在卷可憑(見本院卷第71頁至第72頁)，是依前揭說明，被告自109年2月7日起即已喪失系爭房屋所有權，應首堪認定。

（二）又依原告組織章程所載，負繳納管理費義務即所有權人、承租人、借用人及其他有正當權利使用系爭大樓之人，應於每月5日前繳納，有原告提出之組織章程可稽(見本院卷第89頁至第109頁)，且兩造就系爭大樓現行有效之規約為該組織章程並無爭執(見本院卷第114頁)。則系爭房屋109年2月當期管理費之給付義務，應於109年2月5日發生，此時，系爭房屋所有權人尚為被告，原告請求109年2月管理

費給付義務發生時點之所有權人即被告給付當月管理費，應屬有據。然被告自109年2月7日起既非系爭房屋之所有權人，且已無使用系爭房屋之正當權源，此後當非管理費之繳納義務人，原告依系爭大樓組織章程之住戶規約第3條、第23條等規定，請求被告給付自109年3月起至110年8月之管理費，應屬無由，不能准許。

四、綜上所述，原告請求被告給付109年2月之管理費2,197元，及自支付命令送達翌日即110年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，可以准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係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。並依被告聲請宣告其預供相當之擔保，免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日

橋頭簡易庭　法　　官　薛博仁

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明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之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

書　記　官　林國龍

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日