

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第398號

原告 百傑財經大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 卓育緯

訴訟代理人 李進建律師

被告 賴昌林

訴訟代理人 賴奕修

被告 吳王巧

訴訟代理人 吳志聲

吳偉聲

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告賴昌林應給付原告新臺幣9,200元，及自民國114年5月14日起至清償日止，按週年利率12%計算之利息。

被告吳王巧應給付原告新臺幣92,000元，及自民國114年4月29日起至清償日止，按週年利率12%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回、和解部分外）由被告賴昌林負擔5%，被告吳王巧負擔54%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告賴昌林如以新臺幣9,200元為原告預供擔保，得免為假執行

本判決第二項得假執行；但被告吳王巧如以新臺幣92,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

原告之法定代理人原為劉成枝，嗣變更為卓育緯，有原告所提彰化縣員林市公所函在卷可稽（見本院卷一第411、412頁），茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第409頁），

01 依民事訴訟法第175條前段規定，應予准許。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張：百傑財經大樓公寓大廈（下稱百傑大樓）由訴外
04 人堡盛建設開發股份有限公司（下稱堡盛公司）興建，原在
05 地下2樓規劃19格停車位，然因空間過小，實際上僅得使用1
06 6格車位，並由堡盛公司保有8格車位之專用權。因堡盛公司
07 積欠鉅額管理費，故同意原告將其專用之8格車位出租，並
08 收取租金以抵銷管理費。嗣堡盛公司之建物及車位均遭拍
09 賣，然仍由原告持續出租，其後於民國110年3月6日召開區
10 分所有權人會議，決議制定住戶規約（下稱系爭規約），於
11 第17條第2項第3款規定「每一單位每月管理費為新臺幣（下
12 同）2,000元，停車位以每座落位號每月200元維護費。停車
13 位以本大樓住戶無停車位者優先承租，月租費1,500元，每
14 月繳納於管理委員會」，並將堡盛公司保留之8格停車位中
15 編號9車位，出租與被告賴昌林。詎賴昌林未繳納自110年4
16 月1日至114年1月31日止之停車位租金及維護費共計78,200
17 元（計算式： $【1,500+200】\times 46=78,200$ ）；被告吳王巧則
18 未繳納自110年4月1日起至114年1月31日止之管理費共計92,
19 000元（計算式： $2,000\times 46=92,000$ ），爰依系爭規約第17
20 條第2項第3款、第4項規定，請求被告如數繳納等語，並聲
21 明：①賴昌林應給付原告78,200元，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止，按週年利率12%計算之利息。②吳王巧應
23 給付原告92,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按週年利率12%計算之利息。③均願供擔保，請准宣告
25 假執行。

26 二、被告之答辯：

27 (一)吳王巧辯稱：堡盛公司於出售房屋時保留8格車位，其中5格
28 停車位直接分配與原始股東或其親屬。伊為原始股東即訴外
29 人吳家錫之配偶，而獲配編號10停車位，取得該車位專用
30 權，然並未辦理共有建物持分移轉登記。因彼時全體區分所
31 有權人，均自同一建商即堡盛公司取得停車位，應認渠等就

01 停車空間之使用，已成立分管契約。伊之配偶吳家錫前於10
02 1年間委託時任管理委員陳志浩，以月租2,500元，出租編號
03 10停車位，以抵繳管理費。原告自110年4月1日起至114年1
04 月31日止，出租車位並收取租金共計115,000元（計算式：
05 2,500元×46＝115,000元），爰以前開債權為抵銷抗辯等語
06 置辯。

07 (二)賴昌林辯稱：伊於83年間向堡盛公司買受彰化縣○○市○○
08 段0000○號建物（下稱4622建號建物）及編號9車位（為同
09 段4627建號共有建物、主要用途：避難室、停車場），然尚
10 未就車位之共有建物持分辦理所有權移轉登記。因伊介紹買
11 方向堡盛公司購買2戶建物，故堡盛公司以低價20萬元出售
12 車位與伊，並由賴謝秀蘭代為支付價金，是伊已取得車位使
13 用權，自無庸給付原告停車位租金。縱認伊未取得編號9車
14 位使用權，然堡盛公司所有百傑大樓之建物及4627建號共有
15 建物持分均經拍賣，由訴外人古正倫、台北城堡資產管理有
16 限公司取得，原告亦無權出租第三人之車位等語置辯。

17 (三)被告均聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不
18 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第13、14、118頁，並依判決
20 格式調整用語及修正文字）：

21 (一)原告為坐落彰化縣○○市○○段00○0000○00地號土地上、
22 門牌號碼彰化縣○○市○○路0號、4號之百傑大樓管理委員
23 會。

24 (二)原告於110年3月6日召開區分所有權人會議，決議制定系爭
25 規約。

26 (三)賴昌林於83年12月17日買賣取得4622建號建物。

27 (四)賴昌林於110年4月1日至114年1月31日，停放使用編號9車
28 位。

29 (五)吳王巧為彰化縣○○市○○段0000○號建物所有權人，為百
30 傑大樓住戶，尚未繳納110年4月1日到114年1月31日共計46
31 個月之管理費92,000元。

01 (六)原告於113年9月30日發函催告被告給付如聲明所示金額，迄
02 今未獲給付。

03 四、兩造爭執事項：

04 (一)原告得否依系爭規約第17條第2項第3款規定，向賴昌林收取
05 編號9停車位租金？

06 (二)吳王巧有無取得編號10停車位使用權？若肯認，原告有無出
07 租其車位並收取租金？

08 五、得心證之理由：

09 (一)原告請求賴昌林給付租金及清潔費部分：

10 1.按公寓大廈管理條例係於八十四年六月二十八日公布，同年
11 月三十日施行，該條例施行之前，公寓大廈之建商與各承購
12 戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車場之管理範圍，訂有
13 分管之約定，應解為該公寓大廈之共有人已默示同意成立分
14 管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有
15 該分管契約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束
16 （最高法院105年度台上字第1443號民事判決意旨參照）。

17 又公寓大廈管理委員會之權限，係基於區分所有權人會議之
18 決議或規約之授權，就共有部分及共同事務為管理、維護，
19 此觀公寓大廈管理條例第36條可明。

20 2.查原告主張堡盛公司將其專用之8格車位，委由原告出租並
21 收取租金，以抵銷管理費；嗣伊於110年3月6日召開區分所
22 所有權人會議，制定系爭規約，並向車位承租人收取租金等
23 語。查原告固召開區分所有權人會議，並制定系爭規約，於
24 規約第17條第2項第3款規定「停車位月租費1,500元，每月
25 繳納於管理委員會」。然原告並未提出任何證據證明，其業
26 經堡盛公司或繼受取得車位專用權之共有人同意或授權出租
27 車位，已難認原告有自行出租共有人之專用車位之權利。又
28 據證人陳志浩到庭證稱：伊不知悉原告有出租堡盛公司之車
29 位，亦不清楚該公司有無同意原告出租，且不清楚該公司有
30 無參與制定系爭規約等語（見本院卷二第204至205頁）；且
31 被告賴昌林、吳王巧復均陳稱堡盛公司並未派員參與區分所

有權人會議等語（見本院卷二第206頁），則系爭規約第17條第2項第3款關於由原告出租車位，並收取租金之規定，即難認得拘束全體區分所有權人。是原告援引上開規約，請求賴昌林給付車位租金，係屬無據，不應准許。

3. 又賴昌林於110年4月1日至114年1月31日期間，均停放使用編號9車位一情，為其所不爭執（見三、第(四)項），是原告依第17條第2項第3款、第4項規定，請求賴昌林給付上開期間，因使用車位所需繳納之清潔費共計9,200元（計算式：200元×46個月＝9,200元），則為有據。

(二)原告請求吳王巧給付管理費部分：

1. 系爭規約第17條第2項第2款、第4項規定：「整棟大樓每一層樓為4單位，每一單位每月管理費為2,000元，停車位以每座落位號每月200元維護費。停車位以本大樓住戶無停車位者優先承租，月租費1,500元，每月繳納於管理委員會。」、「區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣10萬元以上（含），經15天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息12%計算。」（見本院卷一第25頁）。
2. 查吳王巧為百傑大樓住戶，尚未繳納110年4月1日到114年1月31日之管理費共計92,000元一情，為兩造所不爭執（見三、第(五)項）。吳王巧辯稱堡盛公司將其保留8格車位中之編號10車位專用權讓與伊，伊於90年間委由百傑大樓時任主委陳志浩代為出租，並收取租金，用以抵充伊之管理費等語，固據提出管理費收費明細表1紙為憑（見本院卷一第139頁）。然原告否認上開明細之真正，且依被告聲請傳喚之證人陳志浩到庭證稱：伊自105年間起迄至110年4月1日管委會成立時止，負責處理收費事宜；管委會成立後，即未再擔任管理委員。伊未見過該明細表，亦未受託出租吳王巧之車位等語（見本院卷二第204至205頁）。吳王巧復未提出其他證

據以實其說，亦未能說明由何人承租使用車位，並繳納租金，是其上開抵銷抗辯，即難採認。從而，原告請求吳王巧給付92,000元及其遲延利息，自應准許。

六、綜上所述，原告依系爭規約第17條第2項第3款、第4項規定，請求被告賴昌林給付9,200元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月14日（見本院卷一第285頁所附送達回證）起至清償日止，按週年利率12%計算之利息；請求被告吳王巧給付92,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月29日（見本院卷一第287頁所附送達回證）起至清償日止，按週年利率12%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍所為請求，則無理由，應予駁回。

七、本件命被告給付之總金額未逾50萬元，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，另依聲請宣告被告預供擔保後，准免為假執行，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 2 月 23 日

民事第三庭 法 官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 115 年 2 月 23 日

書記官 洪婉真