

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第532號

原告 唐榮中華大樓管理委員會

法定代理人 胡國輝

訴訟代理人 張博翔

包喬凡律師

被告 江培銘

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣888,203元，及其中新臺幣679,917元自民國112年12月29日起，其餘新臺幣208,286元自民國113年9月6日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解，民事訴訟法第519條第1項定有明文。查原告於民國112年10月13日以被告積欠管理費為由，依督促程序向本院聲請對被告核發新臺幣（下同）679,917元之支付命令，經本院核發112年度司促字第12708號支付命令（下稱系爭支付命令），被告收受系爭支付命令後具狀聲明異議（司促卷第59頁），依前揭規定，系爭支付命令已失其效力，視為債權人即原告已對債務人即被告提起訴訟，合先敘明。

二、原告之法定代理人原為唐榮中華大樓（下稱系爭大樓）管理委員會之主任委員黃占阜，嗣於112年12月14日變更為胡國輝等情，有高雄市苓雅區公所113年4月15日高市○區○○○0000000000號函檢送之系爭大樓最新報備證明文件及現任主

01 委選任會議紀錄等件在卷可參（審訴卷第27至33頁），經胡
02 國輝具狀聲明承受訴訟（審訴卷第65至67頁），核與民事訴訟
03 法第170條、第175條第1項之規定相符，應予准許。

04 三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
05 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
06 第1項第3款定有明文。查原告起訴請求被告給付679,917
07 元，及自聲請支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
08 息5%計算之利息；嗣擴張聲明請求被告給付888,203元及法
09 定遲延利息（訴字卷第55頁），核係擴張應受判決事項之聲
10 明，合於前揭規定，應予准許。

11 四、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
12 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
13 論而為判決。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：被告為系爭大樓門牌號碼高雄市○○區○○路
16 00號3樓房屋（下稱系爭房屋）之住戶，負有每月繳納管理
17 費之義務，然被告自買受系爭房屋之日起，即未依約繳納如
18 附表所示之管理費，其中108年8月至同年11月所積欠之管理
19 費共56,380元，業經原告向本院聲請核發支付命令，經本院
20 以108年度司促字第17655號准原告所請並確定在案（即附表
21 項次1），惟被告仍積欠108年12月1日至113年8月31日之管
22 理費共888,203元（即附表項次2至4），迭經催繳，均置之
23 不理。為此，爰依系爭大樓管理組織章程及住戶公約（下稱
24 系爭規約）第3章第3節第25條、第26條規定，提起本件訴訟
25 等語。並聲明：如主文所示。

26 二、被告則以：被告拍定取得系爭房屋及坐落基地所有權後，並
27 未使用系爭房屋，自無須繳納管理費，且管理費太高，被告
28 無資力給付；又被告已將系爭房屋出租他人，尚未收到租
29 金，待收到租金後再繳納管理費；縱認原告請求有理由，惟
30 被告係於108年8月16日因拍賣取得系爭房屋及坐落基地所有
31 權，同年9月5日始登記為所有權人，故原告請求給付管理費

01 之期間應自108年9月5日起算，惟108年度司促字第17655號
02 支付命令竟令被告支付自108年7月16日至同年11月30日之管
03 理費共56,380元，可見原告溢收108年8月1日至同年9月4日
04 之管理費共15,974元，被告自得主張就原告本件請求之金額
05 中予以扣抵等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項：

07 (一)被告於108年8月16日因拍賣取得系爭房屋所有權，並於同年
08 9月5日辦畢所有權移轉登記。

09 (二)原告前以被告積欠108年8月至同年11月管理費合計56,380
10 元，向本院聲請核發支付命令，經本院以108年度司促字第1
11 7655號支付命令准原告所請，於109年3月6日確定。

12 (三)被告自110年1月1日起每月應繳納之管理費及車位清潔費共
13 計704,968元(計算方式：管理費每坪80元、車位清潔費每車
14 位300元，因被告有2個車位，共計600元)。

15 四、本件爭點：

16 原告請求被告給付系爭大樓108年12月1日至113年8月31日管
17 理費共888,203元，有無理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費
20 用，原則由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有
21 部分比例分擔，但若區分所有權人會議或規約另有規定者，
22 從其規定；公寓大廈應設置公共基金，其來源得由區分所有
23 權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管理條例第10
24 條第2項、第18條第1項第2款分別定有明文。又為使大廈公
25 共設施管理使用正常運作，故由全體住戶負擔其各項管理費
26 用；收費對象為實際享受該單位使用受益者，包括所有權
27 人、承租人、借用人及其他正當權利使用該單位之人數均為
28 繳費對象，系爭規約第25條、第26條亦有明文。另依系爭規
29 約第一章總則第1條前段規定，實際享受本大廈使用受益
30 者，包括所有權人、承租人、借用人及其他有正當權利使用
31 本大廈之人均稱為住戶。是依系爭規約，系爭大樓之住戶有

01 繳納管理費之義務。經查，被告於108年7月16日得標買受系
02 爭房屋及坐落基地，同年8月16日取得不動產權利移轉證
03 書，並於同年9月5日辦畢所有權移轉登記等情，有法務部行
04 政執行署高雄分署不動產權利移轉證書、建物登記第一類謄
05 本在卷可稽(司促卷第19至20頁；訴字卷第51頁)，被告既為
06 系爭大樓之區分所有權人，自其取得系爭房屋所有權之時
07 起，即負有繳納管理費之義務，惟其迄未依約繳納，從而，
08 原告請求被告給付108年12月1日至113年8月31日期間之管理
09 費，自屬有據。被告雖以其未使用系爭房屋，且管理費過高
10 而無力繳納等語為辯，然此非得據為免繳管理費之正當事
11 由，其上開所辯，並無可採。

12 (二)次按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或
13 其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催
14 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
15 付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
16 文。又收費標準，各住戶以售屋權狀總坪數(不含停車位)單
17 位計算，系爭規約第27條第1款亦有明定。查系爭大樓自104
18 年3月起至109年12月31日止，管理費每坪為70元，車位清潔
19 費則為每車位300元，自110年1月1日起，管理費調整為每坪
20 80元，而車位清潔費仍維持每車位300元等情，業據原告提
21 出系爭大樓104年1月份管理委員會會議紀錄暨簽到名冊、10
22 9年度區分所有權人會議紀錄為證(訴字卷第33至35、73至75
23 頁)，堪認原告就管理費計算方式之主張為可採。又原告主
24 張被告所有系爭房屋之坪數為192.78坪、有2個停車位一
25 情，為被告所不爭執(訴字卷第47頁)，再被告積欠自108年1
26 2月1日起至113年8月31日止之管理費，亦經本院認定如前，
27 從而，被告應繳納上開期間之管理費如附表項次2至4所示，
28 合計888,203元。被告雖抗辯原告溢收108年8月1日起至同年
29 9月4日之管理費共計15,974元，惟原告取得108年度司促字
30 第17655號支付命令後，迄未聲請強制執行，被告亦未自動
31 履行，業據原告陳明在卷(訴字卷第71頁)，被告復未提出

01 其他具體事證佐證其確已給付管理費15,974元一情，其主張
02 抵扣本件原告請求之金額，並無足採。

03 (三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
04 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
10 週年利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項本文
11 及第203條亦有明文。本件原告就上開管理費，本得按月收
12 取，然被告並未遵期履行，是原告請求被告給付888,203
13 元，其中679,917元自民事聲請支付命令狀繕本送達翌日即1
14 2月12月29日（參司促卷第53頁送達證書）起，其餘208,28
15 6元自民事準備狀(二)繕本送達翌日即113年9月6日（參訴字卷
16 第61頁被告簽收書狀欄）起，均至清償日止，按年息5%計算
17 之利息，亦屬有據。

18 六、綜上所述，原告依系爭規約第3章第3節第25條、第26條規
19 定，請求被告給付如主文第一項所示之管理費及法定遲延利
20 息，為有理由，應予准許。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
22 斟酌後，核與判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘
23 明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
26 民事第三庭 法官 楊捷羽

27 以上正本係照原本作成。

28 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。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
31 書記官 許雅如

01
02

附表：

項次	期間	月數	每月應繳金額	小計	計算式	備註
1	108年8月至同年11月	4月	14,095元	56,380元	$[70\text{元}/\text{坪} \times 192.78\text{坪} + \text{車位}300\text{元}/\text{個} \times 2\text{個}] \times 4\text{月} = 56,380\text{元}$	本院108年度司促字第17655號支付命令
2	108年12月至109年12月	13月	14,095元	183,235元	$[70\text{元}/\text{坪} \times 192.78\text{坪} + \text{車位}300\text{元}/\text{個} \times 2\text{個}] \times 13\text{月} = 183,235\text{元}$	原告本件請求範圍
3	110年1月至112年7月	31月	16,022元	496,682元	$[80\text{元}/\text{坪} \times 192.78\text{坪} + \text{車位}300\text{元}/\text{個} \times 2\text{個}] \times 31\text{月} = 496,682\text{元}$	
4	112年8月至113年8月	13月	16,022元	208,286元	$[80\text{元}/\text{坪} \times 192.78\text{坪} + \text{車位}300\text{元}/\text{個} \times 2\text{個}] \times 13\text{月} = 208,286\text{元}$	
2~4總計					888,203元	