

臺灣苗栗地方法院民事小額判決

113年度苗小字第740號

原告 賦閣居社區管理委員會

法定代理人 林裕智

訴訟代理人 薛歆霈

被告 吳淑嫻

兼訴訟代理人 張智銘

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣柒萬貳仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百十三年十一月六日起至清償之日止按年息百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息。
- 三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣柒萬貳仟陸佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。經查，原告法定代理人於訴訟繫屬中由李雪子變更為林裕智，並經原告於民國113年9月10日、114年1月23日具狀陳報及聲明由林裕智承受訴訟（本院卷第55、255至265頁），核與前揭規定相符，應屬適法。

貳、實體事項

- 一、原告主張：被告為苗栗縣○○市○○段0000○號即門牌號碼

01 同市○○路000號3樓房屋（下稱系爭房屋）暨其坐落之同段  
02 1086地號土地之所有權人，亦為系爭房屋所在之公寓大廈即  
03 賦閣居社區（下稱系爭社區）之住戶，而被告於104年9月25  
04 日向系爭房屋與系爭社區之建商即訴外人弘菱建設有限公司  
05 （下稱弘菱公司）買受系爭房屋時所簽立之預定買賣契約書  
06 （下稱系爭契約）之附件賦閣居社區住戶管理規約（下稱系  
07 爭規約）第10條即第2項、第16條第6款、第17條約定，可知  
08 被告於系爭房屋交屋後即負有繳納管理費之義務，且每坪為  
09 新臺幣（下同）60元，然被告並未繳納110年7月至111年6月  
10 為止之管理費，已積欠管理費達2期以上，又前開期間系爭  
11 房屋包含主建物、附屬建物、共有部分（不含停車範圍）之  
12 管理費共計72,648元（計算式：60元/坪×100.9坪×12個月＝  
13 72,648元），爰依公寓大廈管理條例第10條第1、2項、第21  
14 條、系爭契約第6條第5項、第16條、第17條、系爭規約第10  
15 條等約定請求被告給付欠繳管理費暨遲延利息等語。並聲  
16 明：被告應給付原告72,648元，及自起訴狀繕本送達之翌日  
17 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

18 二、被告則以：原告管理委員會成立前系爭社區之管理負責人即  
19 弘菱公司曾以本院112年度苗簡字第121號給付管理費等事件  
20 （下稱另案）請求被告繳納110年1月至111年6月間之管理費  
21 103,680元，已包含本件請求之110年7月至111年6月期間之  
22 管理費，然弘菱公司於另案已拋棄依系爭規約第16條、第17  
23 條之請求，嗣經另案判命被告給付110年1月至同年6月之管  
24 理費36,224元予弘菱公司，被告亦已給付完畢，而原告之權  
25 利乃繼受管理負責人而來，亦應受該拋棄效力之拘束，況原  
26 告本件請求已受另案既判力所及，自不得再另行向被告請求  
27 給付，而應向弘菱公司追究另案訴訟中拋棄請求之損失等  
28 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
29 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 30 三、不爭執事項

31 下列事項為兩造所不爭執（本院卷第250至252頁），並有相

01 關證據在卷可佐，堪信為真實：

02 (一)被告於104年9月25日與弘菱公司簽立系爭契約，由被告向弘  
03 菱公司買受系爭房屋所有權及其所在公寓大廈即系爭社區共  
04 用部分即編號A1棟地下一樓編號12、13號停車位、編號A2棟  
05 地下一樓編號14、15號停車位（下稱系爭車位）之車位使用  
06 權（本院卷第135至215頁）。

07 (二)被告於108年9月23日以買賣為登記原因取得系爭房屋，系爭  
08 房屋應有部分比例為被告張智銘1/2、被告吳淑嫻1/2，地下  
09 室汽車停車位無獨立權狀，以建物所有權狀共有部分載明車  
10 位編號及權利範圍，包含停車位編號B1-12(權利範圍890/10  
11 0000)、B1-13(權利範圍850/100000)、B1-14(權利範圍890/  
12 100000)、B1-15(權利範圍890/100000)共計4個停車位。系  
13 爭房屋依建物所有權狀記載建物總面積為202.39平方公尺，  
14 附屬建物即陽台面積22.65平方公尺，被告就系爭房屋之共  
15 有部分（含停車位範圍）面積共為223.0000000平方公尺  
16 （計算式： $3257.94\text{平方公尺} \times 6851/100000 = 223.000000$   
17 0），共有部分中之車位部分（權利範圍為3520/100000）面  
18 積為114.679488平方公尺（計算式： $3257.94\text{平方公尺} \times 3520/  
19 100000 = 114.679488$ ），被告就系爭房屋之共有部分扣除車  
20 位之總面積共為108.0000000平方公尺。系爭建物之建物面  
21 積含主建物、附屬建物、不含停車位範圍之共有部分，為33  
22 3.0000000平方公尺（計算式： $202.39 + 22.65 + 108.0000000  
23 = 333.0000000$ ）即100.9坪（計算式： $333.0000000 \times 0.3025  
24 = 100.00000000000000$ ，計至小數點下兩位）（本院卷第10  
25 1至109頁）。

26 (三)系爭契約第6條第5項約定「基於管理運作之需要，買方應於  
27 使用執照取得時預繳交屋後賣方代管6個月管理費，預估每  
28 月應繳：房屋每坪新台幣60元起。上述預繳費用於交屋時依  
29 地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上費用擬  
30 作為管理委員會開辦費及公共管理、公共水電、清潔維護及  
31 其他一切委外執行或經常性支出等費用之週轉金，由賣方統

01 籌管理，俟管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方應即  
02 結算摺據」。

03 (四)系爭房屋於108年10月11日交屋（另案卷(二)第18頁）。

04 (五)系爭社區管理委員會即原告於111年6月20日成立，管理費收  
05 費標準為每坪60元、1車位400元。

06 (六)自110年7月起迄113年9月30日，系爭房屋每月之管理費為6,  
07 054元（計算式：100.9坪×60元=6,054元）。

08 (七)系爭社區於弘菱公司出賣時即定有系爭規約，被告亦於簽立  
09 系爭契約同時同意系爭規約之內容，系爭規約第10條第2項  
10 約定：「公共基金、管理費之繳納『二、管理費由各區分所  
11 有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分  
12 所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契  
13 約書或分管協議書有規定者從其規定，未規定者，各區分所  
14 有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。』」（本院卷第  
15 175至187頁）。

16 (八)弘菱公司曾以另案請求被告繳納110年1月至111年6月間之管  
17 理費103,680元，嗣經另案判命被告給付110年1月至同年6月  
18 之管理費36,224元予弘菱公司。

19 (九)原告於113年5月15日以竹南照南郵局存證號碼000024號存證  
20 信函催告被告繳納110年7月至111年6月之管理費72,648元。

21 (十)被告於110年7月至111年6月未曾繳納系爭房屋之管理費予原  
22 告或弘菱公司。

#### 23 四、本院之判斷：

24 原告主張被告積欠其系爭房屋110年7月至111年6月之管理費  
25 等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。又本件經兩造協  
26 議簡化後之爭點為：原告依據公寓大廈管理條例第21條、系  
27 爭契約第16條、第17條及系爭規約第10條第2項約定向被告  
28 請求110年7月至111年6月之管理費72,648元暨遲延利息，有  
29 無理由？（本院卷第252頁）茲逐一論述如後：

30 (一)系爭社區管理負責人弘菱公司對被告110年7月至111年6月之  
31 管理費債權應仍存在：

01 1.按管理負責人係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選  
02 住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公  
03 寓大廈事務者。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權  
04 人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之  
05 管理負責人，公寓大廈管理條例第3條第10款、第28條第3項  
06 分別定有明文。再按共用部分、約定共用部分之修繕、管  
07 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共  
08 基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔  
09 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致  
10 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人  
11 會議或規約另有規定者，從其規定，同條例第10條第2項亦  
12 有明文。是公寓大廈之區分所有權人尚未推選管理負責人亦  
13 未成立管理委員會前，應由起造人充任管理負責人，而公寓  
14 大廈共用部分之修繕、管理、維護費用得經區分所有權人會  
15 議或規約另行約定之。

16 2.次按系爭契約第6條第5項約定：「基於管理運作之需要，買  
17 方應於使用執照取得時預繳交屋後賣方代管6個月管理費，  
18 預估每月應繳：房屋每坪新台幣60元起。上述預繳費用於交  
19 屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上  
20 費用擬作為管理委員會開辦費及公共管理、公共水電、清潔  
21 維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用之週轉金，由  
22 賣方統籌管理，俟管理委會成立或管理負責人產生後，賣方  
23 應即結算摺據。」、第16條第3、6款約定：「三、於前述管  
24 理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電費、  
25 管理、清潔等費用。六、買方同意本契約有關共有部份及公  
26 共事項之使用管理約定，並簽立『分管協議書』，視同為區  
27 分所有權人相互間對於共同使用部分及公共事項之使用管理  
28 之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，買方願遵  
29 守本契約有關管理約定及住戶管理規約之約束。上述約定效  
30 力及於買賣雙方權利義務之繼受人或承租人等，買方應明確  
31 告知之。」、第17條約定：「為維持社區之維護管理工作，

01 買方同意自通知交屋日起，分擔本社區管理、維護及公共水  
02 電等一切公共費用」（本院卷第147、153至155頁），系爭  
03 規約第10條第2項則約定：「公共基金、管理費之繳納：

04 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議  
05 分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人  
06 會議未決議時，買賣契約書或分管協議書有規定者從其規  
07 定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例  
08 分擔之。」（本院卷第183頁）由上可知，弘菱公司與買方  
09 即被告約定於推選之管理負責人或管理委員會成立前，系爭  
10 社區之管理費乃依登記面積每坪60元計算，且被告自通知交  
11 屋日起即應負擔系爭社區之管理、維護、水電費用，並應遵  
12 守前開系爭規約第10條第2項管理費繳納之約定，是被告自  
13 交屋日即108年10月11日（見不爭執事項(四)）起即負有依前  
14 開規定繳納管理費予充任之管理負責人即弘菱公司之義務。

15 3.又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  
16 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  
17 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  
18 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  
19 文。經查，系爭房屋自110年7月起迄111年6月為止每月之管  
20 理費為6,054元，且被告經原告以書面催告後仍未繳納，為  
21 兩造所不爭執（見不爭執事項(六)、(九)、(十)），是依據系爭契  
22 約第6條第5項、第16條第3、6款、第17條、系爭規約第10條  
23 第2項約定，被告對於系爭社區之管理負責人即弘菱公司前  
24 開期間應負有繳納72,648元管理費（計算式：6,054元×12個  
25 月=72,648元）之義務存在，且該等債務仍未消滅，應堪認  
26 定。

27 (二)被告應向原告繳納弘菱公司對被告110年7月至111年6月間之  
28 管理費：

29 1.再按管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有  
30 權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情  
31 形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金

01 收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移  
02 交新管理負責人或新管理委員會，公寓大廈管理條例第20條  
03 第1項定有明文。而管理負責人應收而未收之管理費債權是  
04 否亦應移交予新管理委員會，雖未明文見於該規定，然觀諸  
05 該規定於92年12月31日修正之立法理由略謂：另配合修正條  
06 文第36條第7款管理委員會之職務「收益、公共基金及其他  
07 經費之收支、保管及運用」及修正條文第21條之規定，增列  
08 「……或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收  
09 支、……」。並依修正條文第36條第8款「……及有關文件  
10 之保管」與參酌商業會計法之規定，增列「會計憑證、會計  
11 帳簿、財務報表、印鑑……」等文字，以資周妥等語，可知  
12 該規範之意旨乃係將管理負責人及管理委員會於執行職務所  
13 生之現存公寓大廈管理費用、公共基金暨該等款項依法所應  
14 備置留存之帳冊資料全部移交予新任之管理負責人或管理委  
15 員會，以確保款項之保管、與財務文件得相互勾稽，並令新  
16 任之管理負責人或管理委員會得以延續職務之執行，避免款  
17 項闕漏或生有會計管核之窒礙。而管理費債權雖非現存之管  
18 理費餘額，然其會計上之性質乃屬應收而未收之帳務，法律  
19 上之性質則屬管理費債權，與管理費餘額之性質相近，是該  
20 等管理費債權仍應類推適用前開公寓大廈管理條例第20條第  
21 1項之規定，而由原管理負責人於解職時移轉予新管理委員  
22 會，始得確保公寓大廈管理組織執行職務不僅因改組而孳生  
23 原屬全體住戶實體上權利義務之變動。

24 2.經查，原告即系爭社區管理委員會於111年6月20日成立，其  
25 成立之前之管理負責人即為弘菱公司，為兩造不爭執，是前  
26 開被告對於弘菱公司110年7月至111年6月間管理費之債務，  
27 於原告成立後，即應由弘菱公司移交予原告，而弘菱公司於  
28 另案言詞辯論程序亦陳稱111年7月1日起新帳目轉交管理委  
29 員會（即原告）並進行移交等語（另案卷(一)第109頁），而  
30 原告亦於113年5月15日以書面催告被告給付前開共72,648元  
31 之債務（本院卷第47至48頁），亦為兩造所不爭執，是原告

01 已通知被告應向其清償前開管理費，被告自應向原告清償前  
02 開管理費，亦堪認定。

03 (三)被告雖抗辯弘菱公司於另案已拋棄依系爭契約第16條、第17  
04 條約定之權利云云。然查：

05 1.權利之消極不行使與權利之拋棄、責任之免除有別，弘菱公  
06 司於另案112年4月20日言詞辯論期日稱：「本件只請求依系  
07 爭契約第6條第5項之計算方式來請求被告給付132,480元，  
08 本件之請求權依據為系爭契約第6條第5項，並不包括系爭契  
09 約第16條第2、3款及第17條，原告（即弘菱公司）引述系爭  
10 契約第16條第2、3款及第17條之原因只是要佐證原告得依系  
11 爭契約第6條第5項向被告請求給付132,480元。」等語（另  
12 案卷(一)第236至237頁），可知弘菱公司於另案僅陳明不行使  
13 系爭契約第16條第2、3款及第17條之權利，並無明示或默示  
14 拋棄其權利或免除被告責任之意思，是另案判決亦僅以系爭  
15 契約第6條第5項為判斷弘菱公司之請求有無理由之基礎（本  
16 院卷第41頁五、部分）。從而，依弘菱公司於另案主張之請  
17 求權基礎，另案之訴訟標的僅有依系爭契約第6條第5項對被  
18 告之代管期間應預繳管理費之請求權，而不包含系爭社區之  
19 管理負責人即弘菱公司或原告依公寓大廈管理條例第21條得  
20 對被告所請求之管理費，即被告依公寓大廈管理條例第10條  
21 第2項規定所應繳納依系爭契約第6條第5項、系爭契約第16  
22 條第3、6款、第17條、系爭規約第10條第2項約定為計算基  
23 礎之110年7月至111年6月間管理費在內。

24 2.況原告即系爭社區管理委員會乃於111年6月20日成立，為兩  
25 造所不爭執，而弘菱公司於另案亦稱：111年7月1日起新帳  
26 目轉交管理委員會（即原告）並進行移交等語（另案卷(一)第  
27 109頁），足認原應由弘菱公司對被告收取之110年7月至111  
28 年6月間管理費債權，業於111年7月1日改由原告管理。而弘  
29 菱公司係於111年8月25日以另案對被告聲請發支付命令（另  
30 案司促卷第5頁）、112年4月20日言詞辯論期日始陳稱不主  
31 張系爭契約第16條第2、3款及第17條等語（另案卷(一)第236

01 至237頁)，則弘菱公司斯時既非前開管理費債權之債權人  
02 或經債權人授權處分，是否得拋棄或免除該等債權，亦非無  
03 疑。從而，被告辯稱因弘菱公司於另案拋棄110年7月至111  
04 年6月間管理費之債權，原告不得再予請求云云，應屬無  
05 據。

06 (三)利息：

07 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
08 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
09 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約  
10 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條  
11 第1項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。本件原  
12 告對被告之110年7月至111年6月間管理費債權，係屬按月定  
13 期給付之金錢債權，而本件民事起訴狀繕本係於113年11月5  
14 日送達被告，有送達證書在卷可參（本院卷第69、75頁），  
15 是於民事起訴狀送達被告時，前開債權均已屆期，從而，原  
16 告併請求被告自民事起訴狀繕本送達翌日即113年11月6日起  
17 至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，亦屬有  
18 據。

19 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭契約第16  
20 條第3、6款及第17條、系爭規約第10條第2項規定，請求被  
21 告給付72,648元，及自113年11月6日起至清償日止，按法定  
22 利率即年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

23 六、本件係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436  
24 條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項  
25 規定，依被告之聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之  
27 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無  
28 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟  
30 程序事件，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民  
31 事訴訟法第436條之19定有明文，爰確定本件訴訟費用額如

01 主文第2項所示，並依同法第91條第3項規定諭知應加給自本  
02 判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

04 苗栗簡易庭 法官 陳景筠

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理  
07 由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人  
08 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。

09 上訴理由應表明：

10 一、原判決所違背之法令及其具體內容，

11 二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

12 如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

13 當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

15 書記官 周曉羚