

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度湖小字第1482號

原告 森業永春管理委員會

法定代理人 李勇進

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 林昀律師

被告 邱柳陰

訴訟代理人 王東凱

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國113年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣47,610元，及其中新臺幣23,805元，自民國112年5月6日起，其中新臺幣23,805元，自民國113年1月11日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣47,610元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、原告法定代理人於民國112年12月25日由李勇進變更為陳心瑀，此有臺北市建築管理工程處113年1月31日函文在卷可佐（見本院卷第129、130頁），惟依民事訴訟法第173條規定，本件訴訟程序因原告有委任訴訟代理人而不停止進行，合先敘明。

三、得心證之理由：

01 (一)經本院偕同兩造整理爭點（見本院卷第77頁），本件爭點
02 為：被告自111年7月起有無繳交管理費之義務？

03 (二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
04 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
05 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
06 責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
07 前項共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，區分所有
08 權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈應設置公
09 共基金，其來源為區分所有權人依區分所有權人會議決議繳
10 納。公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1項第2款規
11 定甚明。由上開規定可知，公寓大廈各區分所有權人或各住
12 戶之所以負有繳納管理費之義務，實因公寓大廈管理維護業
13 務，須賴經費以助其順利推動執行，而該經費則來自住戶或
14 各區分所有權人每月繳納之管理費。從而，無論區分所有權
15 人現是否「實際居住使用」其區分所有權之建物，均負有分
16 擔繳納共用部分管理費之義務，且區分所有權人應負擔管理
17 維修費用之日期，除區分所有權人會議另有決議或規約另有
18 規定外，原則上應係自住戶取得區分所有權之日起，先予敘
19 明。

20 (三)經查，原告主張被告為坐落於原告社區內、門牌臺北市○○
21 區○○○路0段000號13樓之8房屋（下稱系爭房屋）之所有
22 權人，並積欠管理費新臺幣（下同）47,610元等事實，有原
23 告提出如民事支付命令聲請狀、民事變更訴之聲明暨準備狀
24 所附之文件資料及本院職權調取之土地建物查詢資料為證。
25 被告對於其所有之系爭房屋並無繳納管理費47,610元之事實
26 並不爭執，自堪認原告該部分之主張為真實。

27 (四)被告雖辯稱：系爭房屋經都更而來，但建商公司尚未與伊辦
28 理系爭房屋之點交，且系爭房屋之自來水與用電戶名均非
29 伊，伊尚未能使用系爭房屋。又系爭房屋係市政府擅自登
30 記，伊沒有同意也沒到地政機關登記云云。惟按權利變換範
31 圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分

別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀。權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於30日內辦理接管。都市更新條例第63條、第64條第1項前段、都市更新權利變換實施辦法第27條分別定有明文。是依被告所辯，其就市政府依上開法令逕行登記為系爭建物區分所有權人，即應依規定繳交管理費。至訴外人有無依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法相關規定通知被告未果而逕行登記，均不影響被告已經登記成為區分所有權人之事實。我國立法就不動產之物權變動採登記生效主義，被告既係系爭房屋之所有權人，自取得所有權之日起，依法即有負擔管理費之義務，不因其事實上是否未加使用系爭房屋而得免除繳納管理費義務，是被告上開所辯，尚難憑採。從而，原告請求被告應繳管理費47,610元，於法自屬有據，應予准許。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
內湖簡易庭 法 官 許凱翔

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 113 年 2 月 6 日
書記官 許慈翎