

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第1070號

原告 陳秀綿

訴訟代理人 陳明福

被告 吾愛吾家社區管理委員會

法定代理人 簡國政

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國113年7月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬肆仟元，及自民國一一一年十月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

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，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明為：(一)撤銷系爭社區規約第10條第6款規定：「新購住戶所有權人遷入時，管理中心均應告知，前住戶如有積欠費用（管理費、水費、瓦斯... 等一切費用承接」積欠款項必須辦理繳清之規定。(二)返還原告代前區分所有權人繳納積欠機械停車位管理費新臺幣(下同)44,000元，並自民國111年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於113年3月22日以民事減縮訴之聲明狀變更聲明為：返還原告代前區分所有權人繳納積欠機械停車位管理費44,000元，並自111年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

01 原告於111年10月4日向法務部行政執行署得標買受吾愛吾家
02 社區(下稱系爭社區)地下1層(B1)機械車位103號(坐落新
03 北市○○區○○街00巷0號)(下稱系爭停車位)，依系爭社
04 區住戶規約(下稱系爭規約)第10條第6款規定：「新購住
05 戶所有權人遷入時，管理中心均應告知，前住戶如有積欠費
06 用(管理費、水費、瓦斯...等一切費用承接)積欠款項必須
07 辦理繳清。」，原告買受後，被告依系爭規約向原告索要該
08 標售車位前產權所有人國際城有限公司(下稱國際城公司)
09 積欠之機械車位管理費44,000元，以為取得被告核發停車場
10 ETC管控系統入場權限之依據。然本件國際城公司積欠被告
11 之管理費，屬被告與國際城公司之債權債務關係，概與原告
12 無涉。為此，爰依不當得利之法律關係提起本訴訟等語。並
13 聲明：返還原告代前區分所有權人繳納積欠機械停車位管理
14 費44,000元，並自111年10月13日起至清償日止，按年息5%
15 計算之利息。

16 三、被告則以：

17 原告前年購買時就已經都沒有異議繳交全部費用，我們也都
18 有先公告要買車位的人，必須要先繳清系爭規約所定的管理
19 費、清潔費，且系爭規約也都經過法定程序去報備，當時原
20 告也都清楚這些約定且繳錢。且社區於108年修正規約也已
21 經完成法定程序報備。又原告所述公告管理費已繳清，是針
22 對其他正常狀況的住戶都已經繳清，就法拍的部分是只列在
23 財務報表裡，這五年的法拍的相關狀況都有列在財務報表都
24 有存檔。當初原告來繳納前手積欠費用的時候，也都沒有表
25 示任何意見及問題，所以現在不應該再去主張我們要返還這
26 些款項給他。且原告既然要拍賣一個東西，也都清楚系爭規
27 約內容，就應遵守相關的流程。我們公告在要拍賣車位的時
28 候在社區的公告上除貼執行署的拍賣公告外，還會再下面備
29 註如有要拍賣這些車位的人，必須要繳清這些前手積欠的費
30 用，原告本就是社區的住戶，一定會知道相關規定，也必須
31 要遵守相關規定等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按臺灣高等法院暨所屬法院93年法律座談會就民事類第13號
03 提案即法律問題：「公寓大廈之前手區分所有權人積欠之管
04 理費，規約已規定應由後手繼受時，是否後手應受該規約之
05 拘束，即應繼受之？」為討論，其研討結果認：「公寓大廈
06 管理條例第24條規定區分所有權人之繼受人應繼受原區分所
07 有權人依本條例或規約所定之一切權利義務，係指依本條例
08 或規約所定關於公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其
09 他住戶間相互關係之事項而言，例如依規約設定公寓大廈共
10 用部分之專用權（法定空地如何使用、頂樓應如何使用等
11 等），又如依規約所定管理費之計算方式，對區分所有權人
12 之繼受人亦有拘束力。惟對於繼受人前手區分所有權人所積
13 欠之管理費，此項債權債務關係原係存在於社區管理委員會
14 與積欠管理費之前手區分所有權人之間，依債之相對性原
15 則，本應向原區分所有權人請求，且其法律關係早已明確，
16 不在前開法條規範範圍內。

17 (二)經查系爭停車位前所有權人自107年4月起至112年4月止共積
18 欠社區管理費及必要費用48,800元，及系爭停車位於111年1
19 0月4日由原告拍定，經法務部行政執行署於111年10月18日
20 核發不動產權利移轉證書而由原告取得所有權等情，有法務
21 部行政執行署新北分署不動產權利移轉證書、建物登記第一
22 類謄本為憑（見本院卷17頁至18頁），復為兩造所不爭，應
23 堪認屬實。被告雖主張原告應依系爭規約第10條第6款概括
24 承受系爭停車位原區分所有權人國際城公司欠繳管理費債務
25 等語，惟國際城公司所積欠管理費債權債務關係原係存在於
26 被告與國際城公司間，依債之相對性原則，被告本應向國際
27 城公司請求，當無強加此義務於原告之理，揆諸前揭說明，
28 原告自無受吾愛吾家社區住戶規約第10條第6款規定之義務
29 而繼受前手積欠之管理費及其他社區規約所明定之費用，被
30 告請求原告給付拍定前系爭停車位原區分所有權人國際城公
31 司積欠之管理費，核無理由。因此，就原告而言，給付被告

01 44,000元自無法律上原因受有損害，兩者間復有相當因果關
02 係，原告依民法第179條不當得利規定，請求被告返還44,00
03 0元，自屬有據。

04 (三)又按受領人於受領時，知無法律上之原因者，應將受領時所
05 得之利益附加利息，一併償還，民法第182條第2項亦有明
06 文。另按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
07 者，週年利率為百分之五，民法第203條亦定有明文。是原
08 告得請求加計自被告受領上開不當得利金額時(111年10月13
09 日，見本院卷第19頁)起之法定遲延利息。

10 五、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告返還44,000
11 元，及自111年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利
12 息，為有理由，應予准許。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
14 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
15 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

16 七、本件係小額訴訟事件，爰依民事訴訟法第436條之19第1項規
17 定，確定本件訴訟費用1,000元，由敗訴之被告負擔。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 22 日
19 臺灣新北地方法院三重簡易庭

20 法 官 張惠閔

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
23 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
24 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。）如於
25 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
26 訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由
27 書，法院得逕以裁定駁回上訴。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 22 日
29 書 記 官 陳芊卉