

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第1083號

原告 唐漢中原公寓大廈管理委員會

法定代理人 張鈞滄

訴訟代理人 陸詩雅律師

被告 周奎銘

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國113年7月12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參拾柒萬肆仟肆佰元，及自民國一一三年二月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告為新北市○○區○○街00號（下稱系爭大樓）地下一樓區分所有權人，該建物總坪數為465坪，故其每個月應繳納新臺幣（下同）23,400元經常性管理費（計算式：50元*465坪=23,400），被告自民國111年9月起即未繳納管理費，迄今已經積欠總計327,600元之管理費，為此，爰依公寓大廈管理條例21條規定提起本訴訟等語。並聲明：被告應給付原告374,400元，並自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

被告有把系爭大樓地下一樓這間出租給訴外人好孕生有限公司，好孕生有限公司再出租給訴外人雙北冷氣空調有限公司，好孕生有限公司跟雙北冷氣空調有限公司的租賃契約書第七條有約定管理費由雙北冷氣空調有限公司負擔，所以原告應該要告雙北冷氣空調有限公司，原告告錯人，雙北冷氣空調有限公司還沒有付管理費的原因是因為有相關漏水問

題，管委會都還沒有處理。對於雙北公司確實沒有付上開管理費的客觀事實我沒有意見。被告是出租給我們，他當然不用付錢等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按本條例用辭定義如下：八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者；區分所有權人或住戶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或達相當金額，經定相當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。公寓大廈管理條例第3條第8款、第21條分別定有明文。又參原告所提出之住戶社區規約第16條明定「本大樓住戶須向管理委員會繳納下列管理基金：1.經常管理費…」、第18條明定「第十八條管理基金費用收取辦法如下(a)經常管理費：每坪管理費50元住戶所持有之建物總坪數(b)臨時分擔費用：由全體住戶共同分攤。(c)共同管理基金：每坪300元x住戶所持有之建物總數本基金一律不予退還，區分所有權人之所有權移轉時，由新舊所有權人自行助調移轉之。」，是關於公寓大廈之管理費或其他因共用部分所生之費用，其本質係為維持公寓大廈共用部分、約定共用部分之管理、修繕，最終繳交義務人應是區分所有權人。並參諸公寓大廈管理條例第21條立法目的，係在明定區分所有權人積欠所應繳納之公共基金或應分擔費用之催討程序，其規定得向住戶請求，係為便於管理委員會為訴訟上請求。且區分所有權人每月繳納之管理費為公共基金之主要來源之一，按月繳納管理費予管委會則為區分所有權人之義務，不論區分所有權人是否進住或使用區分所有建物，均應繳納。

(二)經查，被告為系爭大樓地下一樓區分所有權人，為兩造所不爭執，依前揭說明，原告訴請其給付管理費，於法自屬有據，被告訴訟代理人固有辯稱管理費已由轉租人(好孕生有限公司)及第二承租人(雙北冷氣空調有限公司)約定由雙北

冷氣空調有限公司負擔，然被告所提出之好孕生有限公司與雙北冷氣空調有限公司間租賃契約書縱有管理費負擔之約定，亦僅拘束為此約定之契約當事人(即區分所有權人與轉租人、承租人於內部約定管理費最終負擔義務人為何人)，區分所有權人自不得執他人契約內部約定對抗管理委員會，否則無異責令管理委員會負擔區分所有權人與承租人間相互推諉繳費義務之不利益，悖於公寓大廈管理條例為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質之立法目的，則被告所辯，應屬無據。又被告對於原告主張於前揭期間未繳管理費用327,600元之客觀情事並未爭執，則原告依前揭規定請求被告就上開積欠之管理費327,600元負給付之責，自屬有據。縱被告已將地下一樓房屋出租予他人，或者約定由他人繳納管理費，此均為被告與第三人間之內部法律關係，並不因此免除被告應負擔之繳納管理費義務。是被告辯稱原告應向實際使用房屋之雙北冷氣空調有限公司請求管理費等云云，難認有據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、住戶規約第18條等規定，請求被告應給付原告374,400元，及自支付命令繕本送達被告翌日起(即113年2月8日)至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 22 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 張惠閔

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表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 22 日
05 書 記 官 陳芊卉