

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第740號

原告 三芝熱帶嶼社區管理委員會

法定代理人 王世傑

訴訟代理人 江文華

被告 禾垚餐飲有限公司

法定代理人 李士垚

訴訟代理人 李新營

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年7月28日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬玖仟柒佰零捌元，及自民國一百一十一年五月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟伍佰玖拾元，其中新臺幣捌仟貳佰壹拾參元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣柒拾肆萬玖仟柒佰零捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前依法成立並備查在案，依三芝熱帶嶼社區（下稱原告社區）之社區住戶規約之規定，每一區分所有權人應按月繳納經常管理費，逾期並得收取年息5%計算之滯納金。被告為原告社區新北市○○區○○街0號1樓及新北市○○區○○街0號1樓（以下合稱系爭房屋，分別稱系爭1號房屋、系爭5號房屋）之房屋所有權人，系爭1號房屋面積為858.5坪、系爭5號房屋面積則為486坪，依據每坪新臺

幣（下同）50元計算，系爭1號房屋每月之管理費為42,925元、系爭5號房屋每月之管理費為24,305元，自民國110年4月8日起至111年3月止，被告尚有505,065元、251,302元之管理費及滯納金27,735元，共計784,102元未為給付，經原告發函催告，但被告仍未繳納此部分之管理費，乃依公寓大廈管理條例第21條規定提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告784,102元，及本件起訴狀繕本送達翌日起起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯略以：系爭房屋係被告於110年4月8日經本院民事執行處拍賣而得，並於110年8月27日執行點交，被告係於是日方取得占有系爭房屋，原告卻請求自110年1月起算之管理費，並不適法；又系爭5號房屋停車位部分前幾任主任委員均未收取，權狀所載停車位屬被告支配部分，原告無權置喙，但原告之計算之方式，卻係將系爭5號房屋之停車位，全部納入，甚至將被告已經賣掉的9個車位，亦納入計算，並就此部分決議收取管理費，更係原告主任委員私下召集住戶開會，管理委員有12人之多，但原告僅憑3票行駛同意權，就向被告強制收取管理費，並不合法；且系爭房屋之前所有權人，已將其所有坐落新北市○○區○○○○段○○○○段00○○號、81之21號地號土地上，未辦理保存登記建物之使用權讓與原告，以抵償所積欠之管理費，並系爭房屋之拍賣價金，原告亦有聲請參與分配，原告又向被告請求管理費，有重複受償之虞；另被告欲就系爭房屋申請復水，卻遭原告主任委員王世傑百般阻擾，如此被告豈會甘願繳交管理費等語，並聲明請求駁回原告之訴。

四、法院得心證的理由：

(一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

01 查原告社區107年8月19日版社區規約第22條第5款規定：
02 「關於管理經費之收支、管理，授權管理委員會以經區分所
03 有權人會議通過之管理費訂定『管理經費收支辦法』」、第
04 26條規定：「關於管理費之催收，授權管理委員會訂定『管
05 理費催繳管理辦法』」，而依此授權訂立之原告社區管理經
06 費收支辦法，其108年12月5日版第2條、2「管理費」規定
07 「不論已、未遷入戶，其區分所有權人均應按下列標準繳納
08 管理費，按權狀面積計每坪每月50元(依108年第22屆區分所
09 有權人會議決議)(單位：新台幣/元，不足坪之餘數以：0.5
10 坪計算，0.55~0.99坪按一坪計算)」，有上開規範在卷可
11 查，依上開原告社區規範，管理費之收取係以權狀所載面積
12 計算，並無區分專有或共用部分，更無停車位不須收取管理
13 費之特別規定，縱然先前曾有未向停車位車主收取之情形，
14 充其量僅係原告曾有未依規定收取之違失，並不能反推停車
15 位無須依前述社區規定繳納，被告以停車費先前無須繳納管
16 理費為由辯解，難認可採。又被告雖以主任委員私下召集住
17 戶憑少數人同意收取此部分之管理費云云，然不論被告所稱
18 原告主任委員係如何召集管理委員會決議收取，然社區住戶
19 本有依據社區規約及相關授權規定繳納管理費之義務，此義
20 務不因社區管理委員會之召開及決議有何違法而免除，原告
21 提出本件請求，實係依據前述規範，與管理委員會之決議是
22 否違法無涉，是被告上開辯解，均非可採。

23 (二)按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證
24 書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項
25 前段定有明文。又基於強制執行而取得不動產物權者，乃屬
26 民法第759條規定之範圍，一經法院發給所有權權利移轉證
27 書，即發生取得不動產物權之效力。倘非更予處分，則不以
28 登記為生效要件，最高法院94年度台抗字第474號裁定裁定
29 意旨同此見解。查被告係於110年4月8日拍定買受系爭房
30 屋，並經本院於110年4月21日核發權利移轉證書，再於110
31 年5月7日完全移轉登記，有本院核發之權利移轉證書（見本
32 院卷第100-104頁）及系爭房屋第一類謄本在卷可查，是依

01 前揭說明，被告自110年4月21日起，已取得系爭不動產所有
02 權之事實，應堪認定，再佐以原告社區管理經費收支辦法第
03 2條規定「不論已、未遷入戶，其區分所有權人均應按下列
04 標準繳納管理費」（詳前述），被告自應於取得系爭房屋所
05 有權後負繳納管理費之義務，不因被告何時點交取得占有而
06 有不同，被告辯稱應自110年8月27日點交完成始負擔繳納管
07 理費之義務，難認可採。

08 (三)被告取得系爭房屋所有權後，未曾繳納任何管理費，此為被
09 告所不爭執（見本院卷第98頁），查被告所持有系爭房屋中
10 之系爭1號房屋，自被告取得所有權迄今權利範圍並未變
11 更，經以換算後面積為858.5坪，此為兩造所不爭（見本院
12 卷第97頁），並有系爭1號房屋第一類謄本在卷可查（見本
13 院限閱卷），自應以此坪數計算管理費，是系爭1號房屋每
14 月應納之管理費為42,925元（計算式： $858.5 \times 50 = 42,925$ ），
15 則就110年4月21日起至111年3月底止系爭1號房屋被告
16 應納之管理費為486,483元（計算式： $【42,925 \times 10 / 30】 +$
17 $【42,925 \times 11】 = 486,483$ ，小數點以下四捨五入）；至於系
18 爭5號房屋部分，查被告持有之所有權範圍，曾於110年5月3
19 1日因移轉而有變更，有異動索引在卷可查（見本院卷第136
20 -138頁），本件管理費之計算，自應以實際登記面積為準，
21 分述如下：

22 1. 110年4月21日至5月30日部分：此段期間原告持有系爭5號房
23 屋面積如下：（見本院卷第110頁之建物所有權狀）

新北市新莊地政事務所

建物所有權狀

(附件)

登記日期：中華民國110年05月07日
發狀日期：中華民國110年05月07日
權狀字號：110淡建資字第005839號

所有權人：禾荳餐飲有限公司
統一編號：50905467

建物標示：

坐落：三芝區舊小基隆段四棧橋小段
門牌：01010-000
號：樂全街5號
建築完成日期：民國085年06月05日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：住家用
建物層數：007層
層數：一層
面積：***35.97平方公尺
總面積：***35.97平方公尺
附屬建物：陽台
面積：***3.75平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

建物坐落地號：舊小基隆段四棧橋小段 0081-0028
共有部分：

舊小基隆段四棧橋小段 01199-000建號	***117.57平方公尺
權利範圍：*****10000分之42*****	
舊小基隆段四棧橋小段 01200-000建號	***847.12平方公尺
權利範圍：*****100分之99*****	
舊小基隆段四棧橋小段 01201-000建號	***2,175.14平方公尺
權利範圍：*****10000分之3316*****	
舊小基隆段四棧橋小段 01202-000建號	***156.23平方公尺
權利範圍：*****10000分之293*****	
舊小基隆段四棧橋小段 01208-000建號	***300.32平方公尺
權利範圍：*****10000分之77*****	

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為新北市淡水地政事務所。

主任莊月桂

禾荳餐飲有限公司
統一編號：50905467
負責人：李士立
地址：新北市淡水區樂全街2段200之1號

109126175

02 經計算上開面積應為485.50坪（計算式詳見附表一），再佐
03 以原告社區管理經費收支辦法第2條規定「不足坪之餘數
04 以：0.5坪計算，0.55~0.99坪按一坪計算）」，則就該面積
05 應以485.50坪計算之，原告主張此部分之面積為486坪云
06 云，計算應有錯誤，是系爭5號房屋此段期間每月應納之管
07 理費為24,275元（計算式：485.5×50=24,275）。則就110年
08 4月21日起至5月30日止系爭5號房屋被告應納之管理費為31,

584元（計算式：【24,275×10/30】+【24,275×30/31】=31,584，小數點以下四捨五入）。

2. 110年5月31日至111年3月部分：此段期間原告持有系爭5號房屋面積如下：（見本院卷第120頁之第一類謄本）

土地建物查詢資料
北市三芝區舊小基隆段四棧橋小段 01010-000建號
查詢時間：民國111年07月27日09時12分 頁次：1
***** 建物標示部 *****
記日期：民國085年08月08日 登記原因：第一次登記
門牌：樂全街5號
坐落地號：舊小基隆段四棧橋小段 0081-0028
用途：住家用
建材：鋼筋混凝土造
數：007層
次：一層
完成日期：民國085年06月05日
建物用途：陽台
共有部分：舊小基隆段四棧橋小段01199-000建號****117.57平方公尺
權利範圍：*****10000分之42*****
其他登記事項：使用執照字號：85芝使字第817號
共有部分：舊小基隆段四棧橋小段01200-000建號****847.12平方公尺
權利範圍：*****100分之99*****
其他登記事項：使用執照字號：85芝使字第817號
共有部分：舊小基隆段四棧橋小段01201-000建號**2,175.14平方公尺
權利範圍：*****10000分之2110*****
其他登記事項：使用執照字號：85芝使字第817號
共有部分：舊小基隆段四棧橋小段01202-000建號****156.23平方公尺
權利範圍：*****10000分之293*****
其他登記事項：使用執照字號：85芝使字第817號
共有部分：舊小基隆段四棧橋小段01208-000建號****300.32平方公尺
權利範圍：*****100000分之77*****
其他登記事項：使用執照字號：85芝使字第816號
他登記事項：使用執照字號：85芝使字第817號

經計算上開面積應為406.14坪（計算式詳見附表二），再佐以原告社區管理經費收支辦法第2條規定「不足坪之餘數以：0.5坪計算，0.55~0.99坪按一坪計算）」，則就該面積應以406.5坪計算之，原告主張此部分之面積為486坪云云，難認可採。是系爭5號房屋此段期間每月應納之管理費為20,325元（計算式：406.5×50=20,325）。則就110年5月31日至111年3月止系爭5號房屋被告應納之管理費為203,906元（計算式：【20,325×1/31】+【20,325×10】=203,906，小數點以下四捨五入）。

3. 綜上，被告就系爭房屋所欠繳之管理費應為721,973元（計算式：486,483+31,584+203,906=690,389），逾此範圍之請求

01 為無理由，應予駁回。

02 (四)查原告社區管理費催繳管理辦法第4條規定「為公平計，對經
03 管委會提起訴訟方繳交管理費者，按欠繳金額加收5%之滯納
04 金，以及繳交法院之裁判費」（見本院卷第21頁），是就前
05 述欠繳之721,973元，原告得請求被告支付36,099元（計算
06 式： $721,973 \times 0.05 = 36,099$ ，小數點以下四捨五入）之滯納
07 金，然原告僅請求滯納金27,735元（見本院卷第12頁），未
08 逾其得請求之範圍，應予准許，連同前述欠繳之管理費，原
09 告得請求被告給付749,708元（計算式： $721,973 + 27,735 = 749,708$ ）。

11 (五)至於被告辯稱欲就系爭房屋申請復水，卻遭原告主任委員王
12 世傑百般阻擾云云，惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙
13 務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發
14 生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖
15 因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給
16 付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行
17 之抗辯。查區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，係因法
18 律之規定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，區分所
19 有權人或住戶繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之
20 雙務契約而生，故被告所負給付系爭房屋管理費義務，與原
21 告管理系爭社區所負之管理維護義務，顯非基於同一雙務契
22 約而生。再者，區分所有權人或住戶所繳交之管理費，其所
23 有權屬於全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及
24 統籌運用。因此，管理費之給付與管理委員會執行區分所有
25 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間（如公寓大
26 廈管理條例第36條規定），並不存在對價關係，是本件縱認
27 被告抗辯情事等節屬實，要屬原告職務之執行適當與否之問
28 題，與被告應依公寓大廈管理條例與原告社區住戶規約繳付
29 管理費乙節，係分屬二事，被告尚不得執以作為拒絕繳付管
30 理費之理由。

31 (六)另被告辯稱，並系爭房屋之拍賣價金，原告亦有聲請參與分
32 配以抵償所積欠之管理費，卻又向被告請求管理費，有重複

01 受償之虞云云，然本院前述計算之管理費，均係被告取得系
02 爭房屋所有權後所產生，應無於系爭房屋強制執行被告尚未
03 取得所有權時，即先獲受償之可能，被告上開辯解，尚非可
04 採。

05 (七)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
06 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起
07 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
08 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
09 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
10 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
11 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
12 條分別有明文規定。查前述管理費雖非無確定期限債務，然
13 原告願以無確定期限債務之規定主張利息，應並非不利於被
14 告，應予准許，查本件起訴狀繕本於111年5月3日寄存送達被
15 告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第66-68頁），依法於10
16 日後發生送達之效力，是原告就上揭所得請求之金額，請求
17 自111年5月14日（即起訴狀繕本合法寄存送達生效之翌日）
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

19 五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付749,708元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日即111年5月14日起至清償日止，按年
21 息5 %計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍
22 之請求，則無理由，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
24 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

25 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
26 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
27 權宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁，並依同法第39
28 2條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執
29 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予
30 駁回，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴
32 訟費用額共為8,590元（第一審裁判費），由被告負擔8,213

元，其餘由原告負擔。

中華民國 111 年 8 月 11 日

士林簡易庭法官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 111 年 8 月 11 日

書記官 詹禾翊

附表一

$35.97 + 3.75 + (117.57 \times 42 / 10,000) + (847.12 \times 99 / 100) + (217.5.14 \times 3316 / 10,000) + (156.23 \times 293 / 10,000) + (300.32 \times 77 / 10,000) = 1604.000000$

$0000.947803 \times 0.3025 = 485.50$ （小點三位以下四捨五入）

附表二

$35.97 + 3.75 + (117.57 \times 42 / 10,000) + (847.12 \times 99 / 100) + (217.5.14 \times 2110 / 10,000) + (156.23 \times 293 / 10,000) + (300.32 \times 77 / 10,000) = 1342.000000$

$0000.625919 \times 0.3025 = 406.14$ （小點三位以下四捨五入）