

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中小字第2678號

原告 三采藝術園區管理委員會

法定代理人 武繡彤

訴訟代理人 王群貴

黃金焜

被告 鉅宇揚有限公司

法定代理人 劉劍佑

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

爭執事項及理由要領

一、原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

被告為臺中市○○路0段000○○號7樓之3（下稱系爭建物）之區分所有權人（即三采藝術園區公寓大廈），依法應繳納管理費，惟被告自民國110年7月至110年12月止，尚積欠管理費新臺幣（下同）13,243元未繳納，經原告履次催告後仍未獲置理，爰依公寓大廈管理條例第21條之規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告13,243元及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以：

系爭建物之所有權已於109年7月8日，因拍賣而移轉與訴外人鄭盈玫，被告自109年7月8日後，並非三采藝術園區公寓

大廈之區分所有權人，原告請求之管理費不應由被告繳納等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)、按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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。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10條第1、2項，第21條分別定有明文。是就公寓大廈管理費用之收取，依上述法條文義解釋，公寓大廈約定專用部分之費用，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人負擔；共用部分由公共基金或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。但如區分所有權人會議有所決議，或規約另有規定，應優先從其決議或規定。而依三采藝術園區公寓大廈住戶規約（下稱系爭規約）第20條第2項第1款約定「財務管理：一、管理費應由區分所有權人繳交，但得由承租人（使用人）代為繳交，承租戶拒絕繳納管理費時，仍應由區分所有權人承受」，第2款約定「本社區各區分所有單位如有出售，移轉（含法拍）時，承受人（拍定人）均須承接前欠之管理費用，不得拒絕，購買前應主動向管理中心查證該戶之欠費資料」等語，已就三采藝術園區公寓大廈之管理費用之繳納義務人明定為區分所有權人，此等規定即應優先於公寓大廈管理條例第21條之規定而適用，合先敘明。

(二)、次按拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據；拍賣之不動產，買受人自領得執行

法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第97條、第98條第1項定有明文。又不動產之拍賣程序，應以拍定人已依強制執行法第97條、第98條規定繳足價金，領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不動產所有權，始得謂為終結。另按基於強制執行而取得不動產物權者，屬於民法第759條規定之範圍，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，倘非更予處分，則不以登記為生效要件（最高法院56年度1898號判決意旨參照）。經查，被告原為三采藝術園區公寓大廈區分所有權人之一，其所有系爭建物由訴外人鄭盈玟於109年6月22日拍定，鄭盈玟於109年7月8日領得法務部行政執行署臺中分署（下稱臺中分署）核發之權利移轉證書後，同日辦妥所有權移轉登記，有臺中分署109年6月23日中執乙103年營所稅執專字第00074929號函、系爭建物地籍異動索引及本院109年度訴字第2598號及臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）109年度上易字第710號遷讓房屋事件判決【下稱遷讓房屋事件，見本院卷第203-213頁、本院109年度司執字第132751號遷讓房屋執行卷（下稱遷讓房屋執行卷）】及本院依職權調取臺中市興地政事務所109興普登字第145780號登記案件之土地登記申請書及附件（附於證物袋）在卷可稽，並經本院調閱本院遷讓房屋執行卷宗核對無訛。依上開說明，鄭盈玟於109年7月8日領得權利移轉證書之日，縱尚未經法院點交，亦已取得系爭建物之所有權，成為三采藝術園區公寓大廈區分所有權人之一，被告亦因此喪失系爭建物之所有權，原告依系爭規約第20條第2項第1、2款約定，即不得再對被告請求給付系爭建物自110年7月8日以後之管理費及清潔費。因此原告主張系爭建物於110年11月15日點交予鄭盈玟前，被告仍應擔負管理費及清潔費之繳納義務云云，即有誤會，難以採取。

(三)、原告雖主張：系爭建物點交予鄭盈玟之前，既由被告之承租人訴外人源侑鴻有限公司（下稱源侑鴻公司）占有使用，而

源侑鴻公司又未給付管理費及清潔費，即應由出租人即被告負繳納義務云云。惟依系爭規約第20條第1項第1、2款約定，僅三采藝術園區公寓大廈之區分所有權人有繳納區分所有建物管理費之義務已如前述，「承租人只是代繳」，依前揭說明，原告就該部分費用亦僅得向當時已為系爭建物所有權人之鄭盈玟請求給付，要不得再對已非所有權人之被告有所主張，原告之主張，顯屬無據，不應准許。

(四)、至源侑鴻公司在鄭盈玟取得系爭建物所有權而成為三采藝術園區公寓大廈之區分所有權人後，仍繼續占有系爭建物，雖係被告在系爭建物拍定前之出租行為所致，惟此係鄭盈玟得否向源侑鴻公司請求不當或租金而已，殊無令已非區分所有被告繼續負擔繳納管理費義務之理。且依本院及臺中高分院遷讓房屋事件判決所載，鄭盈玟除訴請源侑鴻公司自系爭建物遷出外，尚請求自109年7月8日起至遷讓止相當金之不當得利，鄭盈文既已自109年7月8日取得系爭建物所有權且成為三采藝術園區公寓大廈之區分所有權人，並取得自斯時起之相當於租金之權利，則依上開規約約定，由鄭盈玟負擔自109年7月8日起之管理費，核屬當然。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條等規定，請求被告給付110年7月至同年12月之管理費13,243元本息，核屬無據，不應准許，應予駁回。是則原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），應由敗訴之原告負擔。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
臺中簡易庭 法 官 李立傑

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，以判決違背法令為理由，

01 向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決
02 所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違
03 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
04 於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
06 書記官 洪加芳