

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3313號

原告 智慧大樓管理委員會

法定代理人 林茱桂

訴訟代理人 鄭皓軒律師

陳士綱律師

複代理人 謝沂庭律師

杜佳燕律師

被告 大舜工程股份有限公司

法定代理人 焦經國

被告 經國投資有限公司

法定代理人 焦經國

被告 三奕生物科技有限公司

法定代理人 陳韋禎

上列當事人間給付管理費事件，上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告經國投資有限公司應給付原告新臺幣陸拾參萬貳仟玖佰陸拾元，及自民國一一〇年九月二十四日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、被告三奕生物科技有限公司應給付原告新臺幣陸拾參萬貳仟玖佰陸拾元，及自民國一一〇年十一月十日起至清償日止，

01 按年利率百分之五計算之利息。

02 三、前二項如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，免
03 除給付義務。

04 四、原告其餘之訴駁回。

05 五、訴訟費用由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。

06 六、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告供
07 擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾參萬貳仟玖佰陸
08 拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

09 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序部分：

12 一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
13 人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明
14 文。又同法第175條第1項明定：第168條至第172條及前條所
15 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，亦有
16 明文。查原告之法定代理人於本院審理中，由洪明男變更為
17 林茱桂，有卷附智慧大樓區分所有權人會議紀錄、臺北市政
18 府都市發展局民國110年3月9日及同年3月11日函文可考（見
19 本院訴字卷第227至235頁），茲林茱桂業於110年2月22日具
20 狀聲明承受訴訟，核與前揭規定相符，自應予准許。

21 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因被告
22 同意、請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一
23 確定時，追加其原非當事人之人為當事人、不甚礙被告之防
24 禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異
25 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更
26 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
27 之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、2、5款、同
28 條第2項、第256條分別定有明文。經查：

29 (一)、原告起訴時原僅列大舜工程股份有限公司（下稱大舜公司）
30 為被告，嗣於110年8月4日、9月27日分別具狀追加經國投資
31 有限公司（下稱經國公司，見本院訴字卷第45頁）、三奕生

01 物科技有限公司（下稱三奕生物公司，見本院訴字卷第143
02 頁）為被告，經國公司之訴訟代理人未對前開追加為異議併
03 為本案之言詞辯論，另三奕生物公司則經合法通知未表示反
04 對之意思（見本院訴字卷第211至212頁），而原告所為上開
05 變更追加，並不甚礙被告之防及訴訟之終結，且前後之請求
06 基礎事實亦屬同一，揆諸上開說明，本件追加被告部分，核
07 無不合，應予准許。至原告雖曾於110年9月23日具狀追加被
08 告三奕生物公司時，誤載其名稱為「三奕科技股份有限公司」，惟嗣經查明後已更正如前（見本院訴字卷第77頁、第
09 143頁），此部分僅屬更正事實上之陳述，依前開規定，應
10 予准許。
11

12 (二)、又原告起訴時原聲明請求：①被告大舜工程股份有限公司應
13 給付原告新臺幣（下同）632,960元，及其中158,240元自
14 105年12月31日起；其中237,360元自106年12月31日起；其
15 中237,360元自107年12月31日起，均至清償日止，並皆按年
16 利率5%計算之利息；②願供擔保，請准供擔保宣告假執行
17 等語（見110年度北司補字第286號卷〈下稱調解卷〉第7
18 頁），經為數次訴之變更及追加，嗣於110年11月2日當庭表
19 示最終之訴之聲明為如後述原告主張部分（見本院訴字卷第
20 144頁、第211頁），核其變更、追加前後之請求基礎事實同
21 一，與前列規定相符，應予准許。

22 三、被告三奕生物公司經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核
23 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
24 其一造辯論而為判決。

25 貳、實體事項：

26 一、原告主張：被告三奕生物公司為臺北市○○區○○路000巷
27 00弄00號7樓房屋（下稱系爭房屋）之承租人，依公寓大廈
28 管理條例第3條第8款、第21條及智慧大樓管理規約第4章第5
29 條規定，被告三奕生物公司應有繳納大樓管理費之義務，惟
30 三奕生物公司自106年5月起即未繳納大樓管理費，經伊催告
31 仍未獲置理，伊既已向被告三奕生物公司追索，依智慧大樓

01 規約第4章第5、6條規定，伊得向系爭房屋所有權人之被告
02 經國公司或承租人三奕生物公司或大舜公司，請求自106年5
03 月起至108年12月止之大樓管理費共632,960元（下稱系爭管
04 理費）。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條、智慧大樓規
05 約第5條、第6條之規定，提起本件給付管理費用之訴等語。
06 並聲明：(一)被告大舜公司應給付原告632,960元，及自起訴
07 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；
08 (二)被告經國公司應給付原告632,960元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)被告三
10 奕生物公司應給付原告632,960元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(四)前三項如其
12 中一人已為給付，其餘被告於其給付範圍內即免除給付之義
13 務；(五)原告願供擔保，請准供擔保宣告假執行。

14 二、被告則分以下列陳述置辯：

15 (一)、被告大舜公司：由系爭房屋建物登記第二類謄本所載可知，
16 前開房屋自106年2月20日起，即歸被告經國公司所有，伊公
17 司既非房東，亦非房客，縱使被告三奕生物公司積欠系爭管
18 理費亦與伊無關，原告請求伊給付自106年5月起至108年12
19 月止之系爭管理費，顯無理由等語。並聲明：原告之訴駁
20 回。

21 (二)、被告經國公司：伊於106年5月至108年12月間，將系爭房屋
22 出租予被告三奕生物公司（及三奕資產管理有限公司），依
23 伊與被告三奕生物公司所訂房屋租賃契約書第8條約定，智
24 慧大樓每月管理費19,780元，均應由被告三奕生物公司負擔
25 繳納，且原告從100年至106年間，都是向三奕生物公司收取
26 管理費，其所提出之管理費存根收據，也顯示是向被告三奕
27 公司收取。伊是從三奕生物公司搬走後之109年1月起，才繳
28 交管理費；雖然原告向伊公司要系爭管理費雖然也可以，但
29 被告三奕生物公司是房客，如果有通知三奕生物公司到庭，
30 他會不好意思，也許會付掉管理費等語。並聲明：原告之訴
31 駁回。

01 (三)、被告三奕生物公司部分：雖經合法通知，惟未於言詞辯論期
02 日到場，亦未提出任何書狀或陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
06 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
07 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
08 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
09 高法院17年度上字第917號裁判意旨可資參照）。復按共用
10 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
11 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
12 按其共有之應有部分比例分擔之；區分所有權人或住戶積欠
13 應繳納之公共基金或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金
14 額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員
15 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
16 理條例第10條第2項前段、第21條分別定有明文。

17 (二)、經查，被告經國公司自106年2月22日起接受大舜公司之委
18 託，辦理系爭房屋之信託登記而為該屋之所有權人，且自
19 106年2月21日起，被告經國公司即將系爭房屋出租予被告三
20 奕生物公司（及三奕資產管理有限公司）等節，有卷附系爭
21 房屋建物登記第二類謄本、被告經國公司與三奕生物公司就
22 系爭房屋所簽立之租賃契約書等件可稽（見本院訴字卷第37
23 頁、第159至161頁），而三奕生物公司自106年5月起未繳納
24 大樓管理費，經迭經原告催繳，被告三奕生物公司仍未予置
25 理，依智慧大樓規約第4章第5、6條所定：「住戶管理費應
26 依照住戶面積坪數大小比例分攤費用，其金額由區分所有權
27 大會決定之，區分所有權人或承租人應在規定期限內繳納管
28 理費」、「區分所有權人應自行在租賃契約書內載明管理費
29 之繳納權責，如有承租人戶欠費狀況且無法追索，由區分所
30 有權人無條件支付清償，並不得異議」等語（見調解卷第49
31 至51頁），無論系爭房屋之承租人三奕生物公司，或所有權

人經國公司，依前規定，就系爭房屋出租期間應繳付之大樓管理費，均負清償之責，堪以認定。又系爭房屋每月應繳付予原告之管理費（含汽車位管理費）19,780元，自106年5月份起至108年12月止，已積欠達632,960元未繳（計算式：19,780元×32月＝632,960元），有卷附智慧大樓管理規約暨管理費繳費通知單、催繳通知單之公告照片2紙、108年6月15日內湖西湖郵局存證號碼000467號存證信函、100年8月至106年4月之智慧大樓管理委員會（存根）等件在卷可參（見調解卷第19至67頁、第77至83頁；本院訴字卷第80至139頁、第159至161頁），足認被告經國公司及三奕生物公司有積欠原告前開數額管理費之事實，從而，原告請求被告經國公司及三奕生物公司應給付系爭管理費予伊，為有理由，應予准許。

(三)、至於原告雖主張，被告大舜公司亦為系爭房屋承租人，其得向大舜公司請求系爭管理費之支付等語，惟為被告大舜公司所否認。查，原告自始未提出任何被告大舜公司為系爭房屋實際承租人之具體事證，僅以先前系爭房屋所在之社區一樓有大舜公司之名稱掛於於大樓牆面上，及大舜曾繳交109年1月至12月之管理費，即逕主張大舜公司亦為系爭房屋使用人，難認已就有利於己之事實，盡舉證之責。何況被告大舜公司就此已辯稱，前揭大樓牆面上之大舜公司告示牌，乃106年2月經國公司出租予三奕生物公司前，就掛在該處，一直沒有取下來，大舜公司從未承租此房屋等語（見本院卷第172頁），無何違背經驗、常情之處，其辯解核非無據，應堪憑採。又縱或原告提出被告大舜公司於109年1月至12月間繳交管理費之憑證（見調解卷第69至75頁），此亦僅得獲致大舜公司曾於前開期間有繳納管理費之事實，然尚不得僅據此遽認：大舜公司就系爭管理費積欠期間之106年5月至108年12月有承租系爭房屋之事實；此外，復查原告無何其他證據可得證明被告大舜公司確為系爭房屋之承租人，另由前揭系爭房屋建物登記第二類謄本（見調解卷第19至23頁），亦

01 可知大舜公司顯非系爭房屋之所有權人，原告此部分之請
02 求，顯屬無理，應予駁回。

03 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
04 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
05 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
06 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
07 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
08 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年利率
09 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分
10 別定有明文。查本件民事變更暨準備（二）狀係於110年9月
11 23日送達於追加被告經國公司，另民事變更暨準備（三）狀
12 則於110年11月9日送達於追加被告三奕生物公司，有本院送
13 達證書及中華郵政掛號郵件收件回執在卷可稽（見本院卷第
14 215頁、第239頁）。是原告請求被告經國公司給付自110年9
15 月24日起算、被告三奕生物公司自110年11月10日起，均至
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。逾此部
17 分之請求，則屬無據而無從准許。

18 五、末按，不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競
19 合所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務
20 人各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給
21 付者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度台上字第
22 453號民事裁判意旨參照）。查系爭房屋之所有權人為被告
23 經國公司、承租人為被告三奕生物公司，其等因未繳系爭房
24 屋之系爭管理費，致遭原告於本件請求支付清償，而因此等
25 法律關係之偶然競合，負有同一目的之給付義務，為不真正
26 連帶債務，如上開被告之任一人為給付，其他人於給付金額
27 之範圍內同免給付義務，附此敘明。

28 六、綜上所述，原告請求被告經國公司應給付632,960元，及自
29 110年9月24日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；併
30 請求被告三奕生物公司應給付632,960元，及自110年11月10
31 日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，上開二被告應

01 負之給付義務，如其中一被告為給付，他被告於清償之範圍
02 內同免給付義務之請求，為有理由。逾此部分之請求，為無
03 理由，應予駁回。

04 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核與民事訴訟法第
05 390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；
06 並依同法第392條第2項規定職權酌定相當擔保金額宣告被告
07 得預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲
08 請已失所附麗，爰併予駁回之。

09 八、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
10 所舉之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰不
11 一一論列。

12 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、
13 第390條第2項、392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
15 民事第二庭 法 官 蔡英雌

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
20 書記官 霍薇帆