

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第4071號

原告 四季芳庭大廈管理委員會

法定代理人 施義雄

訴訟代理人 羅中原

呂宥宏

被告 金合記國際有限公司

法定代理人 趙崇鍵

訴訟代理人 黃銓義

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年11月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬玖仟貳佰捌拾柒元，及其中新臺幣肆
萬玖仟柒佰貳拾伍元部分自民國一一〇年八月二十日起至清償日
止，按年息百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍萬玖仟貳佰捌拾柒元預供
擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告原起訴請求被告給付自民國109年6月1日起至110年
6月30日止之管理費新臺幣（下同）49,725元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之10計算之利息（見
本院卷第9頁）。嗣於訴訟進行中，原告擴張為請求被告給付
自109年6月1日起至110年9月15日止之管理費59,287元，及
其中49,725元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
息百分之10計算之利息（見本院卷第179頁），為民事訴訟法
第255條第1項第2款、第3款、第7款所許，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：被告自104年10月間起為四季芳庭大廈內門牌號
03 碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號3樓之6房屋（下稱系爭
04 房屋）之所有權人，依公寓大廈管理條例、四季芳庭大廈規
05 約第11條、使用管理規則第9條之規定，被告應按月繳交管
06 理費新臺幣（下同）3,825元。詎被告積欠自109年6月1日起
07 至110年9月15日止之管理費共計59,287元迄未清償，為此起
08 訴請求被告給付管理費59,287元等語。並聲明：1. 如主文第
09 1項所示。2. 請准宣告假執行。

10 二、被告辯稱：被告並非系爭房屋實質所有權人，也非管理人、
11 使用人、住戶，從未使用系爭房屋，純因受託保證之登記而
12 成為系爭房屋名義所有權人，且系爭房屋於109年8月12日被
13 法院查封，基於使用者付費之常理，原告應向使用人收費，
14 原告向被告請求管理費並不合理等語。並聲明：1. 駁回原告
15 之訴及其假執行之聲請。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣
16 告免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
19 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
20 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」、「公寓大廈
21 應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得
22 使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或
23 金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納
24 。三、本基金之孳息。四、其他收入。」、「區分所有權人
25 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
26 已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管
27 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
28 延利息。」，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第18條
29 第1項、第21條分別定有明文。公寓大廈管理條例立法意旨
30 為尊重住戶自治及加強公寓大廈之管理維護以提升居住品質
31 。區分所有權人會議決議或規約是由區分所有權人所議決或

01 訂定，在效力上，依私法自治原則，只要決議或規約內容不
02 牴觸法律之強制、禁止規定，或有違背公共秩序、善良風俗
03 之情形，均為有效。由於公寓大廈之使用況狀甚為複雜，決
04 定各部分管理、修繕、維護費用之分擔比例亦有其事實上之
05 困難性，而非屬易事，是以公寓大廈管理條例第10條第2項
06 前段規定，並未採取按使用受益程度分擔管理費之原則，而
07 係規定共用部分之管理維護費用由區分所有權人按其共有之
08 應有部分比例分擔為原則。

09 (二)查原告主張：被告自104年10月間起係門牌號碼臺北市○○
10 區○○○路0段00巷0號3樓之6房屋之所有權人，為四季芳庭
11 大廈之區分所有權人，依四季芳庭大廈規約第11條、使用管
12 理規則第9條之規定，被告每月應按每坪85元計算繳納管理
13 費3,825元(85元×45坪＝3,825元)，被告積欠自109年6月1日
14 起至110年9月15日止之管理費共計59,287元，經催告後迄今
15 仍未給付之事實，業據原告提出與其所述相符之四季芳庭大
16 廈規約、使用管理規則、建物登記第二類謄本、管理費欠繳
17 催繳通知、存證信函、臺北市政府都市發展局同意備查函等
18 件為證(見本院卷第17至97頁、第115至116頁)，堪信為真
19 實。又查，四季芳庭大廈規約第11條係規定：「管理費之繳
20 納一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人
21 應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理
22 費。…三、各項費用之收繳、收費方式，支出項目、支付方
23 法，授權管理委員會議定。四、區分所有權人若在規定之日
24 期前未繳納應繳金額時，管理委員會得公布名單並應向該區
25 分所有權人另外收取遲延利息及滯納金，二者均以未繳金額
26 之年息10%計算。」，此有原告提出之四季芳庭大廈規約附
27 卷可考(見本院卷第33至34頁)。本件被告既於104年10月6
28 日以受託人變更為登記原因，登記為系爭房屋之所有權人
29 (見本院卷第79頁)，則被告自104年10月6日起係系爭房屋之
30 所有權人，屬四季芳庭大廈之區分所有權人，依上開規定及
31 說明，被告即應向原告繳交管理費，被告自不得以其未實際

01 使用系爭房屋等為由拒繳管理費，被告上開所辯，均非足
02 取。是原告請求被告給付自109年6月1日起至110年9月15日
03 止之管理費共計59,287元，及其中49,725元部分自起訴狀繕
04 本送達翌日即110年8月20日起至清償日止，按年息百分之10
05 計算之遲延利息，洵屬有據。

06 四、從而，原告請求被告給付原告59,287元，及其中49,725元部
07 分自110年8月20日起至清償日止按年息百分之10計算之利
08 息，為有理由，應予准許。

09 五、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條
10 之20規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣
11 告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許
12 之。

13 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
14 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
15 附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
17 額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

18 中 華 民 國 110 年 12 月 14 日
19 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

20 法 官 羅富美

21 計 算 書：

22 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
23 第一審裁判費	1,000元	
24 合 計	1,000元	

25 以上正本與原本無異。

26 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
27 庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本），
28 並繳納上訴費1,500元。

29 中 華 民 國 110 年 12 月 14 日
30 書記官 陳鳳櫻

31 附錄：

- 01 一、民事訴訟法第436條之24第2項：
02 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
03 理由，不得為之。
- 04 二、民事訴訟法第436條之25：
05 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
06 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
07 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。