# 臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第16682號

原　　告　舊宗一科技大樓管理負責人（即根鼎建設股份有限公司）

法定代理人　李冠賢

訴訟代理人　洪士棻律師

被　　告　大都會國際家具館股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張文豐

訴訟代理人　張寧洲律師

複代理人　　邱翊森律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國111年1月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告自民國108年10月1日起向根鼎建設股份有限公司（下稱根鼎公司）承租門牌號碼臺北市○○區○○○道0段000號、353號、355號、357號、359號、361號、363號、365號建物（即舊宗一科技大樓5樓及6樓）及10個停車位，總承租面積共2918.8坪（下稱系爭建物），租期自108年10月1日起至117年1月15日止，其中自108年10月1日起至109年1月15日止為被告免租金裝修期(下稱系爭租約)。依公寓大廈管理條例第3條第8款、第10條、第18條之規定，被告為舊宗一科技大樓之住戶，有繳納管理費之義務。又依舊宗一科技大樓規約（下稱系爭規約）第1條、第4條約定，住戶應按月繳交大樓管理費每坪新臺幣（下同）60元，汽車車位管理費每車位300元，被告每月應繳管理費17萬5,128元（計算式：60×2918.8＝175,128），加計10個車位管理費（計算式：300×10＝3,000），總計17萬8,128元。惟被告自109年2

月16日起即未再繳交管理費，算至110年5月15日止（共15個月），被告共積欠管理費267萬1,920元（計算式：178,128×15＝2,671,920）。原告於109年10月7日寄發存證信函催告被告繳納，被告仍置之不理。爰依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告267萬1,920元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准供擔保宣告假執行。

二、被告則以：系爭規約第16條約定「本規約由區分所有權人會議決議後，公佈施行」，又公寓條例第3條第12款規定「規約：公寓大廈區分所有權人為增進公共利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項」，原告自承無區分所有權人會議，則系爭規約顯不合法。依系爭租約第4條「…每坪租金為730元不含稅不含管理費，每月租金為2,237,260元（含稅）不含管理費」約定，均不包括管理費之負擔，另系爭租約第7條第11款約定管理費及汽車清潔費等，但未約定管理費及汽車清潔費係由承租人或出租人負擔，縱約定管理費應由承租人負擔，此約定僅存在租約當事人間。原告為系爭租約建物之所有權人，依公寓條例第10條規定，管理費應由原告負擔。又原告對於舊宗一科技大樓共有部分未依系爭規約第5條約定善盡管理維護之責，被告主張同時履行抗辯權拒絕給付管理費及汽車清潔費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

（一）查原告主張舊宗一科技大樓全棟大樓之建物均屬根鼎公司所有，該大樓為單一區分所有權人之大樓。被告向根鼎公司承租門牌號碼臺北市○○區○○○道0段000號、353號、355號、357號、359號、361號、363號、365號5樓及6樓，及地下2樓平面停車位10個，共2918.8坪，租期自108年10月1日起至117年1月15日止。系爭規約第4條第1項第2

款約定「區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：㈡管理費：大樓管理費每坪為60元…地下停車場汽機車位管理費，汽車每位300元」。被告自109年2月16日起至110年5月15日止，被告積欠管理費共267萬1,920元，原告曾於109年10月7日寄發存證信函催告被告繳納，被告迄未給付等情，業據原告提出房屋租賃契約書、舊宗一科技大樓規約、被告應收管理費明細表及內湖西湖1167號存證信函在卷可稽（見臺灣士林地方法院110年度士簡調字第586號卷第14至40頁，下稱士院卷），被告除抗辯系爭規約無效，管理費應由原告負擔外，其餘部分並不爭執，此部分事實堪信為真實。

（二）按「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」、「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」、「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」，公寓條例第3條第8款、第10條第1項及第21條分別定有明文。經查：

1. 被告為舊宗一科技大樓之承租戶，有系爭租約附卷可查，復為被告所不爭執，是依公寓條例第3條第8款規定，固可認被告為舊宗一科技大樓之住戶。
2. 惟依系爭規約第4條第1項「為充裕共用部分在管理上必要之經費，『區分所有權人』應遵照『區分所有權人會議』議決之規定向管理委員會繳交下列款項：㈠公共基金。㈡管理費。…」之約定觀之（見士院卷第26頁），應繳納管理費之人為區分所有權人，而非承租人，原告尚不得依系爭規約第4條第1項約定請求承租人即被告給付管理費。

3.再查系爭規約第16條約定「本規約由區分所有權人會議決議後，公佈施行」，而原告自承其並未舉辦區分所有權人會議，故無區分所有權人會議紀錄等語（見本院卷第55頁），系爭規約顯無從經舊宗一大樓區分所有權人會議決議，難認該規約已公佈施行。至原告既依系爭規約之約定請求被告給付管理費，卻又稱系爭規約第16條等文字係誤寫，不影響系爭規約之效力云云，顯對系爭規約之約定為有利於己之選擇性解釋，且未提出其他證據以實其說，尚無足採。

（三）又原告固主張其與被告簽訂系爭租約時，雙方已就選定管理負責人後應繳納之管理費及汽機車車位管理清潔費等收費標準達成合意，在舊宗一科技大樓選定管理負責人，制定規約並完成報備程序後，原告已通知被告並告知系爭規約之內容，系爭規約已生效並施行之事實，惟被告已否認其已與原告達成合意並同意系爭規約生效之事實。經查，根鼎公司與被告固於108年9月30日簽訂系爭租約，並於該租約第7條第11款約定「管理費每坪為60元，汽車清潔費為300元。每月管理費為178,128元（不含稅）」（見士院卷第14至20頁），惟依雙務契約之相對性效力，系爭租約之約定內容僅於契約當事人即根鼎公司與被告間發生效力；且系爭規約係於109年3月2日始為第一次修訂，而系爭租約於108年9月30日業已訂定，自難認被告於系爭租約已同意系爭規約之內容，況系爭租約亦無「於舊宗一科技大樓選定管理負責人後，雙方就被告應繳納之管理費等費用達成合意」之約定。綜上，本件依原告所舉證據，無法認定被告對於系爭規約已與舊宗一科技大樓管理負責人根鼎公司達成合意，且系爭規約亦未經舊宗一科技大樓區分所有權人會議決議，原告自不得依系爭規約之約定請求被告給付管理費。

四、從而，原告依公寓條例第21條規定，請求被告應給付原告2,671,920元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息

5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　23　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　23　　日

書記官　陳怡如