

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北訴字第58號

原告 紡織大樓管理委員會

法定代理人 蔡永興

訴訟代理人 陳冠彰

被告 返古新思事業有限公司

法定代理人 吳沛純

訴訟代理人 陳綺襄

侯聯松

被告 吸引力綜合百貨股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 吳心淳

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國111年8月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾捌萬柒仟柒佰柒拾柒元，及其中新臺幣肆拾萬肆仟伍佰參拾參元自民國一百一十一年一月二十二日起，其中新臺幣壹拾捌萬參仟貳佰肆拾肆元自民國一百一十一年八月五日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟參佰玖拾元由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣壹拾玖萬元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣伍拾捌萬柒仟柒佰柒拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
02 列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求
03 之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明
04 者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該
05 訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之
06 人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有
07 爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其
08 法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
09 者。」、「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞
10 辯論者，視為同意變更或追加。」，民事訴訟法第255條第1
11 項、第2項定有明文。

12 二、原告聲請支付命令時，係請求「債務人應給付債權人新臺幣
13 肆拾萬肆仟伍佰叁拾叁元，及自本件支付命令送達之翌日起
14 至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院111年度司促
15 字第8號支付命令卷，下稱支付命令卷，第7頁），其於民國
16 111年8月4日言詞辯論時擴張其聲明為，被告應給付新臺幣5
17 8萬7777元，及自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息（本院卷第111頁），被告無異議為本案
19 辯論，經核其追加合於前揭規定，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：

22 被告返古新思事業有限公司(下簡稱返古公司)為紡織大樓之
23 住戶，承租坐落於台北市○○區○○○路0號一樓之建物，
24 惟自109年1月1日起至今累積欠繳社區管理費及相關費用，
25 共計58萬7777元整。被告吸引力綜合百貨股份有限公司(下
26 簡稱被告吸引力公司)為本大樓一樓之區分所有權人，依照
27 本大樓規約第10條第5款之規定：「住戶為承租本大樓之非
28 區分所有權人積欠管理費未繳時，出租之區分所有權人需負
29 連帶繳納之義務。」，前揭費用經原告一定時間公告催繳，
30 後又以110年11月18日監察院郵局000400存證信函催繳為
31 憑，但仍未繳納。為此請求其清償所欠繳費用，以保障社區

全體住戶之權益。並聲明：被告應給付原告58萬7777元，及自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告返古公司則以：

因為疫情餐廳虧損很多，而且都更剛裝潢完就被收回去，沒有不繳納，只是現在沒有能力繳納。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告吸引力公司則以：

原告主張給付管理費58萬7777元，係因被告為台北市○○區○○○路0○○000○○000號之所有權人，而主張應按月繳納管理費，惟查，自106年4月16日起至109年7月31日止，系爭台北市○○區○○○路0○○000○○000號房屋及1樓平面車位2個係由海之農事業有限公司與返古公司共同承租，自109年8月1日起則由返古公司承租。依據被告與訴外人海之農事業有限公司、被告返古公司簽訂之房屋租賃契約書及被告與返古公司簽訂之房屋租賃契約書(下簡稱系爭租約)；第六條第(三)項：「自點交日起，乙方願遵守租賃標的物大樓管理委員會所訂定之大樓管理辦法並繳交管理費(包括車位管理費)。以上費用，乙方應依大樓管理單位之通知如期繳納，不得拖延短欠或拒繳，否則經催告仍未繳納者，以違約論…」之約定，系爭管理費應由被告承租人被告返古公司負責繳納，且自該公司承租以來，原告均係向該公司收取，是本件原告請求給付管理費之繳納義務人應為被告之承租人被告返古公司。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

(一)被告吸引力公司為臺北市○○區○○○路0○○000○○000號(下簡稱系爭房屋)之所有權人。

(二)自106年4月16日起至109年7月31日止，系爭房屋及1樓平面車位2個係由訴外人海之農事業有限公司與被告返古公司共同承租，自109年8月1日起則由被告返古公司承租。

五、本件爭執要點：

01 被告吸引力公司抗辯稱：伊與被告返古公司訂有系爭租約，
02 約定被告返古公司應繳納系爭管理費，則該約定可否對抗原
03 告？

04 六、得心證之理由：

05 (一)按「第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承
06 認，對於債權人不生效力。」民法第301條定有明文。又按
07 「又第三人與債務人，訂立承擔債務之契約，若使其契約即
08 生效力，恐有害於債權人之利益，民法第301條乃規定，以
09 經債權人同意為限，始使其發生承擔之效力，此為該條之所
10 由設，故當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的
11 讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不
12 同，非經他方之承認，對他方不生效力」最高法院98年度台
13 簡上字第36號判決意旨可資參照。

14 (二)被告吸引力公司既為系爭房屋之所有人，依據原告第10條第
15 5款之規約約定「住戶為承租本大樓之非區分所有權人積欠
16 管理費未繳時，出租之區分所有權人需負連帶繳納之義
17 務。」，被告吸引力公司雖將系爭房屋出租予被告返古公
18 司，約定由被告返古公司給付系爭管理費，然未經原告之同
19 意，依民法第301條對原告不生效力，故被告吸引力公司之
20 抗辯不足採信。

21 (三)被告返古公司辯稱沒有能力繳納云云，然該事由均不能作為
22 不繳納系爭管理費之理由。綜上所述，原告請求被告應給付
23 原告58萬7777元，為有理由，應予准許。惟原告於111年8月
24 4日始追加為58萬7777元，從而，遲延利息部分，其中40萬4
25 533元應自支付命令狀繕本送達之翌日(111年1月22日，支付
26 命令卷第69、73頁)起算，餘18萬3244元應自追加之翌日(11
27 1年8月5日)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
28 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
30 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用

01 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

02 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日

03 民事庭 法 官 趙子榮

04 以上正本係照原本作成

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日

08 書記官 陳怡安

09 計 算 書：

10 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

11 第一審裁判費 6390元

12 合 計 6390元