臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第11075號

原　　告　洺錫好事多社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　吳敏瑜

訴訟代理人　劉佳強律師

被　　告　京城國際建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳明輝

000000000000000000

訴訟代理人　詹長超

000000000000000000

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬伍仟壹佰柒拾元，及其中新臺幣參拾柒萬壹仟捌佰柒拾元部分，自民國一一二年八月十日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息，其中新臺幣參仟參佰元部分，自民國一一二年八月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參拾柒萬伍仟壹佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：被告自民國於111年8月18日起登記為洺錫好事多社區之門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00號6樓、55號3樓、55號7樓、53號2樓、53號3樓、53號8樓、51號4樓、51號5樓、62號6樓、62號7樓、66號2樓、66號5樓、68號(1樓)、68號2樓、68號4樓、68號6樓、82號(1樓)、82號5樓、82號8樓、86號2樓、88號(1樓)、88號8樓等合計22

間房屋(下合稱系爭建物)之區分所有權人。依據公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）及本社區住戶規約（下稱系爭規約），各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔新臺幣（下同）85元管理費，汽車停車位以每位每月計算管理費300元，機車停車位以每位每月計算管理費100元，且各區分所有權人欠繳一期以上者，每月並加收150元催收作業費，又被告迄未繳納112年2月起至112年6月之管理費及遲延作業費，是被告積欠上開費用如附表「被告積欠管理費計算一覽表」所示，合計375,170元。然經原告屢次發存證信函催繳，均未獲被告置理等語。爰依公寓大廈條例第18條第1項第2款、第10條第2項前段、第21條，及系爭規約第13條第1項第2款、第2項第1款、第4項規定等法律關係，請求被告給付所積欠之費用375,170元，並聲明：被告應給付原告375,170元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

二、被告則以：系爭建物之實際所有權人為訴外人李天錫、洺錫建設有限公司（下稱洺錫公司），被告係信託受託人，僅為名義所有權人。且訴外人羅偉另以訴外人李天錫、洺錫公司及被告為另案共同被告，向臺灣桃園地方法院提起111年度訴字第2152號撤銷信託登記之訴訟，假若該案判決撤銷信託，原告即無理由向被告請求上開費用，故原告實應待該案確定後，始向應給付之人請求。另外，原告事實上已有向系爭建物實際占有使用人收取管理費，故應已生清償效力，原告實不應再向被告請求等語，以資抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡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

㈠按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下...：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納」、「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」、「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。」，公寓大廈條例第18條第1項第2款、第10條第2項前段、第21條分別定有明文。次按「一、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決議之規定向管理委員會繳交下列款項…(二)管理費。…二、管理費之收繳(一)管理費之分擔基準1.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔85元管理費。2.汽車停車位以每位每月計算管理費300元。3.機車停車位以每位每月計算管理費100元。…四、公共基金或管理費積欠之處理：區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納管理費用，已逾二期(即二個月收費期別)，經催告仍不給付者，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，遲延利息以未繳金額之年息10%計算」、「二、各區分所有權人欠繳於一期以上者，停止各項公共服務及公共設施使用權利，每月並加收150元催收作業費，該費用將併同次月份管理費中一併收取」，系爭規約第13條第1項第2款、第2項第1款、第4項及洛錫好事多社區財務管理辦法（下稱系爭社區財管辦法）第8條第2項亦定有明文，此有系爭規約、系爭社區第一屆臨時區分所有權人第二次會議紀錄及系爭社區財管辦法可稽（見本院卷第183、193、253頁）。

㈡經查，原告主張之上開事實，業據提出桃園市政府公寓大廈管理組織報備證明、桃園市觀音鄉公所准予備查函文、系爭規約系爭建物登記第三類謄本、存證信函及回執、被告積欠管理費計算一覽表、原告社區第一屆臨時區分所有權人第二次會議紀錄、協議書等件為證（見司促卷第13-107、113-117頁及本院卷第81-201、209-225、253-293頁），被告亦不爭執其現為系爭建物登記所有權人及自身未繳納上列款項，依本院審酌原告所提上列事證，堪認原告主張為真實。從

而，原告依據公寓大廈條例、系爭規約等法律關係請求被告給付375,170元，洵屬有據。

㈢至被告固辯稱：其因信託受託而登記為名義所有權人，非實際所有權人，且信託關係之契約現另涉及撤銷訴訟，故原告目前不應向其催討費用云云。惟按信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。又按受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。且依私法自治原理，信託當事人本得於不違反公序良俗或強行禁止規定下，自由約定管理處分權之內容。是公寓大廈管理條例中有關區分所有權人之認定，在委託人及受託人合意為不動產信託之情形，自以因信託行為取得所有權者為區分所有權人。依前揭說明，被告自111年8月12日發生信託關係，並於111年8月18日起登記為原告社區之系爭建物所有權人，在系爭登記仍有效存在期間，依法自當認定被告為系爭建物所有權人，被告自負有繳納管理費之責甚明，被告前揭所辯，尚無可採。

㈣被告另又辯稱：原告事實上已有向系爭建物實際占有使用人收取管理費，故應已生清償效力，原告實不應再向被告請求云云，並提出收據為佐（見本院卷第297-311頁）。惟查，原告已陳明：因系爭房屋之現居住使用人認渠等尚非系爭房屋之所有權人，不願代被告給付管理費、汽、機車位管理費，故原告與其中10戶（即門牌號碼為桃園市○○區○○路○段000巷00號4樓、51號5樓、53號2樓、53號3樓、55號3樓、55號7樓、62號7樓、66號5樓、68號6樓、82號5樓等10戶）房屋之現居住使用之人達成協議，即渠等願先行自112年2月份起給付管理費、汽、機車位管理費，惟此係假若渠等取得房屋所有權「後」之預繳，「倘」渠等嗣後能取得房屋所有權「後」應得抵充前揭管理費，倘渠等嗣未能取得房屋所有權，則原告即需退還，原告並有與渠等簽立協議書為

據等語，並提出各協議書為證（見本院卷第255-293頁）。經查，前揭各協議書第貳條約定內容均係「『倘』甲方（按即現居住使用之人）嗣能取得前開房屋所有權之登記名義...甲方...已先行繳付乙方之管理費、汽車停車位管理費、機車停車位管理費，『應得抵充』甲方嗣能取得前開房屋所有權之登記名義之日起應繳付予乙方（按即原告）之管理費、汽車停車位管理費、機車停車位管理費。」，此有前揭各協議書可索，可知依前揭各協議書之約定內容，上開款項實僅係附條件之預繳款項，在該等現居住使用之人「取得前開房屋所有權之登記名義」前，顯然條件尚未成就，該等預繳款項自無「抵充」可言，是被告此部分所辯，尚難謂屬有據，併予敘明。

㈤末按，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條第1項、第229條第1項亦定有明文。再按「四、公共基金或管理費積欠之處理：區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納管理費用，已逾二期(即二個月收費期別)，經催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳納之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算」，系爭規約第13條第4項亦有明文（見本院卷第183頁）。準此，就系爭規約第13條所規定之管理費（含汽車停車位管理費及機車停車位管理費）共計371,870元（計算式：000000-0000＝371870）部分，自得按上開系爭規約第13條第4項請求依約定利率年息10%計算之遲延利息；至於「催收作業費」每戶150元合計共3,300元部分（計算式：150元x22戶房屋＝3,300元），因非屬管理費，自無此部分規約規定適用，僅得請求依法定利率計算之遲延利息。從而，原告請求被告其中371,870元部分，自支付命令送達之翌日即112年8月10日（見司促卷第133頁）起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，及其中3,300元部

分，自支付命令送達之翌日即112年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據；至超過部分，則屬無據。

四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付375,170元，及其中371,870元部分，自支付命令送達之翌日即112年8月10日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，其中3,300元部分，自支付命令送達之翌日即112年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定， 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　13　　日

臺北簡易庭　法　官　陳仁傑

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　　112　　年　　12　　月　　13　　日

書記官　黃進傑