

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第3796號

原告 泰瑞NO.1公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉從喆

訴訟代理人 李如龍律師

陳金塗

被告 三普實業股份有限公司

法定代理人 林建昌

上列當事人間給付管理費等事件，本院於民國114年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣86,387元，及自民國114年2月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告新臺幣4,361元，及自民國114年2月5日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣90,748元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明：「(一)被告應給付新臺幣(下同)154,500元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年

01 息5%計算之利息。(二)被告應給付7,800元，及自支付命令送
02 達之翌日起至清償日止，按社區規約第7條第3項加計延遲年
03 利息10%。」，嗣變更為：「(一)被告應給付86,387元，及自
04 支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
05 (二)被告應給付4,361元，及自支付命令送達之翌日起至清償
06 日止，按年息10%計算之利息。」(見本院卷第105頁)，核
07 與上開規定相符，應予准許。

08 二、原告主張：被告為坐落新北市○○區○○路000號B2倉庫
09 建物(下稱系爭建物)所有權人，為原告社區之區分所有權
10 人，負有依區分所有權人會議制定規約(下稱系爭規約)之
11 費用收費標準繳納公共基金之義務，原告已公告收費標準，
12 系爭建物自112年通過區分所有權人會議決議調漲每坪管理
13 費為65元一坪，依系爭建物面積40坪計算，應繳納每月管理
14 費新臺幣(下同)2,600元，然被告自113年9月1日起即未繳
15 納管理費；被告另於111年10月01日起向原告租賃社區一樓
16 牆面，租期約定至114年5月31日，每月租金51,500元(下稱
17 系爭租約)，亦自113年9月1日起未為繳納。雖被告於113年
18 10月22日移轉系爭建物所有權及系爭租約予訴外人美麗海興
19 業有限公司，仍應繳納移轉前積欠之管理費4,361元【計自1
20 13年9月1日起至113年10月21日止，計算式： $(1+21/31) \times 2,$
21 $600=4,361$ ，元以下四捨五入】，及外牆租金86,387元【計
22 自113年9月1日起至113年10月21日止，計算式： $(1+21/31)$
23 $\times 51,500=86,387$ ，元以下四捨五入】，惟被告經催繳後仍
24 未繳納。爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約及系爭租
25 約提起本訴，請求被告給付管理費等語。並聲明：如變更後
26 聲明所示。

27 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，僅於法定期限內
28 提出支付命令異議狀略以：兩造間債務尚有糾葛等語，資為
29 抗辯。

30 四、本院之判斷：

31 (一)經查，原告主張之前開事實，業據提出住戶管理規約、存證

01 信函暨回執、約定書、管理費繳款單、公告暨住戶管理費新
02 舊統計、區分所有權人會議紀錄等件（見本院司促卷第15至
03 37頁、105頁至111頁、本院卷第27至61頁）為證，核屬相
04 符，且被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，雖前
05 於法定期限內對支付命令提出異議，惟僅泛以前詞置辯，既
06 未陳明兩造間有何糾葛，亦未提出任何事證供參，自無可
07 取，依前揭調查證據結果，應認原告前開之主張為真實。

08 (二)第按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
14 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；民法第22
15 9條第2項、第233條第1項及第203條定有明文。本件原告第
16 一項聲明請求被告給付租金，自屬無確定期限者，又係以支
17 付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給付自支
18 付命令送達之翌日即114年2月5日（見司促卷第119頁）起至
19 清償日止，按年息5%計算之遲延利息，自屬有據；本件原告
20 第二項聲明請求被告給付管理費，為有確定期限之債務，又
21 係以支付金錢為標的，且系爭規約第7條第3款已約定就遲延
22 之管理費應按年息10%計算，自應從其約定，是原告請求被
23 告自支付命令送達之翌日即114年2月5日（見司促卷第119
24 頁）起至清償日止，按年息10%計算之遲延利息，亦屬有
25 據，信屬可取。

26 六、綜上，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約及系爭租
27 約，請求被告給付如主文第1、2項所示之金額及利息，為有
28 理由，應予准許。

29 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
30 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟

01 費用額為1,500元（依原告減縮後之聲明計算第一審裁判
02 費），由被告負擔。至原告原已繳納之減縮部分裁判費應由
03 原告自行負擔。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
05 臺北簡易庭 法 官 林振芳

06 上列正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
08 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
09 者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
11 書記官 蔡凱如