臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第6742號

原　　告　台肥大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　長江物產股份有限公司

000000000000000000

訴訟代理人　李敬泰

被　　告　聯博實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李崇義

訴訟代理人　何怡明

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年10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100,862元，及自民國115年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

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

本判決得假執行。但被告如以新臺幣100,862元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號4樓房屋（下稱系爭房屋）之所有人，為台肥大樓之區分所有權人，應依台肥大樓管理規約第38條約定，繳納管理費、公共電費及節能維護費。詎被告積欠民國112年3至6月之管理維護費用新臺幣（下同）10萬0,862元（含公共電費2萬0,871元、節能維護費679元、管理費7萬9,312元），經伊以存證信函催討後，迄未繳納，爰依上開約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告10萬0,862元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：伊於110年6月15日與訴外人仁富管理顧問有限公

司（下稱仁富公司）就系爭房屋簽立租期5年之租賃契約，然仁富公司自承租第2個月起延遲支付房租，伊已於111年7月29日與仁富公司終止租約，仁富公司仍占用系爭房屋，至112年7月4日始對仁富公司進行強制執行。原告於仁富公司欠繳管理費期間仍維持正常服務，若原告適時停止服務，理應不該發生拖欠管理費之情形。伊已將與仁富公司間之訴訟進度及結果如實告知原告，原告卻於仁富公司遷離後始告知仁富公司積欠管理費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第134頁）

㈠被告為系爭房屋之所有人，為台肥大樓之區分所有權人。

㈡依台肥大樓之社區規約，系爭房屋於112年3至6月之管理維護費用共計為10萬0,862元（含公共電費2萬0,871元、節能維護費679元、管理費7萬9,312元）。

四、本院之判斷：

㈠按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，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又依台肥大樓管理規約第38條約定：「（第1項）為充裕大樓共用部份在管理上必要之經費，區分所有權人及住戶應遵照本規約所訂向管理委員會繳交下列款項：一、管理費。...三、其他依實際發生金額由各住戶按其區分所有權共有之應有部分比例分攤之公共電費、水費等。...（第5項）區分所有權人或住戶積欠應繳納之管理經費時，管理委員會應依公寓大廈管理條例第二十一、二十二條規定訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息或強制其遷離。承租戶積欠應繳納之管理費時，應由該區分所有權人繳納。」（見司促字卷第57至59頁），是被告既為系爭房屋之所有人，即應按月繳納管理費。

㈡經查，依台肥大樓社區規約約定，系爭房屋於112年3至6月

之管理維護費用共計為10萬0,862元乙節，業經認定如前（見兩造不爭執事項第㈡點），被告為系爭房屋之所有人，即應負繳納上開金額之義務。至被告辯稱將系爭房屋出租予仁富公司，至112年7月4日始對仁富公司進行強制執行取回系爭房屋，原告於被告與仁富公司訟爭期間並未停止對仁富公司提供服務等語。然台肥大樓社區規約第38條第5項約定已約明承租戶積欠之管理費應由區分所有權人繳納，是無論被告與仁富公司間就系爭房屋有何訟爭、被告於何時取回系爭房屋之占有，均無從解免被告本於系爭房屋所有人之身分應負擔繳納管理費之義務，被告上開辯詞，顯無可採。準此，原告依台肥大樓社區規約第38條約定，請求被告給付10萬0,862元，應屬有據。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付上開金額，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為賠償時起，始負遲延責任，而本件支付命令於115年5月19日送達予被告有辨別事理能力之受僱人，有本院送達證書在卷可考（見司促字卷第91頁），於是日對被告生送達、催告之效力，是原告請求被告給付自支付命令送達之翌日即115年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依台肥大樓管理規約第38條約定，請求被告給付10萬0,862元，及自115年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條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，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　4　　日

臺北簡易庭　法　官　蕭如儀

以上正本係照原本作成。

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，並按他造當事人之人數附本。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　　115　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　黃進傑

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,500元	
合　　計	1,500元	