

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度湖簡字第1560號

原告 東方君悅大廈管理委員會
法定代理人 廖恩大
訴訟代理人 龍毓梅律師
複代理人 彭郁雯律師
被告 躍動健康事業股份有限公司
法定代理人 蔡榮發
訴訟代理人 喬淞璿
被告 大銘企業股份有限公司
法定代理人 楊勝全

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告躍動健康事業股份有限公司應給付原告新臺幣參拾陸萬陸仟玖佰捌拾元，及自民國一百零九年八月八日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。被告大銘企業股份有限公司應給付原告新臺幣參拾陸萬陸仟玖佰捌拾元，及自民國一百零九年八月八日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。被告任一人完成給付，另被告即免除其餘給付之義務。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、本件原告主張：被告大銘企業股份有限公司（下稱大銘公司）為原告社區內門牌號碼臺北市○○區○○路○○號1樓、地下1樓、地下1樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，大銘公司將系爭房屋出租予被告躍動健康事業股份有限公司（下稱躍動公司），被告2人於租賃契約（下稱系爭租約）約定由躍動公司給付系爭房屋管理費。系爭房屋自民國109年1

01 月起至同年10月止管理費共新臺幣（下同）57萬390元，惟
02 躍動公司僅給付管理費共27萬3,410元，尚積欠29萬6,980元
03 。依原告社區規約（下稱系爭規約）第10條第5、6項、第23
04 條第3項規定，躍動公司缺繳時，大銘公司有繳納管理費之
05 義務，且積欠管理費者應給付本件訴訟所生之委任律師酬金
06 7萬元、承租人亦應遵守系爭規約，認被告2人基於不同原因
07 ，各自對原告負同一管理費、律師酬金給付義務，成立不真正
08 連帶債務。爰依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約，請
09 求被告給付如主文第一項所示之款項。

10 三、被告大銘公司辯稱：原告以區分所有權人會議決議系爭房屋
11 於107年1月起管理費為2萬7,341元，嗣於109年1月1日又以
12 區分所有權人會議決議調漲管理費為原先之2.2倍顯不合理
13 ；又系爭房屋非商業用地部分之管理費，不應比照商業用地
14 之管理費，認被告躍動公司已給付每月2萬7,341元之管理費
15 ，並無欠款等語，並聲明：駁回原告之訴。

16 四、被告躍動公司辯稱：認同原告之計算方式，希望原告減少所
17 請求之管理費總數等語，並聲明：駁回原告之訴。

18 五、原告主張依系爭規約第10條第2項及第26條規定，躍動公司
19 為營業戶，自109年1月1日起至同年5月31日止，管理費以每
20 坪160元計算，每月為6萬842元，惟因疫情關係，自同年6月
21 1日起至110年12月31日止，調降系爭房屋之管理費為每坪
22 140元，每月5萬3,236元，然躍動公司未依上開規定給付管
23 理費用，每月僅給付管理費2萬7,341元，為被告2人所自承
24 ，且有系爭規約、存證信函在卷可佐（本院卷第37、47、49
25 至55頁）；又原告因本件請求給付管理費訴訟，委請智誠法
26 律事務所為訴訟代理，而支出酬金7萬元，有智誠法律事務
27 所委託書在卷可稽（本院卷第59頁），堪認為真實。至大銘
28 公司雖以管理費調漲2.2倍不合理、系爭房屋部分非商業用
29 地，管理費應較低云云置辯。然上開規定，已載明管理費係
30 由管理委員會就原告社區年度收支平衡進行檢討後，以區分
31 所有權人會議為增減管理費之決議，則原告認有必要調漲管

理費，並以區分所有權人會議決議為之，並將一般住戶、營業戶計算標準詳載於規約，一體適用於全體住戶，應無被告所抗辯不合理之情形，又系爭規約並非以是否為商業用地或營業範圍為管理費計算標準，大銘公司既自承被告躍動公司將系爭房屋作為教室使用，自屬上開規定之營業戶，故其所辯非商業用地部分管理費應較低等語，亦不足採。

六、綜上，原告依系爭規約，請求被告均應給付未足額給付之管理費29萬6,980元、酬金7萬元，共36萬6,980元及其依規約所定10%之遲延利息（不真正連帶給付），為有理由，應予准許。

中 華 民 國 109 年 11 月 19 日
內湖簡易庭法官 鄭欣怡

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，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 11 月 19 日
書記官 王盈淳