

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第811號

原告 米蘭藝墅公寓大廈管理委員會

法定代理人 張造倫

訴訟代理人 蔡惠子律師

王詠心律師

被告 李豪昌

被告 禾弘工程有限公司（已解散）

法定代理人 王存輔

被告 聯邦億達有限公司

法定代理人 施富國

訴訟代理人 吳榮達律師

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國109年7月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告李豪昌應給付原告新臺幣肆拾貳萬零貳佰伍拾元，及自民國一百零九年七月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告禾弘工程有限公司應給付原告新臺幣伍拾貳萬伍仟壹佰元，及自民國一百零九年七月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟壹佰玖拾柒元，其中新臺幣肆仟陸佰叁拾伍元由被告李豪昌負擔，其中新臺幣伍仟柒佰玖拾壹元由被告禾弘工程有限公司負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、本件被告李豪昌、禾弘工程有限公司（下稱被告禾弘公司）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告李豪昌為門牌號碼新北市○○區○○路

○○巷○○號房屋（下稱系爭12號房屋）之前任屋主，其於民國103年6月至108年5月20日期間為該屋為區分所有權人，然其從未給付管理費用。被告李豪昌尚積欠自104年12月至108年4月止，共41個月，每月以新臺幣（下同）10,250元計算，共420,250元之管理費未繳納；而被告禾弘公司為門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號（下系爭36號房屋）之前任屋主，其於102年7月至108年8月15日期間為該屋區分所有權人，被告禾弘公司尚積欠自104年12月至108年8月15日止共44.5個月，每月以11,800元計算，共525,100元之管理費未繳納；另被告聯邦億達有限公司（下稱被告億達公司）為系爭36號房屋之現任屋主，其於108年8月16日成為該屋區分所有權人，惟其僅願給付109年3月以後之管理費，被告億達公司尚積欠自108年8月16日至109年2月止，每月以11,800元計算，共76,700元之管理費未繳納。被告均為或曾為原告所管理米蘭藝墅公寓大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，依系爭社區住戶規約約定，被告應按月應繳管理費，如未於期限內繳納，得按年息百分之5加計遲延利息。屢經催討，未獲置理。為此，爰依公寓大廈管理條例及系爭社區規約等規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告李豪昌應給付原告420,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告禾弘公司應給付原告525,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告億達公司應給付原告76,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告李豪昌、禾弘公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀或陳述以供參酌。而被告億達公司則到庭答辯略以：系爭社區住戶規約並無住戶或區分所有權人欠繳管理費，原告即得扣留該住戶或區分所有權人用以進出社區大門磁卡、磁扣及地下停車場鐵捲門遙控器之相關規定，亦無對於前手

01 欠繳之管理費應由後手概括繼受，及在清償前手欠繳之管理
02 費前，原告得剋扣社區大門磁卡磁扣、地下停車場鐵捲門遙
03 控器，阻止該住戶或區分所有權人自由進出社區大門，及自
04 由進出大廈社區地下停車場，並就停車位為使用之相關規定
05 。縱伊有積欠原告管理費，原告亦得對伊以民事訴訟方式請
06 求，未料，原告竟以伊未繳納前手積欠之管理費及108年8月
07 至108年10月之管理費為由，剋扣伊使用於進出系爭社區大
08 門之磁卡、磁扣，及進出社區地下停車場之鐵捲門遙控器，
09 阻止伊自由進出系爭社區大門，及就系爭36號房屋為使用收
10 益、得駕車自由進出地下停車場使用停車位之權利。是本件
11 原告無權對伊請求給付108年8月16日起至109年2月止上開期
12 間之管理費。退萬步言，縱認伊應對原告繳付管理費，惟原
13 告上開非法阻止妨害伊自由進出系爭社區大門，及得駕車自
14 由進出社區地下停車場之行為，造成被告無法就系爭36號房
15 屋及系爭社區區分所有物、公共設施、地下停車場之停車位
16 為使用收益，侵害伊就該等建築物所有權之完整兼使用收益
17 之權，期間至少造成伊受有70萬元以上之損害，原告自應對
18 伊負損害賠償責任。故縱認本件伊應繳付管理費，伊亦得以
19 伊對原告上開損害賠償債權與原告對伊之管理費債權互為抵
20 銷等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁
21 回；（二）如受不利益判決，願預供擔保，請准宣告免為假
22 執行。

23 四、得心證之理由：

24 （一）被告李豪昌、禾弘公司部分：

25 原告主張被告李豪昌為系爭12號房屋之前任屋主，而被告
26 禾弘公司為系爭36號房屋之前任屋主，其等均曾為伊所管
27 理系爭社區之區分所有權人，被告李豪昌、禾弘公司尚分
28 別積欠伊420,250元、525,100元管理費未繳納之事實，業
29 據提出與所述相符之住戶規約、建物登記第一、二類謄本
30 、管理費收費明細暨統計表、公司基本資料查詢及新北市
31 地籍異動索引等件為證。而被告已於相當時期受合法通知

，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院審酌，本院審酌上開證據，堪認原告主張之事實為真實。從而，原告依公寓大廈管理條例及系爭社區住戶規約等相關規定，請求被告李豪昌、禾弘公司分別為如主文第1項及第2項所示之給付，為有理由，應予准許。

(二) 被告億達公司部分：

1. 原告主張被告億達公司自108年8月16日起成為系爭36號區分所有權人，亦為伊所管理系爭社區之區分所有權人，其自108年8月16日至109年2月期間均未向伊繳納管理費之事實，業據提出住戶規約、建物登記第一、二類謄本、管理費收費明細暨統計表、公司基本資料查詢及新北市地籍異動索引等件為證，復被告所不爭執，此部分之事實堪信為真實。至原告主張被告應給付上開積欠之管理費，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

2. 經查，被告抗辯原告以伊未繳納前手積欠及108年8月至108年10月管理費為由，剋扣伊使用於進出系爭社區大門之磁卡、磁扣，及進出社區地下停車場之鐵捲門遙控器，妨害伊就系爭36號房屋、系爭社區公共設施、地下停車場之停車位及地下停車場為使用收益之權利之事實，業據被告提出米蘭藝墅公寓管理委員會公告、勝達法律事務所函文、博譽國際律師事務所函文、不動產權利移轉證書等件在卷。觀諸被告提出之米蘭藝墅公寓管理委員會108年8月15日公告內容：「…截至本月中華民國108年8月止，51巷36號總積欠未繳納之管理費總計新台幣\$731,600元（不含利息）…對欲新入主之住戶，依公寓大廈管理條例第二十四條第一項之規定，區分所有權之繼受人應原區分所有權人依本條例所定之一切權利義務；故於得標後須依法承接繳清未繳納之管理費並儘速向本管理委員會履行繳納管理費之義務。在所積欠之管理費獲清償本管委會確認無誤3日後，本管委會始會受理本社區大門磁卡及停車鐵捲門遙控器之申請，並全力協助貴住戶辦理入住。然在所積欠

01 未繳納之管理費未獲全數清償之前，恕本管理委員會無法
02 協助及接受仍積欠對本社區有債務於身之新住戶之門禁申
03 請，亦無法協助此新住戶辦理入住…」等語，及勝達法律
04 事務所函文內容：「…聯邦公司及唐君自108年7月間取得
05 門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號房地所有權後，即
06 拒絕支付管理費，渠等自108年8月起至108年10月止，已
07 積欠3個月之管理費共35,400元整；聯邦公司自108年11月
08 起至109年1月止，已積欠3個月之管理費共35,400元整，
09 為睦鄰誼，本管委會謹委講貴大律師函覆吳榮達律師，請
10 聯邦公司及唐君先繳清取得上開房地所有權後所積欠之管
11 理費，並撤回渠等於新北市政府警察局淡水分局對本管委
12 會及相關人士所提出之刑事告訴，本管委會即同意依其聲
13 請交付米蘭藝墅公寓大廈社區之大門磁卡或磁扣及社區地
14 下停車場之鐵捲門遙控控。惟，關於上開房地前所有權人
15 所積欠之管理費是否應由聯邦公司概括承受，本管委會同
16 意交由民事訴訟程序解決…」等語，由是可知，被告億達
17 公司於拍定取得系爭36號房屋所有權後，原告即以上開公
18 告內容要求被告繼受系爭36號房屋前手屋主所積欠之731,
19 600元管理費債務，於被告未繳清該屋前手積欠之管理費
20 全額前，原告不接受或協助被告關於系爭社區大門磁卡或
21 磁扣之門禁申請，亦不協助被告辦理入住。堪認被告抗辯
22 伊拍定取得系爭36號房屋所有權後，原告以伊未繳清前手
23 屋主積欠之管理費為由，剋扣伊使用於進出系爭社區大門
24 之磁卡、磁扣，及進出社區地下停車場之鐵捲門遙控器，
25 致伊無法就系爭36號房屋及系爭社區區分所有物、公共設
26 施、地下停車場之停車位為使用收益等情，並非虛妄，應
27 堪憑信。

- 28 3. 本件原告既為系爭36號房屋所在社區之管理委員會，為系
29 爭社區之管理機關，依常情原告理應於被告取得該屋所有
30 權後，協助配合其辦理社區大門門禁磁卡或磁扣，及社區
31 地下停車場之鐵捲門遙控器等事項，俾利被告後續辦理搬

遷入住等相關事宜。縱使原告認被告應繼受該屋前手已發生之管理費債務，而認其對被告享有債權，惟原告亦得選擇以訴訟方式請求之，難認原告有以剋扣或否准被告申請系爭社區大門門禁磁卡或磁扣及停車場遙控器之法律依據。基上事證，足認本件原告於被告取得系爭36號房屋所有權後，即未交付系爭社區大門門禁磁卡或磁扣，及停車場遙控器予被告，縱然被告已取得該屋所有權，然事實上根本無從就該屋及系爭社區區分所有物、公共設施、地下停車場之停車位為使用收益，被告既根本無從就上開建物或設施為使用收益，自無所謂原告為被告管理、維護系爭36號房屋或其停車位，而得據以向被告請求給付管理費之情。爰認被告抗辯伊得拒絕繳付原告剋扣伊系爭社區大門門禁磁卡或磁扣及停車場遙控器，致伊無法使用系爭36號房屋及停車位期間之管理費，應屬有據。原告主張被告應給付108年8月16日起至109年2月止，上開期間共76,700元之管理費，洵屬無據，不能允准。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及住戶規約等規定，於請求被告李豪昌、禾弘公司分別給付420,250元、525,100元，及均自起訴狀繕本送達翌日（即109年7月15日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告之訴駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據方法，於本判決結果不生影響，自無逐一詳予論駁之必要。

七、本件原告勝訴部分，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部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行。並依職權確定訴訟費用為11,197元（第一審裁判費），其中4,635元由被告李豪昌、其中5,791元由被告禾弘公司負擔，餘由原告負擔。

中華民國 109 年 8 月 14 日
士林簡易庭法官 張明儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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 8 月 14 日
書記官 陳仕偉