

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第14號

上訴人 東風建設有限公司

法定代理人 吳超竑

訴訟代理人 吳書漢

陳泳霖

被上訴人 東方科學園區管理委員會（原名：東科大樓管理委員會）

法定代理人 莊碩鴻

訴訟代理人 陸培松

呂淑錦

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於民國107年9月17日本院新店簡易庭107年度店簡字第633號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國108年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊為東科大樓之管理委員會，上訴人則為東科大樓門牌號碼新北市○○區○○路○段○○號19樓房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人。依東科大樓管理委員會管理規約（下稱系爭規約）第36條、東科大樓管理基金及管理經費收支辦法第5條規定，區權人及住戶每月應繳交管理費、停車管理費及水電費等管理經費（以下合稱管理經費）。又依東科大樓管理基金及管理經費催繳辦法（下稱系爭催繳辦法）第5條規定，管理經費經函催而未依限繳清，應加計按週年利率10%計算之利息。上訴人自106年7月間起至同年12月間止應繳納管理費104,893元，自同年7月間起至同年12月20日止應繳納水電費83,520元，共計188,413元之管理經費均未繳納，經催告及公告欠費名單，仍未獲置理，爰依系爭規約第36條、系爭收支辦法第5條及系爭催繳辦法第5條規定請求上訴人為給付等語。

01 二、上訴人則以：系爭房屋自104年11月20日起至106年12月20
02 日止係由伊出租予訴外人即捷新承科技有限公司（下稱捷新
03 承公司）使用，捷新公司於此段期間即為系爭房屋之住戶，
04 依公寓大廈管理條例第21條及第22條，住戶如積欠應分擔之
05 費用，應向住戶追索，是就本件積欠之管理經費，本件被上
06 訴人應向當時房屋使用人即捷新承公司請求給付始為適法等
07 語資為抗辯。

08 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判命上訴人應給付被上
09 訴人188,413元，及其中186,364元自107年2月1日起，
10 其中2,049元自107年6月14日起，均至清償日止，按週年
11 利率10%計算之利息，同時依職權宣告假執行及為供擔保免
12 為假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決
13 廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被
14 上訴人則聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事項（見本院卷第104頁）：

16 (一)東科大樓為被上訴人所管理，上訴人則為系爭房屋之區權人
17 。

18 (二)系爭房屋自106年7月間起至106年12月間止應繳納之管理
19 費為104,893元，自同年7月間起至同年12月20日止應繳納
20 之水電費為83,520元，共計為188,413元未繳納，經被上訴
21 人定期催告及公告欠費名單，仍未清償。

22 (三)系爭房屋自104年11月20日起至106年12月20日止為捷新承
23 公司向上訴人承租。

24 五、得心證之理由：

25 被上訴人向上訴人請求給付系爭房屋欠繳之管理經費共188,
26 413元，為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲敘述如下：

27 (一)公寓大廈管理條例第3條第8款規定：「住戶，係指公寓大
28 廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為
29 專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者」；
30 同條例第6條第1項第5款規定：「住戶應遵守下列事項：
31 …五、其他法令或規約規定事項」；同條例第10條第2項規

01 定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
02 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
03 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之」。另系爭規約
04 第4條第10款規定：「住戶，指本大樓之區分所有權人、承
05 租人或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者」
06 ；同規約第36條「管理經費之繳納」第1項亦規定：「為充
07 裕本大樓共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人及住
08 戶應遵照本規約所訂向管理委員會繳交下列款項：一、管理
09 基金。二、管理費。…四、其他依實際發生金額由各住戶按
10 其區分所有權共有之應有部分比例分擔之公共電費、水費暨
11 大、小公設備修復之分擔費用等」（見本院卷第164頁）。
12 。則依上開法條及規約之規定，對於共用部分之管理費用區
13 分所有權人有給付之義務，至為明確。至於上訴人以公寓大
14 廈管理條例條例第3條第8款關於住戶之定義；同條例第20
15 條規定：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區
16 分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及
17 運用情形公告，…」；同條例第21條規定：「區分所有權人
18 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
19 已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管
20 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
21 延利息」；或同條例第22條第1項規定：「住戶有下列情形
22 之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月
23 內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人
24 會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定
25 應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權
26 總價百分之一者。…」，而抗辯被上訴人只能向當時系爭房
27 屋之承租人請求管理經費，不能向區分所有權人之上訴人請
28 求給付，與上開法條及規約之約定相違，顯屬誤會。

29 (二)又關於系爭房屋分配負擔之共用部分管理費104,893元及公
30 共水電費83,520元，共計為188,413元尚未繳納，經被上訴
31 人定期催告及公告欠費名單，上訴人仍未清償等情，為兩造

所不爭執（見不爭執事項(二)）。又上開費用屬共用部分之管理及維護費用，依上開說明，上訴人自負有給付之義務。是以，被上訴人依系爭規約第36條規定，請求上訴人給付上開管理經費188,413元，為有理由。

(三)另依系爭規約第36條第2項所授權訂定之系爭催繳辦法第5條第3項規定：「凡經本會去函催告而仍未依限繳清者，管理服務處依本辦法報准管理委員會核可後依下列方式處理：…三、加收利息：自發函日起按天數依未繳金額之年息10%計算利息」（見司促卷第14頁）。則依上開催繳辦法，被上訴人請求系爭房屋欠繳之188,413元其中金額186,364元，自支付命令送達翌日即107年2月1日（見司促卷第20頁）起；及其中2,049元自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即107年6月14日（見店簡卷第154頁）起，均至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，自應准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭規約第36條、系爭催繳辦法第5條規定，請求上訴人給付188,413元，及其中186,364元自107年2月1日起，其中2,049元自107年6月14日起，均至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人全部勝訴之判決，並無不合。上訴意旨仍執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所為舉證，核於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此說明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	8	月	21	日							
				民	事	第	七	庭	審	判	長	法	官	徐	千	惠
												法	官	劉	娟	呈
												法	官	黃	愛	真

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 108 年 8 月 21 日
02 書記官 王曉雁