

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5173號

原告 鵬馳大樓管理委員會

法定代理人 陳紅曲

訴訟代理人 廖培穎律師

許獻進律師

上一人

複代理人 歐陽佳怡律師

被告 頂尚興業股份有限公司

法定代理人 鄭余畿

被告 繁亞科技股份有限公司

麗昇旅館管理顧問股份有限公司

上二人共同

法定代理人 楊國典

上二人共同

訴訟代理人 桂大正律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國109年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告頂尚興業股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾伍萬陸仟參佰陸拾元，及自如附件一所示各期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告頂尚興業股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告頂尚興業股份有限公司（下稱頂尚公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）原告為鵬馳大樓區分所有權人依公寓大廈管理條例相關規定

成立並申請主管機關備核之管理委員會（址設臺北市○○區○○○路0段00號，3樓至8樓，地下1樓），被告頂尚公司於105年3月至108年6月5日期間為鵬馳大樓之區分所有權人（門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○號3樓、4樓，含12個地下停車位，即臺北市○○區○○段○○段0000000000號建物，以下合稱系爭房屋）；嗣被告頂尚公司自105年5月1日起將系爭房屋出租予被告繁亞科技股份有限公司（下稱繁亞公司），被告繁亞公司再將系爭房屋轉租予被告麗昇旅館管理顧問股份有限公司（下稱麗昇公司），且被告頂尚公司、麗昇公司均將系爭房屋之門牌號碼登記為其公司所在地；又被告繁亞公司與麗昇公司之負責人均為楊國典，楊國典並曾以被告頂尚公司之授權代理人身分，經鵬馳大樓區分所有權人會議選任為原告之前任（第五屆）主任委員及現任（第六屆）副主任委員，足見被告等三家公司關係密切，尤其系爭房屋於105年3月起至108年6月5日期間均為楊國典實際使用，且有關係爭房屋之管理事宜均由楊國典出面處理；俟系爭房屋經本院民事執行處拍賣，終由合作金庫資產管理股份有限公司拍定，並於108年6月6日取得該等建物所有權。

(二)按「鵬馳大樓住戶規約」第33條約定略以：「區分所有權人應依【附件十四】『管理（經）費收支辦法』之規定按時繳納公共基金、管理費及管理委員會決議應分攤之費用；專用部份如經出租或供他人使用而約定由承租人或使用人負擔上述費用時，區分所有權人應以書面通知管理委員會逕向承租人或使用人收取，否則仍應由該區分所有權人負擔；承租人或使用人不繳納時，亦由該區分所有權人負擔。…」、第34條約定略以：「區分所有權人若在規定日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳金額及另外收取遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。…」、【附件十四】管理費收支管理辦法第3條約定略以：「管理費收費標準：●三樓以上區分所有權部分：管理費每坪180元整。…●地下二、三樓停車場使用權人部分：清潔、管理費

01 每位每月1,000元整。…」(參原證十)、【附件十五】管
02 理費催繳管理辦法第2條約定略以：「管理費繳交作業程序
03 ：每月5日前發出三聯單→當月5日至20日由住戶逕至銀行繳
04 款→…」(參原證十一)，以及公寓大廈管理條例第21條規
05 定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔
06 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
07 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
08 給付應繳之金額及遲延利息。」等語；另原告於106年12月
09 間召開管理委員會會議決議將二樓以上之管理費自上述規定
10 之每坪每月180元，調降為每坪每月120元，並自107年1月份
11 生效等情。斯時被告頂尚公司既為區分所有權人，其所有系
12 爭房屋3樓、4樓之面積各為143.39坪(同原證三)，是參照
13 前揭約定，自應按時於每月20日前繳付當月之管理費，據此
14 核算每月管理費數額總計為46,414元(計算式：143.39坪×
15 120元×2個樓層+1,000元×12個地下停車位÷46,414元)
16 。

17 (二)茲因被告繁亞公司與麗昇公司分別為系爭房屋之承租人及次
18 承租人，且為實際使用之人，本應與被告頂尚公司相互協調
19 並配合繳納管理費，其等遂自105年起約定由被告麗昇公司
20 負擔被告頂尚公司所應繳納之管理費，並獲得原告同意，此
21 有被告繁亞公司與麗昇公司負責人楊國典親筆簽署之鵬馳大
22 樓105年8月10日第五屆第二次管理委員會會議紀錄附卷可稽
23 ，嗣後被告麗昇公司亦確實有按月繳納系爭房屋之管理費，
24 則依照前揭「鵬馳大樓住戶規約」第33條約定，系爭房屋之
25 管理費應由原告逕向被告繁亞公司及麗昇公司收取，如被告
26 繁亞公司及麗昇公司拒不繳納時，仍應由被告頂尚公司負擔
27 。詎被告等三家公司自107年2月起即一再地拖延繳納管理費
28 ，雖經原告及相關協助人員多次向被告等三家公司催收未果
29 ，原告乃於楊國典卸任主任委員職務後陸續以108年5月3日
30 台北長安郵局第000485號存證信函、108年6月27日台北長安
31 郵局第000756號存證信函限期催告被告等三家公司應於函到

01 7日內至原告管理委員會繳納或電匯繳清所積欠管理費等情
02 , 被告麗昇公司始補繳地下停車位部分之管理費, 惟被告等
03 三家公司迄今仍積欠自107年2月1日起至108年6月5日止之管
04 理費(不含地下停車位部分), 共16個月又5日, 總計金額
05 為556,360元【計算式: (143.39坪×120元×16個月+143.
06 39坪×120元/30×5日)×2個樓層÷556,360元】。為此,
07 原告爰依「鵬馳大樓住戶規約」第33、34條暨【附件十四】
08 「管理費收支管理辦法」第3條、【附件十五】「管理費催
09 繳管理辦法」第2條等約定; 公寓大廈管理條例第21條規定
10 與鵬馳大樓106年12月間管理委員會會議決議內容提起本件
11 訴訟等語。

12 (二)為此聲明:

13 1.被告頂尚公司應給付原告556,360元, 及如附件一所示各
14 期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止, 按年息10%
15 計算之利息。

16 2.被告繁亞公司應給付原告556,360元, 及如附件一所示各
17 期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止, 按年息10%
18 計算之利息。

19 3.被告麗昇公司應給付原告556,360元, 及如附件一所示各
20 期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止, 按年息10%
21 計算之利息。

22 4、前三項給付, 任一被告已為全部或一部之給付者, 其餘被
23 告就其履行之範圍內同免給付之義務。

24 二、本件被告頂尚公司經合法通知, 未於言詞辯論期日到場, 亦
25 未提出書狀作何聲明或陳述。

26 三、被告繁亞公司、麗昇公司抗辯則均略以:

27 (一)系爭管理費之真正繳納義務人應為鵬馳大樓區分所有權人即
28 被告頂尚公司, 而非承租人, 原告恣意援引「鵬馳大樓住戶
29 規約」第33、34條暨【附件十四】「管理費收支管理辦法」
30 第3條、【附件十五】「管理費催繳管理辦法」第2條等約定
31 ; 公寓大廈管理條例第21條規定與鵬馳大樓106年12月間管

01 理委員會會議決議內容為主張請求，洵屬無稽：

02 1.參照公寓大廈管理條例第10條第2項、第3項「共用部分、
03 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理
04 委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按
05 其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區
06 分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住
07 戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
08 從其規定」、「前項共用部分、約定共用部分，若涉及公
09 共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共
10 通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補
11 助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。」之規定暨
12 前揭「鵬馳大樓住戶規約」第33、34條約定，斯時系爭管
13 理費繳納義務人應為區分所有權人即被告頂尚公司，被告
14 繁亞公司、被告麗昇公司並非系爭房屋之登記所有權人，
15 亦非鵬馳大樓之區分所有權人，渠等自非屬系爭管理費之
16 繳納義務人。

17 2.姑不論原告是否能藉由前揭「鵬馳大樓住戶規約」第33、
18 34條約定內容創設或取得對承租人收取管理費之權利？然
19 細繹「鵬馳大樓住戶規約」第33條約定略以：「區分所有
20 權人應依【附件十四】『管理（經）費收支辦法』之規定
21 按時繳納公共基金、管理費及管理委員會決議應分攤之費
22 用；專用部份如經出租或供他人使用而約定由承租人或使用
23 人負擔上述費用時，區分所有權人應以『書面』通知管
24 理委員會逕向承租人或使用人收取，否則仍應由該區分所有
25 權人負擔；承租人或使用人不繳納時，亦由該區分所有
26 權人負擔。…」等內容，是原告尚應就斯時區分所有權人
27 即被告頂尚公司業已以「書面」通知原告？「書面」內容
28 為何？係向何家公司收取管理費？等節，依民事訴訟法第
29 277條前段規定詳加舉證以實其說。實則承租人與出租人
30 間之權利義務係屬租賃債權債務關係，且因債權債務具有
31 相對性，是就租賃內容或有合意變更，或有法定變更，意

01 即內容常有變動，基於債之相對性，故效力不及於他人，
02 倘承租人與出租人約定由承租人繳交管理費本非承擔出租
03 人（即區分所有權人）對管理委員會繳交管理費之義務，
04 蓋出租人與承租人間受租賃法律關係拘束，雙方間之權利
05 義務得隨時變更，有可能租約提前合意或法定終止，也可
06 另行約定管理費改由承租人繳交，亦有可能由承租人先行
07 代墊維修費用而後再為扣抵，衡諸一般社會常情，承租人
08 當不可能僅與出租人於租賃契約內曾約定管理費之繳納方
09 式即永受繳納管理費之約束。復探究前揭「鵬馳大樓住戶
10 規約」第33條關於「逕向承租人或使用人收取」約定真意
11 ，應僅係為考量收取管理費之方便，絕非表示可因此取代
12 出租人變成繳納管理費義務人之地位，否則若出租人與承
13 租人原本約定於租期內由承租人繳交管理費，嗣後於租約
14 存續期間又另外合意約定管理費由承租人自行繳交或者租
15 約終止、解除等情，則公寓大廈管理委員會是否又因此不
16 得逕向承租人收取？況系爭管理費之糾紛係肇因於被告繁
17 亞公司、麗昇公司均有與被告頂尚公司約定管理費於租約
18 存續期間由被告頂尚公司自行繳納，被告繁亞公司、麗昇
19 公司當無義務為被告頂尚公司繳納所致，設若被告繁亞公
20 司、麗昇公司對原告有繳納管理費之義務（假設語），亦
21 因與被告頂尚公司之約定而消滅。

22 (二)再者被告繁亞公司、麗昇公司均無允諾原告願意擔負承租系
23 爭房屋前後被告頂尚公司所欠繳及所應繳納之管理費義務云
24 云：

25 原告恣意援引鵬馳大樓105年8月10日第五屆第二次管理委員會
26 會議紀錄所載決議內容，據此主張被告繁亞公司、麗昇公
27 司有與原告約定由其等負擔管理費補繳問題云云，洵非事實
28 ，尤有甚者，被告繁亞公司更從未出現於該次會議紀錄內，
29 何來所謂有與原告約定願代替被告頂尚公司繳納管理費情事
30 ？另被告麗昇公司亦無與原告約定於承租系爭房屋前後被告
31 頂尚公司繳納管理費之義務願由其承擔（不論是承租前業已

01 欠繳或是承租期間將繳納之費用)。實則被告麗昇公司法定
02 代理人楊國典身為105年8月10日第五屆第二次管理委員會會
03 議當時原告之主任委員對有關「被告頂尚公司欠繳管理費問
04 題」之議案理應秉持公正之態度來協助原告管理委員會處理
05 相關事宜(即被告頂尚公司已欠繳之管理費及未來將繳之管
06 理費),既然被告頂尚公司於被告繁亞公司、麗昇公司承租
07 系爭房屋以前已然發生欠繳原告管理費之情事,恰巧被告繁
08 亞公司、麗昇公司又剛承租該址營業,是被告繁亞公司、麗
09 昇公司共同法定代理人楊國典當然會找出租人即當時之區分
10 所有權人被告頂尚公司處理,惟因被告頂尚公司曾拜託楊國
11 典代墊承租前已所欠繳之管理費,斯時楊國典優先考量不能
12 因管理費欠繳問題對被告繁亞公司、麗昇公司營業造成任何
13 不良之影響,始勉強同意先代被告頂尚公司繳納承租前所欠
14 繳之費用,從而被告繁亞公司、麗昇公司於承租系爭房屋期
15 間所繳納之管理費實係依據該二家公司與被告頂尚公司間之
16 內部約定,顯與原告前揭決議事項無關,原告自應向前區分
17 所有權人即被告頂尚公司追討系爭管理費,而非逕向被告繁
18 亞公司、麗昇公司索討相關費用。

19 (三)原告尚以混淆被告繁亞公司、麗昇公司現任法定代理人楊國
20 典身分方式,遽認被告頂尚公司業已遵照前揭「鵬馳大樓住
21 戶規約」第33條約定以「書面」通知原告云云,誠與事實不
22 符:

23 被告繁亞公司、麗昇公司法定代理人楊國典僅是於原告大樓
24 管理委員選舉時以被告頂尚公司代理人身分被推選為原告主
25 任委員,絕非被告頂尚公司日常對外代理人,況楊國典於任
26 內召開管理委員會時係以原告主任委員身分召集會議,實非
27 以被告頂尚公司代理人之身分召開每次管理委員會,縱使
28 有以被告頂尚公司名義參加管理委員會相關會議討論並作出
29 決議內容,亦屬以原告名義為之,從而原告恣意援引鵬馳大
30 樓105年8月10日第五屆第二次管理委員會會議紀錄所載決議
31 內容妄加指稱被告頂尚公司業已踐行「鵬馳大樓住戶規約」

01 第33條有關「區分所有權人應以『書面』通知管理委員會逕
02 向承租人或使用人收取」之約定，故被告繁亞公司、麗昇公
03 司均成為系爭管理費「併存債務」之債務人云云，洵屬無稽
04 等語置辯。

05 (四)為此聲明：原告之訴駁回。

06 四、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第221、222頁反面）

07 (一)系爭房屋每月應繳管理費為34,414元（不含12個停車位清潔
08 管理費12,000元），自107年2月份起積欠管理費，迄108年6
09 月5日為止共計積欠管理費556,360元（見本院卷第21頁附件
10 一所示）。

11 (二)原告為鵬馳大樓區分所有權人依公寓大廈管理條例相關規定
12 成立並申請備核之管理委員會（見本院卷第207、208頁）。

13 (三)被告頂尚公司自105年3月起至108年6月5日止為系爭房屋之
14 登記所有權人（見本院卷第29至44頁）。

15 (四)被告頂尚公司於105年5月1日將系爭房屋出租予被告繁亞公
16 司，被告繁亞公司再轉租予被告麗昇公司（見本院卷第51頁
17 ）。

18 (五)被告繁亞公司之法定代理人為楊國典。

19 (六)被告頂尚公司及被告麗昇公司均將公司所在地登記於系爭房
20 屋（見本院卷第55、59頁）。

21 (七)被告麗昇公司於105年5月6日完成設立登記，登記公司負責
22 人為陳清吉（見本院卷第225頁）。

23 (八)被告麗昇公司於106年9月15日辦理變更登記公司負責人為楊
24 國典（見本院卷第235頁）。

25 (九)上揭事實為原告、被告繁亞公司、被告麗昇公司於本院言詞
26 辯論程序中所不爭執，被告頂尚公司對於原告所主張之上揭
27 事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
28 場，亦未提出準備書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3
29 項準用第1項之規定，視同自認，合先敘明。

30 五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

31 (一)原告得請求被告頂尚公司給付積欠107年2月1日至108年6月5

日期間之管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元及如附件一所示各期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

1.按「民事訴訟法第三百八十五條第一項，僅規定言詞辯論期日當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，並非謂當事人之一造不到場，即應本於其不到場之效果而為該當事人敗訴之判決，故被上訴人雖不到場而上訴為無理由者，仍應為駁回上訴之判決」，有最高法院27年上字第139號民事判決可資參照；另按「民事訴訟法第三百八十五條第一項，僅規定言詞辯論期日當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。並非謂當事人一造不到場，即應本於其不到場之效果而為該當事人敗訴之判決，本院二十七年上字第一三九號著有判例，從而被上訴人雖未於第一審言詞辯論期日到場，亦不能據此為其敗訴之判決」，另有最高法院71年度台上字第5085號民事判決足參。是以，本件被告頂尚公司縱經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經本院核無民事訴訟法第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，仍不能據此即為被告頂尚公司敗訴之判決，合先敘明。

2.經查，原告為鵬馳大樓區分所有權人依公寓大廈管理條例相關規定成立並申請備核之管理委員會，被告頂尚公司自105年3月起至108年6月5日止為系爭房屋之登記所有權人，系爭房屋每月應繳管理費為34,414元（不含12個停車位清潔管理費12,000元），自107年2月份起積欠管理費，迄108年6月5日為止共計積欠管理費556,360元（見本院卷第21頁附件一所示），為兩造所不爭執，已如前述，堪信為真。承上，被告頂尚公司依公寓大廈管理條例第3條第2款「二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權」之規定及「鵬馳大樓住戶規約第一章第3條「區分所有權人一係指本大樓

01 建築各戶（專有部分）之所有權人」之約定（見本院卷第
02 73頁），其於107年2月1日至108年6月5日期間應屬鵬馳大
03 樓區分所有權人。再按「區分所有權人應依【附件十四】
04 『管理經費收支辦法』之規定按時繳納公共基金、管理費
05 及管理委員會決議應分攤之費用；專用部份如經出租或供
06 他人使用而約定由承租人或使用人負擔上述費用時，區分
07 所有權人應以書面通知管理委員會逕向承租人或使用人收
08 取，否則仍應由該區分所有權人負擔；承租人或使用人不
09 繳納時，亦由該區分所有權人負擔。未租售部份所有權原
10 則同意折扣優惠應繳管理費」、「區分所有權人若在規定
11 日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給
12 付應繳金額及另外收取遲延利息，遲延利息以未繳金額之
13 年息10%計算。關於管理費之催收，另以【附件十五】『
14 管理費催繳管理辦法』定之」，「鵬馳大樓住戶規約第33
15 條、第34條定有明文（見本院卷第83頁），是則，原告請
16 求被告頂尚公司給付積欠107年2月1日至108年6月5日期間
17 之管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元及如附件一
18 所示各期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止，按年
19 息10%計算之利息，為有理由，應予准許。

20 (二)原告不得請求被告繁亞公司、麗昇公司給付積欠107年2月1
21 日至108年6月5日期間之管理費（不含地下停車位部分）55
22 萬6360元及如附件一所示各期管理費自繳費期限屆滿之日起
23 至清償日止，按年息10%計算之利息。

24 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
25 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「請求履
26 行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實
27 外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須
28 證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任
29 ，此為舉證責任分擔之原則」、「民事訴訟如係由原告主
30 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即

01 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
02 求」，有最高法院43年台上字第377號民事判決、72年度
03 台上字第4225號民事判決可資參照。本件原告主張被告繁
04 亞公司、麗昇公司就系爭房屋於107年2月1日至108年6月5
05 日期間之管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元暨如
06 附件一所示各期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止
07 ，按年息10%計算之利息亦負有清償責任等情，為被告繁
08 亞公司、麗昇公司所否認，並以前詞抗辯，是依前揭說明
09 ，自應由原告首應就被告繁亞公司、麗昇公司對於系爭房
10 屋於107年2月1日至108年6月5日期間之管理費（不含地下
11 停車位部分）55萬6360元暨如附件一所示各期管理費自繳
12 費期限屆滿之日起至清償日止，按年息10%計算之利息負
13 清償責任之利己事實，負舉證責任，合先敘明。

14 2.原告固主張被告繁亞公司、麗昇公司係系爭房屋之實際使
15 用人，係屬鵬馳大樓之住戶，爰依公寓大廈管理條例第21
16 條之規定，請求請求被告繁亞公司、麗昇公司清償系爭房
17 屋積欠之管理費55萬6360元暨相關遲延利息云云，然觀諸
18 公寓大廈管理條例第21條「區分所有權人或住戶積欠應繳
19 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
20 相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或
21 管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息」
22 之全部規定內容，僅係指管理負責人或管理委員會於區分
23 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
24 負擔之費用已逾二期或達相當金額，且經定相當期間催告
25 仍不給付之情形下，得訴請法院命區分所有權人或住戶為
26 給付，尚不得直接援引公寓大廈管理條例第22條之規定為
27 區分所有權人或住戶應給付管理費等公共基金之法律上依
28 據，是原告爰依公寓大廈管理條例第21條之規定，為訴請
29 被告繁亞公司、麗昇公司給付系爭房屋於107年2月1日至
30 108年6月5日期間之管理費（不含地下停車位部分）55萬
31 6360元暨約定遲延利息之請求權依據，容有誤會。

01 3.原告另主張被告頂尚公司已與承租人即被告繁亞公司、次
02 承租人即麗昇公司約定系爭房屋之管理費應由被告繁亞公
03 司、麗昇公司，則依「鵬馳大樓住戶規約」第33條、第34
04 條之規定，系爭房屋於107年2月1日至108年6月5日期間之
05 管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元暨約定遲延利
06 息，應由被告繁亞公司、麗昇公司負擔云云，然遭被告繁
07 亞公司、麗昇公司所否認。經查，「區分所有權人應依【
08 附件十四】『管理經費收支辦法』之規定按時繳納公共基
09 金、管理費及管理委員會決議應分攤之費用；專用部份如
10 經出租或供他人使用而約定由承租人或使用人負擔上述費
11 用時，區分所有權人應以書面通知管理委員會逕向承租人
12 或使用人收取，否則仍應由該區分所有權人負擔；承租人
13 或使用人不繳納時，亦由該區分所有權人負擔。未租售部
14 份所有權原則同意折扣優惠應繳管理費」（見本院卷第83
15 頁），「鵬馳大樓住戶規約」第33條固有明文，然揆諸「
16 鵬馳大樓住戶規約」第3條「3.用辭定義：區分所有權人
17 一指本大樓建築物內各戶（專有部分）之所有權人。…專
18 有部分一係指編定獨立門牌號碼或所有地址證明之家戶，
19 並登記為區分所有權人所有者（又稱私有面積部分）。…
20 約定專用部分：共用部分經約定供特定區分所有權人使用
21 者，使用者名冊由管理委員會造冊保存」之規定可悉（見
22 本院卷第37頁），「鵬馳大樓住戶規約」第33條所稱「『
23 專用部份』如經出租或供他人使用而約定由承租人或使用
24 人負擔上述費用時」，應係指「『共用部分經約定供特定
25 區分所有權人使用』，如經出租或供他人使用而約定由承
26 租人或使用人負擔上述費用」之情形，然被告繁亞公司、
27 麗昇公司所承租使用之系爭房屋係編定獨立門牌號碼之家
28 戶，並登記為被告頂尚公司所有，為兩造所不爭執，已如
29 前述，自應屬「專有部分」，而非「（約定）專用部分」
30 ，況原告迄本件言詞辯論終結前猶未能提出任何證據證明
31 被告頂尚公司曾與被告繁亞公司、麗昇公司約定系爭房屋

之管理費應由被告繁亞公司、麗昇公司繳納，從而，原告援引「鵬馳大樓住戶規約」第33條、第34條之約定，主張被告繁亞公司、麗昇公司應負擔系爭房屋於107年2月1日至108年6月5日期間之管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元暨約定遲延利息，自難准許。

4.再查，原告於105年8月10日召開第五屆第二次管理委員會會議時，固有達成「頂尚公司105年5月前的欠繳問題將由承租的麗昇公司協助處理，並由管理公司寄三次以上的存證信函通知，105年5月之後欠繳的管理費將由麗昇公司負責後續補上」之決議，該會議決議並經會議主席楊國典簽認，有鵬馳大樓105年8月10日第五屆第二次管理委員會會議紀錄附卷足憑（見本院卷第97頁），被告繁亞公司、麗昇公司亦不否認前揭「楊國典」簽名之真正（見本院卷第221頁）；惟查，被告麗昇公司係於105年5月6日完成設立登記，登記公司負責人原為陳清吉（見本院卷第225頁），後於106年9月15日始辦理變更登記公司負責人為楊國典（見本院卷第235頁），為兩造所不爭執，已如前述，由是可認，楊國典於簽署鵬馳大樓105年8月10日第五屆第二次管理委員會會議紀錄之當時，並非被告麗昇公司之法定代理人，縱其有於上揭會議記錄簽署，亦無從發生拘束被告麗昇公司之效力，是原告以鵬馳大樓105年8月10日第五屆第二次管理委員會會議紀錄主張被告麗昇公司應負擔系爭房屋於107年2月1日至108年6月5日期間之管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元暨約定遲延利息，委無足採。

六、綜上所述，原告請求被告頂尚公司給付積欠107年2月1日至108年6月5日期間之管理費（不含地下停車位部分）55萬6360元及如附件一所示各期管理費自繳費期限屆滿之日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中華民國 109 年 2 月 20 日
民事第四庭 法官 李家慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 109 年 2 月 20 日
書記官 王怡茹