# 臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上易字第263號

上　訴　人　高雄85大樓管理委員會
法定代理人　施定遠
訴訟代理人　葉蕙瑩
被上訴人　　建台水泥股份有限公司
法定代理人　江昊緯
訴訟代理人　廖智偉律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國109年4月14日臺灣高雄地方法院108年度訴字第1665號第一審判決提起上訴，本院於109年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之請求，及訴訟費用之裁判（確定部分除外），均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹拾貳萬貳仟壹佰零陸元，及自民國一〇八年七月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人原為高雄市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○○路○ 號15樓之5 ，下稱系爭建物）之所有權人，為高雄85大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，依系爭大樓住戶規約（下稱系爭規約）第6 條第1 項及第12條之1 約定區分所有權人有繳交管理費及水電空調費用之義務，另依第6 條第5 項約定若未於規定日期前繳交管理費，以未繳金額年息10% 計收遲延利息。而系爭建物經原法院執行處拍賣，由訴外人三禾資產管理股份有限公司（下稱三禾公司）買受，三禾公司於民國106 年11月30日取得權利移轉證書，並於107 年3 月23日辦理所有權移轉登記完竣。因被上訴人無權占有系爭建物至107 年4 月

點交為止，故被上訴人應繳納自106 年1 月起至107 年3 月止之管理費新臺幣（下同）1,474,866 元及水電空調費用448,217 元，共計1,923,083 元，經伊催繳仍未清償。爰依系爭規約第6 條第1 項、第12條之1 以及公寓大廈管理條例（下稱本條例）第24條第3 項準用第21條之規定提起本訴，並聲明：被上訴人應給付上訴人1,923,083 元，及自支付命令送達翌日即108 年7 月19日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

二、被上訴人則以：三禾公司於106 年11月30日取得權利移轉證書，自是日起即已成為系爭建物區分所有權人，故依本條例第10條之規定，自該日起之管理費、水電費等即由其負責繳納，非由伊所應繳納；本條例第24條第2 、3 項準用第21條之規定，係賦予管理委員會得訴請法院向無權占有人就前業已積欠之管理費命為繳納，並非賦予管理委員會得於專有部分所有人以外，亦可同時向無權占有人請求給付管理費之權利，上訴人主張伊與三禾公司負不真正連帶債務顯屬對法律解釋之誤解等語資為抗辯。

三、原審判決被上訴人應給付上訴人自106 年1 月至106 年11月止尚未繳納之管理費1,061,451 元、水電空調費326,111 元，共計1,387,562 元，及自支付命令送達翌日即108 年7 月19日起至清償日止，其中1,061,451 元按年息10% 、其餘326,111 元按年息5%計算之利息，駁回上訴人其餘之訴（即自106 年12月起至107 年3 月31日止之管理費與水電空調費者）。上訴人不服，提起上訴請求：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人535,521 元，及自108 年7 月19日起至清償日止，其中413,415 元按年息10% 、其中122,106 元按年息5%計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回（原審判決被上訴人敗訴部分，未據聲明不服而確定）

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人原為系爭建物之所有權人，為系爭大樓之區分所有

權人。

㈡系爭建物經原法院執行處拍賣，由三禾公司買受，該公司於106年11月30日取得權利移轉證書，並於107年3月23日辦理所有權移轉登記完竣。

㈢系爭建物自106年1月起至106年11月止之管理費為1,061,451元、水電空調費為326,111元，共計1,387,562元；自106年12月起至107年3月31日止之管理費為413,415元、水電空調費為122,106元，共計535,521元。以上金額均無人向上訴人繳納。上訴人於108年2月26日寄發苓雅郵局000071號存證信函催告被上訴人請於108年3月15日前繳清，被上訴人未為給付。

㈣系爭建物自106年1月起至107年3月31日止，均由被上訴人占有。

五、本院之判斷：

㈠系爭規約業已約明管理費與水電空調費之繳納義務人與繳納計算方式，上訴人即應依系爭規約之約定，訴請繳納義務人給付管理費、水電空調費：

1.按管理費用之收取乃係為全體區分所有權人之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之管理使用之支出費用而言。而關於共用部分之修繕、管理、維護之管理使用之支出費用之收費標準，本條例10條第2項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管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分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」。故關於公寓大廈共用部分修繕、管理、維護之費用分擔，依本條例第10條第2項前段之規定，原則上固以公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，然因現代社會生活中關於公寓大廈共用部分之使用及管理呈現多樣化，並無統一之使用、管理態樣，且各區分所有權人就公寓大

廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，不僅因區分所有建物面積大小而有不同，甚而依其居住之情形，實際獲益程度亦有差別，即有授權區分所有權人會議或規約視所屬公寓大廈區分所有權人之受益程度，彈性訂定負擔標準，以維公平之必要，因此本條例第10條第2項後段即明文允許以區分所有權人會議或規約另行約定分擔標準。是以，關於公寓大廈共用部分修繕、管理、維護之費用分擔，如區分所有權人會議有所決議或規約另有規定，自應優先適用，管理委員會、各區分所有權人或住戶皆應按區分所有權人會議決議或規約繳交相關之管理費用。

2.觀諸系爭規約第6條「公共基金、管理費之繳納」第1項約定：「為充裕共用部分在管理上必要之經費，『區分所有權人』應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：㈡管理費」；第12條之1約定：「水、電、空調代收代付之規定：本大樓室內及公共區域水、電、空調費為代收代付之款項，『區分所有權人或用戶』積欠應繳水、電、空調費用已逾二期並經通知期限內仍未繳納者，本大樓管理委員會可停止供應水、電、空調，並得訴請法院命其給付應繳之金額及延期之利息」（見原審司促卷第31、33頁背面），可見系爭規約已就管理費明定由區分所有權人繳納，大樓室內及公共區域水電空調等之代收代付費用則由區分所有權人或用戶繳納。系爭規約既就與系爭大樓共用部分之修繕、管理、維護之管理使用有關之支出費用分擔，約明「管理費」分由區分所有權人繳納、「水電空調費」分由區分所有權人或用戶繳納，則上訴人即應按以上標準向繳納義務人收取，方符本條例第10條第2項後段之規定。

3.上訴人雖主張系爭規約並無關於無權占有人繳納管理費之相關約定，故應依本條例第24條第3項由無權占有人負擔繳納積欠之管理費云云。經查，系爭規約第16條第5項雖約定：「本規約未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理」（見原審司

促卷第37頁），但就與系爭大樓共用部分之修繕、管理、維護之管理使用有關之支出費用分擔，系爭規約既已約明「管理費」應由區分所有權人繳納，顯見僅系爭大樓之區分所有權人負有繳納管理費之義務，並無系爭規約未為規定之情形，上訴人主張除得依系爭規約第6 條第1 項請求區分所有權人繳納積欠之管理費外，尚得依本條例第24條第3 項準用第21條，請求無權占有人繳納管理費，自無可採。

㈡上訴人依系爭規約第12條之1 請求占有使用之被上訴人繳納積欠之水電空調費用122,106 元為有理由，請求被上訴人繳納管理費413,415元為無理由：

1.經查，系爭建物自106 年12月起至107 年3 月31日止之水電空調費為122,106 元，有上訴人提出應收未收總表、應收水電空調費明細表在卷可證（見原審卷第111-142 頁），被上訴人對此金額亦不為爭執（見原審卷第324 頁），又系爭建物自106 年1 月起至107 年3 月31日止，均由被上訴人占有使用，迄至原法院執行處於107 年4 月23日現場履勘時，方解除被上訴人之占有，但因被上訴人仍遺有許多動產置放系爭建物內，三禾公司迄今仍無法完全使用系爭建物等情，有原法院執行命令暨筆錄、三禾公司函在卷可證（見原審卷第315-317 頁，本院卷第17頁），被上訴人對於上訴人請求費用期間，其仍有占有系爭建物之狀態亦不為爭執（見原審卷第250 頁），故上訴人依系爭規約第12條之1 請求占有使用之「用戶」即被上訴人繳納積欠之水電空調費用122,106 元，為有理由。

2.而按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1 項定有明文。故在三禾公司取得系爭建物之權利移轉證書之後，被上訴人即非系爭建物區分所有權人，依系爭規約第6 條第1 項之規定，被上訴人即無負有繳納管理費之義務。故上訴人請求被上訴人給付自106 年12月起至107 年3 月31日止（即三禾公司取得權

利移轉證書日起至原法院執行處解除被上訴人占有止）之管理費，即無所據。

六、綜上所述，上訴人除原審已判命被上訴人給付外，依系爭規約第12條之1，請求被上訴人應再給付122,106元，及自支付命令送達翌日即108年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

民事第四庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　徐文祥

法　官　羅培毓

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　陳雅芳