臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1665號

原　　告　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　　告　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事件，本院於民國109年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾捌萬柒仟伍佰陸拾貳元，及自民國一〇八年七月十九日起至清償日止，其中新臺幣壹佰零陸萬壹仟肆佰伍拾壹元按年息百分之十、其中新臺幣參拾貳萬陸仟壹佰壹拾壹元按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告之法定代理人原為劉少春，於民國108 年7 月12日變更為施定遠，有高雄市苓雅區公所108 年8 月6 日高市苓區民字第10831293300 號函附卷可稽（見本院訴字卷第45頁）；被告之法定代理人原為鄭吉田，於108 年11月20日變更為江昊緯，有被告變更登記表附卷可稽（見本院訴字卷第15頁），分別經施定遠、原告聲明承受訴訟（見本院訴字卷第43頁，審訴字卷第81頁），核與民事訴訟法第175 條規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告原為高雄市○○區○○段○○○○○號建物（即門牌號碼高雄市○○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管理費及水電空調費之義務，另依同條第5項約定若未於規定日期前繳交，以未繳金額年息百分之十計收遲延利息。而系爭建物所有權雖於107年3月23日移轉登記為訴外人三○資產管理股份有限公司（下稱三○公司）所有，惟被告仍應繳納自106年1月起至107年3月止間之管理費新臺幣（下同）1,474,866元及水電空調費448,217元，共計1,923,083元（下稱系爭費用），經原告催繳仍未清償。爰依系爭規約之法律關係提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告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，按週年利率百分之十計算之利息。

二、 被告則以：三○公司經由本院拍賣程序購得系爭建物，而拍賣公告已註明投標人應自行查明是否有未繳納之大樓管理費，於辦理移轉時，應自行處理繳清事宜。另依公寓大廈管理條例第24條規定區分所有權人之繼受人可於繼受前查閱欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用之情形，故三○公司拍定系爭建物時，理應明知或可得而知被告有積欠管理費之情況，故其繼受系爭建物區分所有權人之地位時，應受系爭規約拘束而負繳納積欠管理費之義務，故被告無給付原告所主張管理費及水電空調費之義務等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、 兩造不爭執之事項

㈠被告原為系爭建物之所有權人，經本院拍賣程序由三○公司買受，該公司於106年11月30日取得權利移轉證明書，並於107年3月23日辦理所有權移轉登記。

㈡原告所主張之管理費應繳納期間，被告或三○公司均尚未繳納。

四、得心證之理由

原告主張被告應給付系爭建物自106年1月起至107年3月止之管理費及水電空調費乙節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：原告所主張之106年1月起至107年

3月31日止，管理費及水電空調費應否由被告負擔繳納？茲論述如下：

㈠按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納．．．．；區分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負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條分別定有明文。又系爭規約第6條第1項、第5項及第12條之1分別約定：「為充裕共有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：（一）公共基金。（二）管理費」、「區分所有權人若未於規定之日期前繳交管理費，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10％計算」、「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」（見本院司促字卷第31、32、34頁）。又拍賣之不動產，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項亦有明文。基上，被告既原為系爭建物之所有人，則於其仍為系爭大樓區分所有權人期間即三○公司取得系爭建物之權利移轉證書之前，依前述規定及系爭規約第6條第1項、第12條之1規定，即有繳納管理費及水電空調費之義務，故原告請求被告給付自106年1月起至106年11月30日止（即三○公司取得權利移轉證書之日）之管理費及水電空調費，即有所據。

㈡被告雖抗辯三○公司既已繼受系爭建物區分所有權人之地位，且當應知悉被告欠繳管理費之情事，而拍賣公告復已註明

應由投標人自行處理，故應改由三○公司負擔清償系爭費用之責等語，然依系爭規約第6條第1項、第12條之1約定均以當時何人為「區分所有權人」作為給付管理費及水電空調費之負擔主體，並未約定區分所有權如有更迭，給付責任亦應隨之由後手承受，故被告就其於106年1月起至106年11月30日止仍為系爭建物區分所有權人期間所生之管理費及水電空調費，仍應負責繳納，不因其事後已非區分所有權人而有不同。又被告所欠之管理費及水電空調費，依債之相對性原則，若未與後手契約約定由後手繳納且經原告同意，後手自無替前手繳納積欠管理費之義務。

㈢本院民事執行處執行系爭建物拍賣程序時，拍賣公告固然記載「請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價及大樓管理費，於辦理移轉時，請自行處理工程受益費、差額地價及大樓管理費繳清事宜」（見本院訴字卷第55頁），惟該段文字僅係說明本院執行處並未調查各項費用包含大樓管理費之積欠狀況，故投標人宜自行查明系爭建物相關費用積欠狀況及處理後續事宜，而所謂處理繳清當非逕指須由拍定人承受管理費債務。況且該通知係由本院民事執行處作成，目的在於供投標人評估投標風險及利弊之用，縱有一定法律效果之說明，亦不當然拘束投標人及兩造。至於公寓大廈管理條例第24條第1項雖規定：『區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項』，僅係課予繼受人於繼受前閱覽或影印相關文件及繼受後遵守該條例或規約之義務。上訴人謂依該修正公寓大廈管理條例之規定，繼受人應承擔前手因共有物管理所積欠債務云云，不無誤會」（最高法院106年度台上字第1737號民事判決意旨參照），故被告抗辯三○公司應繼受系爭費用之債務乙節，自非可採。

㈣基上，原告主張被告仍應給付自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，被告復未爭執該等金額有誤，依法有據。至於106 年12月起至107 年3 月31日止之空調水電費，被告既已非系爭大樓區分所有權人，即無繳納之義務，原告就此部分之主張，即非有據。

五、末按系爭規約第6 條第5 項規定，僅就管理費項目約定以年息百分之十計算遲延利息，水電空調費則未納入，依民法第203 條規定應以年息百分之五計之。綜上所述，原告依系爭規約第6 條第1 項、第5 項及第12條之1 約定，請求被告給付原告1,387,562 元，及自支付命令送達翌日即108 年7 月19日（見本院司促字卷第79頁）起至清償日止，其中1,061,451 元按年息百分之十、其餘326,111 元按年息分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其於攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　14　　日

民事第三庭　法　官　高瑞聰

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　　4　　月　　16　　日

書記官　徐美婷