

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄小字第1404號

原告 國王城堡社區管理委員會

法定代理人 郭迦勒

訴訟代理人 伍元龍

被告 蘇奕達

訴訟代理人 蔡建賢律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟壹佰肆拾肆元，及自民國一一〇年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時聲明請求：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)53,840元，並自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣具狀變更聲明如主文第1項所示，核屬請求之基礎事實同一，及屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：被告為國王城堡社區之門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號36樓房屋(下稱系爭房屋)之區分所有權人，依公寓大廈管理條例與國王城堡社區住戶管理規約(下稱住戶規約)，被告每月各應繳交管理維護費10,168元及清潔費600元，合計10,768元之管理費，惟被告自民國109年6月起至110年1月均未按月繳納管理費，積欠8個月之管理費合計86,144元，屢經催討，均未獲置理，爰依公寓大廈管理條

01 例第10條第2項、第21條及住戶規約第6條第1項、第10條
02 第2款請求被告給付等語。並聲明：如主文第1項所示。

03 三、被告則以：

04 (一)被告為系爭房屋之區分所有權人，因被告就系爭房屋與前手
05 曄龍開發股份有限公司（下稱曄龍公司）就買賣契約有糾紛
06 ，曄龍公司拒絕交付系爭房屋，被告雖於108年11月25日取
07 得系爭房屋所有權而成為原告管理之大樓區分所有權人，但
08 並非原告管理之國王城堡大樓之住戶；而且原告亦於109年
09 5月通知被告：原區分所有權人已向本社區提出民事起訴狀
10 ，表示與現區分所有權人就是貴戶之買賣事宜目前有訴訟爭
11 議，且貴戶管理費如今仍由原區分所有權人繳納，故謹請貴
12 戶前後區分所有權人自行協調由何人出席，再持雙方簽立之
13 協議書出席本次區分所有權人會議，如未能達成協議，則建
14 議待循訴訟程序確定貴戶所有權歸屬後，再行出席日後區分
15 所有權人會議等語（下稱前函）。原告亦知悉被告尚未成為
16 系爭房屋之住戶，其後曄龍公司於110年2月23日將房屋點
17 交予被告，被告已成為系爭房屋之住戶，被告即向原告表示
18 ，願繳納110年2月23日起之管理費，而為原告所拒絕，並
19 表示：被告應繳納自109年6月1日起之管理費。

20 (二)原告之住戶規約第6條係援引公寓大廈管理條例第10條第1
21 項及第21條之規定，依條文及規約所定，管理費之繳納義務
22 應不限區分所有權人，係以區分所有權人或住戶二者擇中之
23 一。又依原告之國王城堡社區財務管理辦法（下稱管理辦法
24 ）第7條規定：管理費用項目，管委會依住戶管理規約第6
25 條規定，向「住戶」收取管理費，．．．各「住戶」按其使
26 用面積計算等語。故依住戶規約第6條及依住戶規約制定之
27 管理辦法第7條、第8條規定，管理費係由住戶負擔，並按
28 使用面積而非由區分所有權人依登記所有權面積負擔，當然
29 如果區分所有權人與住戶係同一人，則由區分所有權人負管
30 理費繳納義務，如果非屬同一人，則由住戶負管理費繳納義
31 務。本件被告係於110年2月23日始點交成為系爭房屋之住

戶，故原告請求110年2月23日前之管理費應由曄龍公司負擔，原告之訴並無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

原告主張，被告於108年11月25日取得系爭房屋之所有權，且按系爭房屋面積計算每月應繳付之管理費為10,768元，又自109年6月至110年1月共8期管理費86,144元未經繳付等情，業經原告提出住戶規約、公寓大廈管理組織報備證明、存證信函、被告管理費繳費紀錄為憑（本院卷第13-41頁、第159頁），並經本院職權調取系爭房屋之建物謄本等件在卷可證（本院卷第85-99頁），且為被告所不爭執（本院卷第146頁），堪信為真實。至被告拒絕繳付自109年6月至110年1月共8期管理費86,144元，辯以：被告在108年11月就已經取得登記為該房屋所有權人，原告也是持續向前屋主收取管理費，一直到109年5月要召開區權會的時候，就應由何人出席有爭執，所以前屋主才拒絕交付管理費，依照規約及原告跟前屋主有約定的話，應該是在系爭房屋實際使用之住戶有變更時，才由新住戶繳納等語（本院卷第147頁），經原告駁以：原告從未與前屋主約定什麼時候管理費改為後手繳納，是因為要開區權會的時候，我們去調地政登記資料，因為我們要確認所有權人才可以出席區權會，我們那時候才知道區權人有變更，所以才從調取知悉後向被告請求，我們並未跟系爭房屋前屋主約定何時才能向後手請求管理費，在區分所有權人會議前原告有寄發前函，但是內容只是告知被告，其與前屋主有買賣糾紛，至於由何人出席區權會，我們是以地政登記所有權人為出席人，並沒有提到管理費由何人繳納的問題，而且被告有委託他人出席區權會等語（本院卷第147-148頁）。本件爭點闕為：原告向被告請求給付110年2月23日前積欠之管理費是否於法有據？經查：（一）按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之；住戶應遵守

01 規約規定事項；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
02 或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定
03 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
04 法院命其給付應繳之金額及遲延利息；又按住戶，指公寓大
05 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
06 專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，公
07 寓大廈管理條例第23條第1項、第6條第1項第5款、第21
08 條及第3條第8款分別定有明文。本件被告既為系爭大廈之
09 區分所有權人，且依被告所辯，其與前手曄龍公司間因買賣
10 契約糾紛，曄龍公司拖延遲未點交系爭房屋予被告，導致系
11 爭房屋於110年2月23日前係由曄龍公司佔有使用之中等語
12 ，顯見曄龍公司既非被告之承租人，亦非經被告同意使用系
13 爭房屋之人，應係無權佔有人，觀諸公寓大廈管理條例第3
14 條第8款關於「住戶」之定義，曄龍公司並未合於前開條文
15 中「住戶」之要件，而被告縱因系爭房屋為曄龍公司無權佔
16 有，致實際上未能居住使用，仍無礙於其為系爭房屋之住戶
17 身份，自有依公寓大廈管理條例及住戶規約繳交管理費之義
18 務。至於被告實際上無法使用系爭房屋卻仍須繳付管理費之
19 損害，乃被告與曄龍公司間有無民事求償之問題，要無從據
20 此向原告拒絕繳付系爭房屋之管理費，被告所辯顯無理由，
21 不足採據。

22 (二)此外，由被告提出之前函，可見原告表達知悉被告其與前屋
23 主有買賣糾紛，請雙方自行協調何人出席區分所有權人會議
24 一節，原告並未提及曾與曄龍公司就管理費由何人繳納有為
25 約定，況原告於調取系爭房屋建物謄本前，因不知悉所有權
26 已經易手，而仍向曄龍公司收取管理費，然於調取系爭房屋
27 建物謄本後得知所有權更易為被告所有，轉而向被告催討，
28 難認有何違反公寓大廈管理條例及住戶規約之情形。

29 (三)從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條及住
30 戶規約第6條第1項之規定，向被告請求自109年6月至
31 110年1月積欠管理費之86,144元，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條及住戶規約第6條第1項之規定，請求被告給付86,144元，及自支付命令送達之翌日即110年2月21日（本院卷第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又按本件係標的金額在10萬元以下之金錢給付訴訟，應適用民事訴訟法第436條之8規定之小額程序，本院就主文第1項所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 30 日
高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

中 華 民 國 110 年 8 月 30 日
書 記 官 吳語杰