

臺灣基隆地方法院民事簡易判決

113年度基簡字第1102號

原告 碧嵐大地第三代公寓大廈管理委員會

法定代理人 簡裕昌

被告 熊三榮

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月12日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬伍仟貳佰貳拾元，及自民國一百一十三年十月五日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。  
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣陸萬伍仟貳佰貳拾元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為碧嵐大地第三代公寓大廈(下稱系爭社區)依法成立並經向主管機關報備之管理委員會，被告為系爭社區內門牌號碼基隆市○○區○○○路00號1樓建物(下稱系爭建物)之所有權人，依系爭社區規約，區分所有權人應依房屋坪數按月繳納管理費及每位停車位清潔費新臺幣(下同)500元，於民國108年前以每坪40元計算管理費，108年後以每坪以50元計算管理費，被告積欠自105年起至112年管理費及停車位清潔費共計10萬6,500元，經原告在系爭社區電梯、公告欄張貼催繳公告，及以基隆大武崙郵局存證號碼000096號存證信函(下稱系爭存證信函)催告後，被告仍未繳交，依公寓大廈管理條例(下稱本條例)第21條規定及系爭社區規約請求被告給付管理費等語。並聲明：被告應給付原告10萬6,500元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，

01 按週年利率10%計算之利息。

02 二、被告抗辯略以：被告雖有積欠自105年起至112年止之管理費  
03 及停車位清潔費共計10萬6,500元，然被告曾於103年1月間  
04 前往守衛室繳納管理費及停車位清潔費，當時警衛以主任委員  
05 交待為由拒收，且被告所有機械停車位自101年9月間起即  
06 因故障無法使用，多次向原告反應，均未獲回應，經被告自  
07 行委託廠商檢查故障原因是因為原告從未為維修保養，必須  
08 更換相關零件，被告既無法使用停車位，亦有其他住戶沒有  
09 繳納停車位清潔費，原告向被告收取停車位清潔費並無理  
10 由；另系爭社區有漏水、毀損、失竊等管理不善情形，造成  
11 被告受有財產上損害，且原告請求之管理費超過5年部分，  
12 已因時效而消滅等語。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如  
13 受不利判決准供擔保宣告免為假執行。

14 三、原告主張其為系爭社區依法成立之管理委員會，被告為系爭  
15 建物之區分所有權人，依系爭社區規約，應按月繳納管理費  
16 及停車位清潔費，逾期應給付按週年利率10%計算之遲延利  
17 息，被告積欠自105年起至112年12月31日止之管理費及停車  
18 位清潔費共計10萬6,500元，經原告以系爭存證信函催告等  
19 事實，已提出管理組織報備證明、系爭建物登記第一類謄  
20 本、系爭社區規約、系爭存證信函及回執等件影本為證（本  
21 院卷第25頁、第33頁至第69頁），且為被告所不爭執，應堪  
22 信為真實可採。惟原告主張被告應依系爭社區規約繳納管理  
23 費及停車位清潔費共計10萬6,500元，為被告所否認，並以  
24 前詞置辯，本院判斷如下：

25 (一)共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責  
26 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  
27 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  
28 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  
29 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，  
30 從其規定。區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應  
31 分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當

01 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  
02 命其給付應繳之金額及遲延利息，本條例第10條第2項前段  
03 及第3項、第21條分別定有明文。又為充裕公用部分管理上  
04 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  
05 規定向管理委員會繳交管理費；區分所有權人若在規定之日  
06 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  
07 之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，  
08 為系爭社區規約第10條第1項第2款、第5項所明定。系爭社  
09 區規約既經系爭社區區分所有權人會議決議通過，在區分所  
10 有權人會議未決議停止收繳管理費及停車位清潔費之前，包  
11 括被告在內之全體區分所有權人，自應受上開規定之拘束，  
12 被告自負有繳納管理費及停車位清潔費之義務。

13 (二)所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之  
14 債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實  
15 上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發  
16 生，然其一方之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付  
17 之關係，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院103年度台  
18 上字第1155號判決意旨參照）。經查，區分所有權人依系爭  
19 社區規約所負擔繳納管理費與停車位清潔費義務，此與管理  
20 委員會基於區分所有權人會議或公寓大廈管理條例所要求從  
21 事公寓大廈之管理、維護、修繕等工作，並非基於同一雙務  
22 契約所生，彼此之間並無對待給付關係，被告自不得以原告  
23 之管理維護等工作有缺失為由，拒絕支付管理費與停車位清  
24 潔費。被告辯稱原告從未維修保養停車位以致故障無法使  
25 用，且系爭社區有漏水、毀損、失竊等管理不善情形，造成  
26 被告受有財產上損害，在原告未賠償或改善以前，訴請被告  
27 繳納管理費及停車位清潔費並不合理云云，並不可採。

28 (三)利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之  
29 定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消  
30 滅，民法第126條有明文規定；所謂定期給付者，係指基於  
31 一定法律關係，相隔一定期間繼續為給付之情形而言。查系

01 爭社區區分所有權人每月應繳納之管理費及停車位清潔費，  
02 係各區分所有權人於每月定期反覆繼續而為之給付，性質上  
03 屬定期給付之債權，自有民法第126條規定之5年消滅時效之  
04 適用。又原告以系爭存證信函催告被告繳納本件管理費及停  
05 車位清潔費，被告於113年7月17日收受系爭存證信函，嗣原  
06 告於113年9月20日向本院聲請核發支付命令，因被告聲明異  
07 議而視為起訴，有系爭存證信函及民事聲請支付命令狀可  
08 憑，以113年7月17日回溯5年，及系爭社區管理費及停車位  
09 清潔費之繳納期限為當月份最後一日，原告對被告之管理費  
10 及停車位清潔費請求權關於108年6月30日以前部分，時效已  
11 經完成，被告為時效抗辯，拒絕給付，即屬有據，則原告僅  
12 得請求108年7月1日起至112年12月31日止之管理費及停車位  
13 清潔費6萬5,220元【計算式： $(6,240元+6,000元)÷12×6+$   
14  $6,240元+6,000元+6,240元+6,000元+7,020元+6,000元$   
15  $+1萬5,600元+6,000元=6萬5,220元$ 】。

16 四、綜上所述，原告依本條例及系爭社區規約之法律關係，請求  
17 被告給付管理費及停車位清潔費6萬5,220元，及自支付命令  
18 送達被告翌日即113年10月5日起至清償日止，按週年利率1  
19 0%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為  
20 無理由，應予駁回。

21 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用  
22 簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項  
23 第3款規定，應依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保聲  
24 請宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額  
25 准許之。

26 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據資料，  
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
28 論述，一併說明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決  
30 如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

基隆簡易庭法 官 陳湘琳

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 113 年 12 月 26 日

書記官 洪儀君