

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第634號

原告 羅傑名人巷社區管理委員會

法定代理人 李志宏

訴訟代理人 何國榮

被告 欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人 曾勤

訴訟代理人 羅淑女

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣290,520元，及自民國114年2月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決命被告給付部分得假執行；但被告如以新臺幣290,520元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為羅傑名人巷公寓大廈(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000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，被告積欠自民國109年7月1日起至113年12月31日之管理費290,520元(算式：每月管理費5,380元x54月=290,520元)，經原告於113年10月15日以台北松德郵局存證號碼000239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290,520元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告抗辯略以：被告對於積欠上揭管理費290,520元及管理
02 費計算方式均不爭執，然鈞院112年度司執字第21294號清償
03 票款強制執行事件對被告所有之系爭建物限制登記並囑託地
04 政機關測量，被告始釐清系爭建物有一部分遭原告占用作為
05 公共設施（兒童遊戲室及閱覽室），被告於112年10月27日
06 發函通知原告返還占用部分，未獲原告回應，嚴重影響被告
07 財產權益，原告卻要求被告給付管理費，顯不符公平原則。
08 並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 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
10 建物之區分所有權人，被告積欠自109年7月1日起至113年12
11 月31日止之管理費共計290,520元，經原告以系爭存證信函
12 催告等事實，已提出管理組織報備證明、系爭社區規約、系
13 爭存證信函及回執等件影本在卷可憑，且為被告所不爭執，
14 堪信為真實可採。惟原告主張被告應繳納管理費290,520
15 元，為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

16 (一)共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
17 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
18 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
19 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
20 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
21 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
22 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
23 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
24 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
25 及第3項、第21條分別定有明文。又為充裕公用部分在管理
26 上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有
27 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
28 管理費，為系爭社區規約第17條第1項第2款所明定。依此，
29 系爭社區規約既經系爭社區區分所有權人會議決議通過，在
30 區分所有權人會議未決議停止收繳管理費之前，包括被告在
31 內之全體區分所有權人，自應受上開規定之拘束，被告自負

01 有繳納管理費之義務。

02 (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
03 債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實
04 上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
05 生，然其一方之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付
06 之關係，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院103年度台
07 上字第1155號判決意旨參照）。經查，區分所有權人是依系
08 爭社區規約而負擔繳納管理費之義務，縱有被告所稱管理委
09 員會占用系爭建物之一部分而衍生之糾紛，二者間衡非基於
10 同一雙務契約所生，且無互為對待給付關係，被告自不得執
11 此為由，拒絕支付管理費，被告上揭所辯，無足可採。

12 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為百分之5。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
20 前段、第203條分別定有明文。是原告請求被告給付自支付
21 命令送達之翌日即114年2月4日起至清償日止，按法定利率
22 年息百分之5計算之利息，亦有理由。

23 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
24 被告給付管理費290,520元，及自支付命令送達被告翌日即1
25 14年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
26 理由，應予准許。

27 五、本件係民事訴訟法第427條第1項所定之標的金額50萬元以下
28 之財產權訴訟，本院為被告敗訴判決部分，應職權宣告假執
29 行，並依同法第392條第2項規定，酌情宣告被告預供擔保，
30 得免為假執行。

31 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，

01 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
02 論述，一併說明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

05 基隆簡易庭法 官 黃梅淑

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

11 書記官 謝佩芸