

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1458號

原告 齊家關心管理委員會

法定代理人 黃妍華

被告 余彰芬

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣184,728元，及自民國113年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

訴訟費用新臺幣2,490元，及自本判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣184,728元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)被告辯稱：管理員未經我的同意住在我的房子裡，消耗我的水電費，害我被斷水斷電，需要重新申請水電服務，我向原告反應，原告卻不積極處理，只跟我講管理員被開除，我不滿意原告的處理態度，在原告給我合理說明以前，不願意繳交管理費等語。

(二)按債權為對於特定人之權利，債權人僅得向債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求給付（最高法院106年度台上字第1667號判決意旨參照），此即債之相對性原則。被告上開答辯即令屬實，亦僅該管理員須因其未經被告同意擅自使用被告房屋之行為對被告負有侵權行為損害賠償債務或

01 不當得利返還債務，與原告無關。

02 (三)被告雖另抗辯：管委會可以控制管理員等語，惟原告已主張  
03 當時的管理員係由物業公司所雇請，原告與該管理員間無任  
04 何關係，自無從為其負責。且被告就其係自行將鑰匙交付管  
05 理員，並委託其為租客帶看、參觀等情亦自承在卷，可認被  
06 告所陳管理員之行為，係因被告個人與管理員另有委託帶看  
07 房屋之法律關係所致，而非原告應指揮監督之範圍，自難認  
08 原告應依民法第188條第1項規定對被告負損害賠償責任，從  
09 而被告得依兩造間之債權主張抵銷。

10 (四)是以，被告抗辯其與該為不法行為之管理員間之法律關係，  
11 依債之相對性原則，無從向原告主張，自不得執為拒絕給付  
12 管理費之理由。至被告如認自身權利受侵害，自得另行向該  
13 管理員獨立提起訴訟以維權益，併此敘明。

14 三、綜上所述，原告依其社區住戶管理規約第26條、公寓大廈管  
15 理條例第21條規定，請求被告給付新臺幣184,728元，及自  
16 支付命令送達翌日（民國113年4月17日，見支付命令卷第51  
17 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，  
18 應予准許。

19 四、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假  
20 執行。併依職權，酌定適當之數額，准被告供擔保後得免為  
21 宣告假執行，以符公平。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌  
23 後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

26 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

27 書記官 許慈翎

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
30 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
31 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
02 書記官 許慈翎