

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第290號

上訴人 徐全德

訴訟代理人 邱吉聰

被上訴人 凱旋門公寓大廈管理委員會

法定代理人 楊順發

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國114年3月7日本院板橋簡易庭113年度板簡字第2175號第一審判決提起上訴，經本院於114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張：

上訴人係新北市○○區○○路000號7樓、22樓、641號22樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，亦為被上訴人所管理之凱旋門公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，上訴人自民國106年5月起至113年6月止，共積欠管理費、清潔費等費用共新臺幣（下同）488,656元，爰依公寓大廈管理條例、社區規約之約定提起本件訴訟，並於原審聲明：（一）上訴人應給付被上訴人488,656元，及自113年6月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人於原審答辯則以：

被上訴人應將樓頂漏水問題修繕，且被上訴人將上訴人停車位上鎖導致上訴人不能停車，也鎖住上訴人使用電梯之權能等語，並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴判決，即命上訴人應給付被上訴人488,656元，及自113年6月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權為假執行宣告之諭知。上訴人不服提起上

訴，而就事實之陳述及所用證據，除與原判決記載者相同，予以引用外，並補充：被上訴人禁止上訴人使用停車位，且限制上訴人使用電梯；又被上訴人未處理頂樓漏水之問題等語。並上訴聲明：(一)廢棄原判決。(二)被上訴人於第一審之訴應駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張上訴人為系爭建物之所有權人，亦為被上訴人所管理之系爭大廈之區分所有權人；上訴人自106年5月起至113年6月止，積欠管理費、清潔費等費用共488,656元等情，業據其提出管理費欠繳清單、系爭建物登記第三類謄本、被上訴人社區管理規約、第29屆管理委員1月份例行會議紀錄、通知單及簽到表等件為證(見本院板橋簡易庭113年度板簡字第2175號卷，下稱原審卷，第23至31頁、第61至91頁、第95至101頁)，且為上訴人所不爭執，此部分之事實，堪信為真實。

五、被上訴人主張上訴人應給付積欠管理費、清潔費等情，為上訴人所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點厥為：被上訴人依公寓大廈管理條例、社區規約之約定，請求上訴人給付積欠之管理費及清潔費共計488,656元，有無理由？

(一)按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二期或達相當金額，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21條定有明文。查，上訴人未繳納106年5月起至113年6月止之管理費、清潔費等費用共488,656元，為兩造所不爭執，依前開規定，則被上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定，請求上訴人給付欠繳之管理費及清潔費488,656元，應屬有據。

(二)上訴人雖辯稱被上訴人未善盡頂樓漏水修繕義務，且限制上訴人使用停車位及電梯，故其毋庸繳納管理費及清潔費等語。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契

約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判要旨參照）。而區分所有權人繳納管理費之義務係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，足見區分所有權人繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而生，故上訴人所負給付管理費之義務，與被上訴人就系爭大廈頂樓所負之管理維護義務、與上訴人使用停車位、電梯等權限，顯非基於同一雙務契約而生。再者，區分所有權人所繳交之管理費，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運用。因此，管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間並不存在對價關係。故縱認被上訴人有上訴人所指未善盡管理之責等情形，亦僅係上訴人得否依公寓大廈管理條例相關規定另為主張之問題，尚不得援此拒絕繳納管理費及清潔費等費用，上訴人此部分辯詞，礙難憑採。

(三)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件被上訴人請求上訴人給付一定之金錢，屬以支付金錢為標的，其中管理費及清潔費部分，依上訴人提出之資料，可知上開費用於被上訴人請求前均已屆期，是被上訴人請求自起訴狀狀繕本送達翌日（即113年6月29日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由。

六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定請求上

01 訴人給付488,656元，及自113年6月29日起至清償日止，按
02 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴
03 人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改
04 判，為無理由，應駁回其上訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
06 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
07 述，併此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
09 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日
11 民事第六庭 審判長法官 許瑞東
12 法官 謝依庭
13 法官 陳幽蘭

14 不得上訴

15 以上正本係照原本作成。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日
17 書記官 李奇翰