

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第1151號

原告 宏璟建設股份有限公司

法定代理人 簡文祥

訴訟代理人 林修儀

葉又華律師

被告 侯貴智

訴訟代理人 羅啓恒律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國110年11月26日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬壹仟貳佰零參元，及自民國一百零九年十二月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳萬壹仟貳佰零參元為原告
預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：被告向原告購買土城日月光社區(下稱系爭社區)E2-18樓即門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷00號18樓房屋暨所坐落之土地(下稱系爭房地)，雙方訂有「土城日月光房屋土地買賣契約書」(下稱系爭契約書)，系爭契約書第15條：大樓之管理服務、第1項：「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方(即被告)同意自交屋日起授權委任乙方(即原告)設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」、第3項：「本大樓內各住戶之固定維護保養費用，依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其

01 詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」，並無須與系爭
02 社區管理委員會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用
03 之限制。而原告代管期間所代墊管理費用之計算式為【每月
04 實際支出/總權狀坪數（不含車位坪數）□住戶坪數】，全部
05 住宅總坪數為30592.92坪，被告所有系爭房地坪數為37.94
06 坪，詳細收取費用明細如附表，扣除被告預繳之6個月管理
07 費後，仍積欠21,203元，經原告於109年10月14日寄發存證
08 信函催告被告繳納，被告則於同年月15日收訖，惟被告迄今
09 仍未清償，原告自得請求被告給付代墊之管理費。爰依系爭
10 契約書第15條約定之法律關係請求：被告應給付21,203元，
11 及自催告期滿翌日之109年10月21日（原請求自109年10月15
12 日起之利息，嗣於110年8月20日減縮）起至清償日止，按年
13 息5%計算之利息一節，業據提出土城日月光房屋土地買賣契
14 約書、土城日月光社區管理委員會報備成立函文、土城日月
15 光109年1月（含前期）至8月管理費繳費通知單、台北古亭
16 郵局第575號存證信函、台北古亭郵局第949號存證信函、系
17 爭房地應補繳管理費明細表、系爭社區自107年7月起至109
18 年8月止每月住宅費用表、系爭社區管委會收訖管理費基金
19 與預繳管理費結餘款證明、系爭社區財務移交清單及109年1
20 0月22日系爭社區第一屆第六次會議紀錄等件影本為證，被
21 告到庭固不爭執為系爭房地之所有權人及與原告簽立系爭契
22 約書暨積欠原告代管期間之費用未付之事實，惟否認有給付
23 之義務，並就原告之請求，另以：依系爭契約書第9條第7項
24 約定，倘若原告於系爭社區管理委員會成立前之代管期間
25 內，有為系爭社區代為墊付管理維護費，則依上開約定，應
26 於系爭社區管理委員會成立「時」，扣除原告代管期間之所有
27 管理費用，並與系爭社區管理委員會結算該管理維護費
28 後，若有餘額，無息移交系爭社區管理委員會統籌運用；若
29 有不足，此時「始」得請求被告及住戶依區分所有權比例，
30 將不足額給付原告。又依上開約定，系爭社區之「管理費」
31 為房屋部分每月每坪65元、停車位部分每月每位500元之

「定額費用」，是本件原告請求每月「不定額」之費用，性質上應屬原告代墊之款項，與上開約定所稱之「管理費」不同；況且，系社區管理委員會於109年9月24日始報備成立，依上開約定，原告自應於系爭社區管理委員會成立即109年9月24日以後，與管理委員會結算原告代管期間之管理維護費（代墊款），如有不足，此時始得向被告及住戶請求將不足額部分（代墊款），依區分所有權比例給付原告。豈料，原告竟於系爭社區管理委員會成立「前」，即自109年2月起，按月假借「管理費」之名，陸續向被告及住戶收取「不定額」之代墊款，使被告及住戶喪失期限利益，於法顯屬無據。此外，原告迄今仍未與系爭社區管理委員會結清其代管期間之管理維護費（代墊款），亦即原告之各項支出是否屬實，抑或是否係為系爭社區之利益而支出，尚非無疑。是原告在尚未與系爭社區管理委員會結清前，被告自得拒絕給付云云置辯，是本件所應審酌者為：原告主張依系爭契約第15條約定請求被告給付代墊款之條件是否成就？被告有無給付之義務？

二、按「債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。」，民法第199條第1項定有明文。又按「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方(即被告)同意自交屋日起授權委任乙方(即原告)設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」、「本大樓內各住戶之固定維護保養費用，依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」，系爭契約書第15條第1項、第3項分別定有明文，則於系爭社區管理委員會成立以前，原告受已交屋之屋主之委託，於系爭社區內設立服務處，辦理系爭社區就公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與系爭社區全體住戶權益相

01 關事項之服務，且詳細管理辦法及收費標準由原告訂之，其
02 中各住戶之固定維護保養費用，依照各住戶所有面積比例分
03 攤之，其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費
04 率定之，則原告有向系爭社區內住戶收取費用以辦理及維護
05 上開所述事項之權利及義務，且無需待與管理委員會結算後
06 始得向住戶請求給付之條件，被告復未爭執積欠21,203元未
07 付之事實，是被告抗辯：需待原告與管理委員會結算之後始
08 得請求云云，顯為契約第15條所無之限制，委無可採，被告
09 即有給付之義務。

10 三、從而，原告主張依系爭契約書第15條約定請求被告給付21,2
11 03元，為有理由，至遲延利息部分，按「給付有確定期限
12 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限
13 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
14 自受催告時起，負遲延責任。」，民法第229條第1項、第2
15 項分別定有明文，查本件給付並未定有確定期限，是依同條
16 第2項規定，自應以被告受請求或催告時起計算法定遲延利
17 息，而原告前曾寄發存證信函，請被告於收受後5日付清，
18 該存證信函於109年10月14日送達被告，有存證信函及郵局
19 掛號郵件收件回執影本各一紙可參，而被告並未給付，是被
20 告自109年10月21日起即負遲延責任而應給付法定遲延利
21 息，是故原告請求被告並應給付自109年10月21日起至清償
22 日止，按年息5%計算之利息，亦有理由。

23 四、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
24 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
25 敘明。

26 五、本件係關於請求金錢之給付，且其標的金額或價額在100,00
27 0元以下者之小額訴訟，應併依民事訴訟法第436條之19之規
28 定，確定被告應負擔之訴訟費用額為如主文第2項所示金
29 額，及依職權宣告假執行及被告得供相當擔保金額而免為假
30 執行。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由（應表明一、原判決違背法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴理由者，法院得逕以裁定駁回上訴。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 110 年 12 月 28 日
書記官 王昱平

附表：

- 1、107年12月應分擔1,286元，該月合計費用為1,037,337元，每坪分攤33.91元。
- 2、108年1月應分擔1,766元，該月合計費用為1,424,213元，每坪分攤46.55元。
- 3、108年2月應分擔1,548元，該月合計費用為1,247,989元，每坪分攤40.79元。
- 4、108年3月應分擔1,611元，該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元。
- 5、108年4月應分擔1,620元，該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元。
- 6、108年5月應分擔1,674元，該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元。
- 7、108年6月應分擔1,702元，該月合計費用為1,372,601元，每坪分攤44.87元。
- 8、108年7月應分擔1,821元，該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48.00元。
- 9、108年8月應分擔1,766元，該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46.55元。

- 01 10、108年9月應分擔1,797元，該月合計費用為1,448,704元，每
02 坪分攤47.35元。
- 03 11、108年10月應分擔1,725元，該月合計費用為1,391,294元，
04 每坪分攤45.48元。
- 05 12、108年11月應分擔2,129元，該月合計費用為1,716,606元，
06 每坪分攤56.11元。
- 07 13、108年12月應分擔1,953元，該月合計費用為1,574,666元，
08 每坪分攤51.47元。
- 09 14、109年1月應分擔1,825元，該月合計費用為1,471,723元，每
10 坪分攤48.11元。
- 11 15、109年2月應分擔1,967元，該月合計費用為1,586,457元，每
12 坪分攤51.86元。
- 13 16、109年3月應分擔1,950元，該月合計費用為1,572,486元，每
14 坪分攤51.40元。
- 15 17、109年4月應分擔2,182元，該月合計費用為1,759,758元，每
16 坪分攤57.52元。
- 17 18、109年5月應分擔2,121元，該月合計費用為1,710,528元，每
18 坪分攤55.91元。
- 19 19、109年6月應分擔2,001元，該月合計費用為1,613,801元，每
20 坪分攤52.75元。
- 21 20、109年7月應分擔2,021元，該月合計費用為1,629,833元，每
22 坪分攤53.27元。
- 23 21、109年8月應分擔2,138元，該月合計費用為1,723,835元，每
24 坪分攤56.35元。