

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

112年度板小字第4412號

原告 冠倫名門住戶管理委員會

法定代理人 陳尹婷

訴訟代理人 劉國功

被告 呂昭明

訴訟代理人 吳建興

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟貳佰壹拾肆元，及自民國一百一十二年八月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。被告應負擔之訴訟費用額確定為新臺幣壹仟元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。本判決得假執行。

事實及理由

一、本件於民國112年7月10日起訴時，原告之法定代理人為梁秉義，嗣於本案訴訟繫屬中已改選陳尹婷為其法定代理人，並具狀聲明由陳尹婷承受訴訟，應准許之。

二、原告主張：

被告為新北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，並為原告所屬社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，每期應繳納社區管理費新臺幣（下同）428元；另經系爭社區全體住戶同意，凡於當年度12月未參加住戶大會之住戶，於次年度應負擔200元作為系爭社區管委會公共基金，又每年0月間，系爭社區各住戶應支付管理清潔員之年終獎金450元，因被告於111年12月未參加住戶大會，加計停車位

01 電費378元暨水電設備維護費50元及上開管理清潔員之年終
02 獎金450元，故被告於112年1月應繳納之管理費為1,078元
03 (計算式：200元+378元+50元+450元)。被告自111年6月起至
04 112年6月止，皆未按期繳納管理費，尚積欠原告6,214元，
05 經原告以存證信函催繳，被告迄今仍未繳納，爰依公寓大廈
06 管理條例第21條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原
07 告6,214元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年
08 利率百分之5計算之利息。

09 三、被告則以：

10 對於原告聲請支付命令書狀內所示管理費明細部分，並不爭
11 執；惟先前系爭房屋樓上住戶在進行修繕時，原告從不監
12 工，且系爭社區裡面之外牆及公共管道，應由原告進行修
13 繕，但目前外牆及公共管道都還在漏水，本應由原告所支付
14 之公共管線等維修費用共計為54,298元係由伊所墊付，伊亦
15 曾於111年5月27日以蘆洲中原路郵局第97號存證信函通知原
16 告，應將伊每月應繳納之管理費與該筆代墊費用相互抵銷，
17 另認為在施工之前，原告就應該要要求施工住戶繳交一部分
18 之押金，如有發生損害則從押金扣除，但是當伊之訴訟代理
19 人去找管理員時，管理員表示管委會一向不收取等語，茲為
20 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

21 四、本院之判斷：

22 (一)原告主張被告為系爭房屋之所有權人，尚積欠系爭社區自11
23 1年6月起至112年6月止之管理費共計6,214元等事實，業據
24 其提出系爭社區111年區分所有權人會議議決暨討論事項紀
25 錄、永和秀朗郵局第75號存證信函、中華郵政掛號郵件收件
26 回執、被告欠繳管理費用明細表及系爭社區住戶管理費用總
27 表等件為證，被告固不爭執其為系爭房屋之所有權人且尚積
28 欠如原告主張之管理費數額乙情，惟抗辯其對原告有代墊費
29 用之債權，主張抵銷。

30 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
31 民事訴訟法第277條本文定有明文。又共用部分、約定共用

01 部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
02 之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應
03 有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或
04 住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用
05 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大
06 廈管理條例第10條第2項亦有明文。查被告對於未繳納管理
07 費乙情並不爭執，其固主張因原告未負監工責任，且未就系
08 爭社區之公共管道及外牆負擔修繕責任，致被告受有損害，
09 被告並因此代墊維修費用54,298元，爰以此債權與原告之管
10 理費債權進行抵銷云云，並提出蘆洲中原路郵局第97號存證
11 信函、維修照片及收據為證。惟原告否認該部分債權，而被
12 告所提出前開證據至多僅可證明被告曾支出修繕費用，無從
13 證明該部分損害應由原告負責。從而，前開被告所支出之修
14 繕費用損害，其權利歸屬既有疑義，被告亦未能進一步舉證
15 以實其說，則其主張對於原告有代墊費用債權54,298元乙
16 節，核屬無據，其以此主張與原告之管理費債權進行抵銷，
17 即無可採。

18 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
19 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
20 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
21 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
22 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
23 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
24 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
25 別定有明文。本件原告請求被告給付管理費用，係以支付金
26 錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自支付命令
27 送達翌日即112年8月16日起至清償日止，按週年利率百分之
28 5計算之利息，併應准許。

29 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求如主
30 文第1項所示，為有理由，應予准許。

31 六、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法

01 第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

02 七、本件為依小額訴訟程序所為之判決，依民事訴訟法第436條
03 之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000
04 元，依同法第78條、第91條第3項規定，由被告負擔，並加
05 計自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
06 算之利息。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 陳怡親

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
12 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內
13 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
14 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
15 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴
16 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

18 書記官 詹昕容