

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2175號

原告 凱旋門公寓大廈管理委員會

法定代理人 楊順發

訴訟代理人 涂陽明

被告 徐全德

訴訟代理人 邱吉聰

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國114年2月11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488,656元，及自民國113年6月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告係新北市○○區○○路000號7樓、22樓、641號22樓建物(下稱本件建物)的區分所有權人，本件建物係在原告管委會之管領範圍之內，被告自民國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，提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告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、被告抗辯：請管委會把樓頂漏水問題修繕，從之前到現在都沒有處理，現在也把我們的停車位的鎖換掉了，害我們不能停車，也鎖住我們的樓梯，我們沒辦法搭乘到22樓，所以我們只能無聲的抗議，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項(本院卷第144頁)：

被告是本件建物的區分所有權人，本件建物係在原告管委會

之管領範圍之內，被告自106年5月起至113年6月止，仍積欠管理費、清潔費等費用。

四、本院認原告之主張有理由，說明如下：

(一)、按同時履行抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一雙務契約，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，是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利，其中「互負債務」尤為不可或欠之前提。

(二)、本件被告於言詞辯論時自陳：有積欠原告管理費、清潔費，但這是因為有如「被告抗辯」欄所述的原因等語(本院卷第142-144頁)，細譯被告之抗辯內容，應係在主張同時履行抗辯，然本件原告即管理委員會僅是代為執行全體區分所有權人決議之事項，即區分所有權人繳納對象之債權主體，本質上係屬全體區分所有權人，而非管理委員會，是管理委員會之職務(包含提供帳冊或收支明細)與管理費、水費、清潔費用或其他費用之收取並非源於同一雙務契約，既非立於互為對待給付之關係者，區分所有權人不得援引同時履行抗辯作為拒絕交付費用之依據。

(三)、基此，本院認為被告既然有積欠原告管理費、清潔費，且其同時履行抗辯亦無理由，則被告就應給付其所積欠原告之費用。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例規定及原告社區規約約定，請求被告給付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，為有理由，應予准許。

六、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

七、本件係依簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

03 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

04 法 官 沈易

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○

07 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後

08 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

09 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判

10 費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

12 書記官 吳婕歆