臺灣臺中地方法院小額民事判決

111年度沙小字第384號

原　　告　大將軍社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳昌源

000000000000000000

訴訟代理人　卓孝娟

訴訟代理人兼送達代收人

　　賴燕珍

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉明修

　　歐吉書

　　袁述芳

被　　告　日南紡織股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林銘崇

000000000000000000

訴訟代理人　賴泰華

上列當事人間請求給付管理費事件，原告聲請對被告發支付命令（111年度司促字第6916號），因被告對支付命令提出異議，而以支付命令之聲請視為起訴，再經本院於民國111年7月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告給付原告新臺幣16,188元，及自民國111年3月24日起至清償日止，依照年息10%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告為大將軍社區（坐落門牌號碼苗栗縣○○市○○里○

○○000號）房屋之區分所有權人，然被告自民國109年3月31日起至111年1月31日止，積欠社區管理費及相關費用共計新臺幣（下同）16,188元未為清償。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條請求被告給付。並聲明：（一）被告應給付原告16,188元，及自支付命令送達次日起至清償日止，依照年息10%計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

（二）對被告抗辯之意見：我們如果開區權人大會，會在社區公告，並把所有的文件放到住戶的信箱，所以我們有送達到被告的信箱了，是被告沒有去收。就另案被告主張我們有欠被告錢的部分，該案已上訴到二審，尚未確定，故被告目前主張抵銷，應無理由。

二、被告抗辯：被告為原告社區之區分所有權人，但管理委員會成立至今以歷經多次召開會議暨變更管理組織及改選委員會等事宜，但從未通知被告參與會議，而會議決議內容，更不曾做成書面送達被告，已嚴重違反公寓大廈管理條例之要式規定，至被告無法執行並享有區分所有權人應有之權利與權益，也讓被告連社區何時開始徵收管理費，及管理費之計算方式均無從知悉，依權利義務對等原則，原告暨未執行應盡之法定義務，並違法剝奪被告應有之權利，被告亦得類推適用民法第264第1項同時履行之規定為抗辯。另被告就臺灣苗栗地方法院109重訴字第28號民事判決對原告獲得勝訴判決，主張就本件部份為抵銷。並聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。訴訟費用由原告負擔

三、得心證之理由：

（一）按「住戶應遵守下列事項：…五、其他法令或規約規定事項。」，公寓大廈管理條例第6條第1項第5款定有明文，又「區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。」，民法第799條之1第1項亦有規定；次按所謂同時

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號判例意旨參照）。查區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議之決議而生，可見，區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，非基於與管理委員會間之雙務契約而生，亦即，被告所負給付系爭建物管理費之義務，與社區管理委員會就社區大樓所負之管理維護義務，並非基於同一雙務契約而生。加以，區分所有權人或住戶所繳交之管理費，所有權屬社區之全體區分所有權人共有，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（參見公寓大廈管理條例第36條規定），並不存在對價關係。經查，本件被告既不否認為系爭社區之區分所有權人，即有依系爭社區規約及民法第799條之1規定而負擔繳付管理費之義務，縱被告所辯：未獲通知參與開會等情為實在，揆諸前開說明，亦僅係被告得否依公寓大廈管理條例等相關規定另為請求，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，既不存在對價關係，被告即不得據以行使同時履行抗辯權而拒絕給付，是被告此部分之抗辯，應係避就之詞，無可採信。

（二）二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條定有明文。本件被告雖主張臺灣苗栗地方法院109重訴字第28號民事判決對原告獲得勝訴判決，主張就本件部份為抵銷云云。然上述臺灣苗栗地方法院109重訴字第28號民事判決目前仍上訴第二審審理中，並未確定，此為被告所不

爭執，則臺灣苗栗地方法院109重訴字第28號民事判決結果，並非即可認定原告對於被告負有債務，更無從認定此債務已屆清償期，則被告主張以該判決數額於本件債務為抵銷云云，與民法第344條規定並不相符，應無可採。

（三）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2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。又大將軍社區規約第17條第4項規定：「公共基金或管理費積欠之處理：區分所有權人或住戶若在規定之日期前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，經30天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，遲延利息以未繳金額之年息10%計算」。經查，本件被告積欠自109年3月31日至111年1月31日之管理費及相關費用，合計16,188元，經原告催告後仍未給付一節，此為被告所未爭執。從而，原告依公寓大廈管理條例第21條、民法第799條之1及系爭規約第17條第4項等規定，請求被告給付原告16,188元，及自支付命令達次日即111年3月24日起至清償日止，依照年息10%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

五、本件係適用小額程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請，為被告得預供擔保免為假執行之諭知；併依同法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，依民事訴訟法第78條，命由被告負擔之。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　19　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；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，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　張隆成