

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第110號

原告 龍田市中星管理委員會

法定代理人 黃志財

訴訟代理人 劉君豪律師

被告 至大實業有限公司

設新北市○○區○○路000號4樓

法定代理人 林世勳 住同上

訴訟代理人 鄭凱鴻律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國113年5月7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貳佰零伍萬參仟肆佰零捌元，及其中新臺幣貳佰萬柒仟貳佰陸拾肆元自民國一百一十二年十二月八日起，其中新臺幣肆萬陸仟壹佰肆拾肆元自民國一百一十三年三月二十七日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）2,007,264元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣於民國113年3月26日具狀變更聲明為：被告應給付原告2,053,408元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。又被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯

01 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
02 原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明

03 二、原告主張：原告為龍田市中星大樓（下稱系爭社區）之管理
04 委員會，被告為桃園市○○區○○路000號B1之所有權人，
05 亦為系爭社區之區分所有權人，依系爭社區住戶規約第5
06 條、104年8月22日第十屆第一次區分所有權人會議及104年8
07 月25日第九屆第23次委員會決議，住戶本應按規定之內容繳
08 交房屋管理費、車位管理費及車位清潔費。然被告自105年7
09 月至112年11月均未繳納相關費用，共積欠2,053,408元，經
10 催告後仍未給付。爰依公寓大廈管理條例第21條規定提起本
11 件訴訟，並聲明：(1)被告應給付原告2,053,408元，及自支
12 付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
13 息，(2)願供擔保，請准為假執行之宣。

14 三、被告辯稱：被告於112年11月23日才接到原告寄來的欠繳通
15 知書，其他未通知也未協調，就寄來支付命令，且被告與房
16 客之租賃契約是約定由房客繳納，在此之前房客也有繳納，
17 後來因為系爭社區大樓中庭淹水將室內器材損毀，不負賠償
18 責任，也不修繕，後由被告請裝修人員、水電人員改善整個
19 排水系統擋水，經過幾次整修後還剩下二漏水點還未解決，
20 這是房客與原告間的問題，也沒通知被告，也沒催繳，房客
21 亦欠了一百多萬元的租金未給被告，而房客到底於租賃期間
22 繳了多少費用也不清楚。另原告曾與被告協調，停車位供原
23 告使用則不收取清潔費。被告與房客終止租約後，也沒有繳
24 管理費，因為被告要原告處理管道間漏水問題都不處理。10
25 5年7月至112年11月期間被告有繳過管理費等語，並聲明：
26 原告之訴駁回。

27 四、本院之判斷：

28 (一)原告主張，業據提出報備證明、繳繳通知書、規約、管
29 理委員會會議紀錄、存證信函及回執條、建物登記第一
30 類謄本等件為證，被告則以前詞置辯，查：

31 1.依系爭社區規約第5條約定：「(1)區分所有權人應向管理委

員會繳交下列款項：a、公共基金。b、管理費（包含房屋管理費及車人之管理費。c、車位管理費」，被告既為系爭社區之區分所有權人，則依上開規定，被告自負有向原告繳納管理費之義務。被告雖辯稱其已與房客於租賃契約約定由房客繳納管理費云云，然系爭社區管理費之繳納義務人為各區分所有權人，縱被告與承租人間約定由承租人繳納管理費，惟基於債之相對性原則，被告僅能向承租人為主張，尚不得執為對抗原告，被告所辯，自不足採。

2. 次按同時履行抗辯，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」尤為不可或缺之前提。查管理委員會僅是代為執行全體區分所有權人決議之事項，而社區管理費乃管理委員會按時收取以支付管理人員之薪津、水電費等，並供共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良等事項之支用，屬代支代付之性質，並非處理事務之對價，即區分所有權人繳納對象之債權主體，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與管理費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管理費之依據。是被告以原告未修繕漏水為由拒絕給付管理費，亦不足採。

3. 末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條定有明文。被告另抗辯105年7月至112年11月期間有繳過管理費云云，依上開舉證責任之原則，自應由被告負舉證之責，惟被告並未舉證以實其說，其為所辯，自無可採。

（二）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。又給付無確定期限者，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5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條亦分別定有明文。原告就被告所欠逾二期以上之管理費，既經被告自認曾於112年11月23日接欠繳通知書，原告復以支付命令之送達對其催告請求給付，迄至本件言詞辯論終結前，已有相當期限，被告仍未給付，從而，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區規約之規定，請求被告給付2,053,408元，及其中2,007,264元自112年12月8日（即支付命令達翌日）起、其中46,144元自113年3月27日（即準備理由1狀繕本送達翌日）起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之法定遲延利息請求，則無理由，應予駁回。

（三）本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述。

（四）本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。至被告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 葉靜芳

01 以上正本係照原本作成。

02 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上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日
07 書記官 許雁婷