

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第1687號

原告 晶鑽遇見幸福公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃啟祥

訴訟代理人 王薪豪

被告 晶寶建設股份有限公司

法定代理人 陳文良

兼 上一人

訴訟代理人 陳文鑾

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告晶寶建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳拾貳萬捌仟肆佰陸拾柒元，及自民國一百一十四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。

被告陳文鑾應給付原告新臺幣玖萬參仟貳佰玖拾伍元，及自民國一百一十四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。

訴訟費用由被告晶寶建設股份有限公司負擔百分之七十，被告陳文鑾負擔百分之三十。

本判決第一項得假執行。但被告晶寶建設股份有限公司如以新臺幣貳拾貳萬捌仟肆佰陸拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告陳文鑾如以新臺幣玖萬參仟貳佰玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、本件原告之法定代理人原為王薪豪，於訴訟進行中變更為黃
02 啟洋，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

03 二、被告主張兩造間尚有另案即本院114年度訴字第905號返還不
04 當得利等事件訴訟中，其於該案亦主張與本件相同之抵銷抗
05 辯(即B1森曼裝修工程款新臺幣【下同】1,140,339元及新光
06 保全費用34,020元)，為避免裁判歧異，聲請停止本件訴訟
07 等語。惟查，經本院調取前開返還不當得利等事件卷宗，固
08 可見被告晶寶建設股份有限公司(下稱晶寶建設公司)確有以
09 原告積欠前開工程款及保全費用，於該案提起反訴及主張抵
10 銷抗辯，然被告已具狀撤回反訴並撤回此部分抵銷抗辯，此
11 有被告於該案之115年1月21日民事綜合辯論意旨狀在卷可
12 憑，自無被告所指裁判歧異之問題，本件更無停止訴訟之必
13 要。

14 貳、實體事項

15 一、原告主張：被告晶寶建設公司及被告陳文鑾為原告所屬晶鑽
16 遇見幸福社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，詎被告未
17 依社區規約按月繳納管理費，被告晶寶建設公司及陳文鑾所
18 屬戶別、管理費欠費期間及欠費金額各如附表一、二所示，
19 被告晶寶建設公司、陳文鑾尚積欠管理費各為228,467元及9
20 3,295元，經原告多次以社區公告及存證信函催繳，被告均
21 未繳納，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項及第21條之規
22 定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告晶寶建設公司應給
23 付原告228,467元，及自存證信函或起訴狀繕本送達翌日起
24 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告陳文
25 鑾應給付原告93,295元，及自存證信函或起訴狀繕本送達翌
26 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

27 二、被告均以：原告長期未提供完整清潔、管理及維護服務，導
28 致被告須另行支付相關費用維持原告社區正常運作，如今原
29 告請求被告給付管理費，自無理由。兩造先前就被告所欠民
30 國113年10月前期數之管理費，業成立調解並結清欠款，原
31 告不得再請求此部分管理費。原告應付之B1森曼裝修工程款

01 1,140,339元及新光保全費用34,020元，共計1,174,359元，
02 係由被告代墊，且已屆清償期，被告得主張抵銷等語，資為
03 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
04 保請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張被告為系爭社區之區分所有權人，被告未繳納如附
07 表一、二所示戶別、期數、金額之管理費，經原告催告仍未
08 給付等情，業據提出三重中正路郵局第89號、90號存證信
09 函、未繳管理費公告、系爭社區公寓大廈規約（下稱系爭規
10 約）、建物登記第一類謄本等件為證，且被告對上情不爭執
11 （本院卷第247頁），堪信原告此部分主張為真實。

12 (二)被告晶寶建設公司及陳文鑾各應給付228,467元93,295元之
13 管理費：

14 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
15 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
16 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
17 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
18 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
19 者，從其規定；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
20 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
21 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
22 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
23 10條第2項、第21條分別定有明文。次按「為充裕共用部分
24 在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額
25 壹佰貳拾陸萬玖仟肆佰玖拾柒元整外，區分所有權人應遵照
26 區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費：住
27 戶坪數管理費：每坪110元；店面坪數管理費每坪55元」，
28 為系爭規約第17條第1項第2款、第2項第1款所明定。系爭規
29 約既經系爭社區區分所有權人會議決議通過，在區分所有權
30 人會議未決議停止收繳管理費之前，包括被告在內之全體區
31 分所有權人，均應受上開規約拘束，而負有繳納管理費之義

01 務，而被告確未繳納如附表一、二所示之管理費，已如前
02 述，則原告主張被告晶寶建設公司及陳文鑾各應給付228,46
03 7元93,295元之管理費，自屬有據。

04 (三)被告雖辯稱：原告長期未提供完整清潔、管理及維護服務，
05 致被告須另行支付相關費用維持原告社區正常運作，原告不
06 得請求管理費云云。惟查：

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因契約互負債務
09 者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但
10 自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分
11 之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用
12 方法者，不得拒絕自己之給付。民法第264條定有明文。又
13 所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之
14 債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實
15 上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
16 生，然其一方之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付
17 之關係，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院103年度台
18 上字第1155號判決意旨參照）。

19 2.經查，就原告長期未提供完整清潔、管理及維護服務乙情，
20 被告未舉證以實其說，且區分所有權人依系爭規約所負擔繳
21 納管理費義務，與管理委員會基於區分所有權人會議或公寓
22 大廈管理條例所要求從事公寓大廈之管理、維護、修繕等工
23 作，並非基於同一雙務契約所生，彼此之間並無對待給付關
24 係，是原告縱有長期未提供完整清潔、管理及維護服務之情
25 形，被告仍應另循訴訟途徑解決，不得以原告之管理維護工
26 作有上開缺失為由，拒絕繳納管理費。是被告此部分所辯，
27 難認可採。

28 (四)被告又辯稱：兩造就113年10月前期數之管理費，業成立調
29 解並結清欠款云云。惟查：上情為原告所否認，自應由被告
30 就此部分有利事項負舉證責任，然被告迄今未提出任何證據
31 證明兩造就113年10月前期數之管理費已成立調解之證明，

則原告本件請求被告給付之管理費是否業經兩造成立調解，實非無疑。從而，被告既未盡舉證之責，自難為有利被告之認定，是被告此部分所辯，不足採信。

(五)被告再辯稱：被告對原告有代墊工程款費用及保全費用共1,174,359元之債權，得主張抵銷云云。惟查：

1.按二人互負債務，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條第1項固有明定。又私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限，亦為民事訴訟法第357條所明定。

2.經查，被告就其對原告有代墊工程款費用及保全費用共1,174,359元債權存在之有利事項，應負舉證之責，而被告固提出109年1月至112年8月收支表（本院卷第255頁）、森曼設計行銷有限公司111年11月16日請款單（本院卷第257頁）及系爭社區地下一樓支出憑證光碟（證物袋）等件為憑，然前開資料核屬私文書，且原告已爭執其形式真正，則被告應再舉證前開資料為真正，然被告對此並未再提出證明，復未提出其他證據證明被告確有為原告代墊前開裝修工程費用及保全費用，自難逕認被告對原告有何代墊費用債權存在，更況區分所有權人繳交管理費係依住戶規約行之，乃本於區分所有權人間之法律關係，與管理委員會執行職務當否無關，管理費非屬管理委員會之獨立財產，管理費之所有權係屬全體區分所有權人所共有，按全體區分所有權人自治決議所訂定之數額而收取之費用，本質上應屬各住戶自身應支出之費用，僅為集合管理之便而共同收取並由管理委員會管理，區分所有權人自不得以自己對管理委員會之債權與管理費債權為抵銷抗辯。從而，被告所為抵銷抗辯，難認有據，自非可採。

(六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，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；又遲延之債務，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，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被告晶寶建設公司及陳文鑾給付積欠之管理費，係以支付金錢為標的，且屬有確定期限之債，於起訴前均已屆期，是原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即均自114年8月16日（本院卷第49頁、第53頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據。至原告另主張以存證信函送達被告翌日起算遲延利息，惟依原告提出之掛號郵件收件回執，僅可得知寄送日期而無法辨識送達被告之日期，自無從起算遲延利息，此部分主張，自非可採。

四、綜上所述，原告依據公寓大廈管理條例第10條第2項及第21條之規定，請求：(一)被告晶寶建設公司應給付原告228,467元，及自114年8月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告陳文鑾應給付原告93,295元，及自114年8月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、本件依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。另依被告聲請酌定相當金額准許被告供擔保後免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後段。

中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 郭鍵融

附表一（晶寶建設公司部分）：

戶別	欠費期間	欠繳金額(新臺幣)
18號1樓	113年10月至114年6月	26,820元

01

18號2樓之3	114年4月至114年6月	10,416元
18號3樓	113年3月至114年6月	54,512元
18號3樓之5	114年4月至114年6月	9,312元
18號3樓之6	113年7月至114年6月	38,808元
18號4樓之5	114年4月至114年6月	9,462元
18號4樓之6	114年4月至114年6月	9,777元
18號5樓	114年4月至114年6月	10,221元
15號5樓之5	114年4月至114年6月	9,312元
18號8樓之5	114年4月至114年6月	9,462元
18號9樓之3	114年4月至114年6月	10,221元
18號11樓	114年4月至114年6月	10,221元
18號11樓之3	114年4月至114年6月	10,221元
18號11樓之6	114年4月至114年6月	9,702元
合計		228,467元

02

附表二（陳文鑾部分）：

03

戶別	欠費期間	欠繳金額(新臺幣)
18號2樓之5	113年8月至114年6月	33,462元
18號2樓之6	114年4月至114年6月	9,570元
18樓3樓之1	113年6月至113年12月	14,671元
18號13樓	114年4月至114年6月	10,221元
18號13樓之2	114年4月至114年6月	6,357元
18號13樓之5	114年4月至114年6月	9,312元
18號13樓之6	114年4月至114年6月	9,702元
合計		93,295元

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
03 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
04 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

06 書記官 林語涵