

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第1053號

原告 城堡花園管理委員會

法定代理人 尤敬瑜

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 蔡金峰律師

被告 多益不動產有限公司

法定代理人 王正凱

訴訟代理人 王瀚興律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟伍佰壹拾元應由原告負擔。

事實及理由要領

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。查本件依城堡花園社區規約第20條第2項約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院，依上規定，本院自有管轄權，合先敘明。又本件原告起訴時之法定代理人原係顏聰明，嗣於訴訟進行中變更為尤敬瑜，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)被告為門牌號碼新北市○○區○○街000號6樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為原告所管理城堡花園社區之住戶，依社區規約第24條第2項第1、2、3款規定，每月應繳管理費新臺幣（下同）567元、平面車位（編號132）每月管理費300元、99組機械停車位每月每位500元（編號160、190、196、199、201、202、204、205、211、213至219、22

01 1、224至231、233至241、243、249、253、254、256、25
02 7、259至270、272、273、276至278、280、283、284、286
03 至299、301至311、313、314、316、317、319、325至327、
04 329、332、337、342至344) 管理費4萬9,500元，合計每月
05 應繳5萬0,367元，惟被告自民國109年10月起至110年7月止
06 欠繳10個月管理費共50萬3,670元，被告仍遲未繳納，乃依
07 公寓大廈管理條例第10條第2項及社區規約第24條第1項之規
08 定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告50
09 萬3,670元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
10 年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

11 (二)對被告抗辯之陳述：被告在維修時並沒有通知原告，且維修
12 都是油漆工程，不是修繕行為，真意是要出讓，不是在修
13 繕，被告提出的單據也沒有具體指出是屬於何種支出，發票
14 不能說明是屬於哪一個修繕費用，原告核算工程的費用只有
15 60幾萬元，其主張抗辯並不合理等語。

16 三、被告則以：對原告主張之管理費金額無意見。惟因原告就被
17 告所有機械停車位怠於修繕，致機械停車位無法使用，被告
18 自行修繕支出油漆工程費用共16萬6,110元、修繕費用共207
19 萬6,500元，被告所為屬無因管理抑或不當得利，就與原告
20 間之管理費請求主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明求為判決
21 駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
22 行。

23 四、本院得心證之理由

24 (一)本件原告主張被告為系爭房屋所有權人且專有上開車位，每
25 月共應繳管理費5萬0,367元，而被告自109年10月起至110年
26 7月止積欠10個月管理費共50萬3,670元之事實，已據其提出
27 與所述相符之社區規約、報備證明、建物登記第二類謄本等
28 件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。基此，原告請求被
29 告給付50萬3,670及自起訴狀繕本送達翌日起即110年9月3日
30 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，尚非無據。

31 (二)惟按，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項前段定有明文。次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意，以有利於本人之方法為之。管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。同法第172條、第176條第1項分別定有明文。再按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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有權人按其共有之應有部分比例分擔之。公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。

(三)經查，觀諸被告所提出之機械停車設備維修工程合約書（見本院卷第255至261頁），可知被告於110年5月20日與訴外人昌億機械有限公司（下稱昌億公司）簽訂契約，由昌億公司修繕被告所有機械停車位，約定工程價款為67萬6,500元，被告並已全額給付，有被告所提出之工程請款單、統一發票在卷可稽（見本院卷第239頁）。而原告就機械停車位有修繕義務，為原告所不否認，則被告未受委任，明知為原告事務而為原告管理事務，即屬無因管理，對此，原告雖主張被告未通知云云，然原告既為社區管理機關，其管理區域內有廠商進行修繕機械停車位之工程，為本屬其應履行之修繕義務，其諉為不知顯與常情有違，是應堪信原告就此可得推知有默許被告修繕之意，是被告所為修繕機械停車位之管理行為，利於原告，則依上開規定，被告請求原告返還其支出之必要費用即67萬6,500元，即屬有據。又兩造互負上開債務，且其給付種類相同，並均屆清償期，基此，被告以其得對原告請求返還無因管理之金額，主張與原告對其請求之管理費金額，二者互為抵銷，洵屬有據，故原告得請求被告給付之金額50萬3,670元及自110年9月3日起至本件言詞辯論終結日止，按週年利率5%計算之利息，與被告得請求原告返

01 還之金額67萬6,500元中之上開金額互為抵銷後，原告已不
02 得再向被告請求。

03 五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付原告50萬3,670
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
05 5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，
06 失所附麗，併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判
08 決結果不生影響，爰不一一論述。

09 七、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為原
10 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用為5,510元（第一審
11 裁判費），應由原告負擔。

12 中 華 民 國 111 年 8 月 25 日
13 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
16 按他造當事人之人數附繕本）。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 26 日
18 書記官 蘇彥宇