

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第773號

原告 蒙德里安管理委員會

法定代理人 王恆中

訴訟代理人 王英泰

被告 林鎧私

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮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款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）1萬0,350元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率3%計算之利息。嗣於本院審理中，擴張訴之聲明為：被告應給付原告1萬2,420元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率3%計算之利息。經核，原告上開擴張部分，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）被告為原告社區區權人，每月應繳管理費2,070元，惟被告積欠民國112年7月至12月之管理費共1萬2,420元，乃依公寓大廈管理條例之規定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告1萬2,420元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率3%計算之利息。

（二）對原告抗辯之陳述：依被告與建商宏盛建設股份有限公司之買賣契約第24條約定，預繳管理費於代管結束後移交由原告

01 統籌運用，並無規定且無任何規約或區權人決議要退還被  
02 告，此等管項係用來社區維護運作，不得用以抵充未繳管理  
03 費。

04 三、被告則以：被告於107年間購屋時即預繳6個月管理費共1萬  
05 2,420元，當時代管建商宏盛建設股份有限公司（下稱宏盛  
06 公司）並未使用此筆預繳之管理費而全部移交原告收受，宏  
07 盛公司將管理物業之權責移交原告後，被告均依規定繳納管  
08 理費未拖欠，而被告所預繳之6個月管理費共1萬2,420元係  
09 預繳性質，既未使用，自應返還被告，然被告於112年6月23  
10 日以存證信函催告原告返還，原告置之不理，被告遂於112  
11 年7月20日以存證信函主張自112年7月至12月止之管理費共1  
12 萬2,420元與原告應返還被告之管理費抵銷，抵銷後，被告  
13 仍繼續正常繳納管理費未拖欠等語，資為抗辯，並聲明求為  
14 判決駁回原告之訴。

#### 15 四、本院得心證之理由

16 本件被告為原告社區區權人，被告每月應繳管理費2,070  
17 元，惟被告未繳112年7月至12月之6個月管理費共1萬2,420  
18 元，及被告有於107年間購屋時預繳6個月管理費共1萬2,420  
19 元予代管建商宏盛公司，該預繳之管理費已全部移交原告之  
20 事實，有卷附之存證信函、欠繳通知單、社區規約、結算清  
21 單、區權人會議資料、管委會會議記錄等件為證，並有本院  
22 調取之土地建物查詢資料在卷可稽，為兩造所不爭執，堪信  
23 為真。惟原告主張被告應給付1萬2,420元乙情，則為被告所  
24 否認，並以上開情詞置辯，茲審認如下：

25 (一)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
26 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能  
27 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334  
28 條第1項定有明文。

29 (二)經查，觀諸原告所提出買賣合約書（見本院卷第87頁），其  
30 上記載：「預付六個月大樓管理費，…。上開預收款之繳付  
31 時間比照第三款之約定，所收款項由乙方於代管期滿結算

01 後，移交管理委員會統籌運用。」等內容，可知被告向宏盛  
02 公司所預先繳納者為「管理費」，而於移交原告後，該筆款  
03 項性質仍屬管理費之預收，並不因移交而變更其性質，是被  
04 告既已於購屋時預付6個月管理費，則於管委會成立，建商  
05 將代管款項移交原告後，如未經扣抵管理費，則此項債權債  
06 務關係仍屬存在，從而，被告主張其存有此債權乙情，尚屬  
07 有據。

08 (二)至原告雖稱買賣契約第24條約定預繳管理費於代管結束後移  
09 交由原告統籌運用，並無規定且無任何規約或區權人決議要  
10 退還被告云云，然統籌運用之約定，僅為移交由原告管理運  
11 用之意，並無使預繳管理費之債權債權關係消滅之意，受移  
12 交管理之原告，自仍應本於預繳管理費之性質而為運用，或  
13 得為發還，或為使用而抵充被告將來管理費，但憑社區自治  
14 而定。此項債權既屬存在，自不因無任何規約或區權人決議  
15 退還被告，而平白使被告財產權無端消滅。

16 (三)承上，被告預繳管理費1萬2,420元之債權既屬存在，又其於  
17 112年6月23日以存證信函催告原告返還，並於112年7月20日  
18 以存證信函主張抵銷112年7月至12月止之管理費共1萬2,420  
19 元，有卷附之存證信函可按，亦為原告所不爭執。依此，本  
20 於民法第334條第1項之規定，原告所主張之112年7月至12月  
21 止之管理費，自於各期管理費給付期限到期時，逐期發生抵  
22 銷效力，上開期間之被告管理費債務自屬消滅。從而，原告  
23 主張被告應繳納上開期間之管理費及利息，自屬無據。

24 (四)末以，原告為社區管委會並非法人而無權利能力，前述相關  
25 被告債權債務之相對人應為全體區權人為是，惟原告乃係經  
26 區權人依法選舉所組成之社區組職，為全體區權人代管代收  
27 管理費，其主事之相關自然人，應解為全體區權人之意定代  
28 理人而處理代理事務，從而，原告雖非待繳管理費之債權  
29 人，亦非預收管理費之債務人，然既為全體區權人之代理，  
30 將使效力歸於本人即全體區權人，仍生上開民法抵銷之效  
31 力，末此敘明。

01 五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付1萬2,420元，及  
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率3%計算  
03 之利息，為無理由，應予駁回。

04 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原  
05 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一  
06 審裁判費），應由原告負擔。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 3 日  
08 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載  
11 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟  
12 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  
13 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附  
14 繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
16 書記官 徐子偉