

臺灣臺北地方法院民事小額判決

112年度店小字第759號

原告 京王社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 葉絲縫

訴訟代理人 簡榮宗律師

複代理人 蔡明秀律師

王智灝律師

被告 金露華

訴訟代理人 余宗鳴律師

複代理人 林庭宇律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣75,184元，及自民國112年1月31日起至清償日止，按週年利率百分之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。但被告如以新臺幣75,184元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴。民事訴訟法第519條第1項定有明文。經查，原告原係向本院聲請核發支付命令（下稱本件支付命令），惟被告於法定期間內提出異議，依上開規定，應以原支付命令之聲請視為起訴。

二、次按訴狀送達後，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。經查，原告聲請本件支付命令時聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）77,440元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率3%計算之利息」（112年度司促字第138號卷【下稱司促卷】第11頁），嗣於民國112年7月31日具狀變更聲明：「被告應給付原告75,184元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息」（本院卷第153頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)被告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號建物（下稱系爭建物）之所有權人，且為原告所管理之京王社區（下稱系爭社區）區分所有權人，依系爭社區住戶規約（下稱系爭規約）第10條第3項規定，商場管理費每月每坪65元，系爭建物總面積約為243坪，每月應繳管理費15,796元，惟111年6月管理費被告僅繳納3,796元，尚積欠12,000元，111年8月至同年11月之管理費被告均未繳納，合計積欠管理費75,184元，經原告寄發存證信函催告仍未繳納，並應依系爭規約第10條第4項規定給付週年利率10%之遲延利息。爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第10條第3項之規定提起本件訴訟等語。

(二)並聲明：

1.被告應給付原告75,184元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於系爭社區經營診所，向來均按時繳納管理費，然自110年起，系爭社區商場電梯（下稱系爭商場電梯）頻繁故障，致被告經營之診所病患就醫權益受損，已嚴重危及病患之生命身體安全，被告多次向原告反應均未獲處理，原告並

01 片面主張系爭商場電梯非原告管理範疇，然原告簽約之電梯
02 維修廠商，其維修範圍包含系爭商場電梯，且其費用亦係由
03 系爭社區全體區分所有權人所繳納之管理費負擔，故系爭商
04 場電梯本應由原告負責維修保養，被告嗣分別於111年4月15
05 日及同年8月24日向原告寄發律師函及存證信函，請求原告
06 修繕系爭商場電梯，並表明將於系爭商場電梯修繕完成前行
07 使同時履行抗辯權。

08 (二)因原告怠於修繕系爭商場電梯，被告因而於111年8月起代原
09 告修繕系爭商場電梯，並分別於以下時間支出以下維修費用
10 及受有損害，故依以下順序行使抵銷權：

11 1.111年8月15日支出電梯維修費用3,000元。

12 2.111年8月18日支出電梯維修費用13,000元。

13 3.111年8月24日支出電梯維修費用10,500元。

14 4.111年12月12日支出電梯維修費用29,400元。

15 5.112年2月1日支出電梯維修費用8,085元。

16 6.112年2月5日支出電梯維修費用22,050元。

17 7.112年4月21日支出電梯維修費用22,050元。

18 8.被告因原告怠於修繕系爭商場電梯，造成被告經營診所之病
19 患不便，被告分別於111年8月15日起至同年月19日間，發給
20 診所員工及司機慰問金合計5,400元，此為原告違反公寓大
21 廈管理條例第36條之義務，侵害被告權利所生之損害等語，
22 資為抗辯。

23 (三)並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由

25 (一)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
26 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
27 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
28 應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條定有明
29 文。

30 (二)原告主張被告為系爭建物之所有權人，且為其所管理之系爭
31 社區區分所有權人，依系爭規約第10條第3項規定，商場管

理費每月每坪65元，系爭建物總面積約為243坪，每月應繳管理費15,796元，惟111年6月管理費被告僅繳納3,796元，尚積欠12,000元，111年8月至同年11月之管理費被告均未繳納，合計尚積欠管理費75,184元，經原告寄發存證信函催告仍未繳納，並應依系爭規約第10條第4項規定給付週年利率10%之遲延利息等情，業據提出與其所述相符之公寓大廈管理組織報備證明、新北市新莊區公所111年12月7日新北莊工字第1112352445號函、新莊後港路存證號碼000228號存證信函、111年11月管理費繳費通知單、聯邦銀行超商代收系統查詢結果、系爭社區各類掛號郵件登記簿、回執、郵件查單及清單、系爭規約、系爭建物之建物登記第一類謄本為證（司促卷第15、17、23、25、27、53至59；本院卷第125至138、139至141頁），被告亦未爭執上開書證有何不可採之理由，且不爭執其未繳上開管理費（本院卷第149頁），堪信原告之主張為真實，原告請求被告給付上開積欠之管理費，應屬有據。

(三)被告主張同時履行抗辯權，為無理由：

- 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。民法第264條第1項固有明文。此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號判決意旨【原判例】參照）。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」尤為不可或欠之前提。
- 2.被告雖以原告怠於修繕系爭商場電梯為由，主張同時履行抗辯權拒絕給付管理費，並提出新莊民安郵局存證號碼000160號存證信函1份為憑（本院卷第69至73頁）。然查，區分所有權人繳納管理費之義務，係因於法律規定、住戶規約或區

分所有權人會議決議，與原告就公共設施所負之修繕及維護義務，並非基於同一雙務契約而生；再者，管理費係由管理委員會按時向各住戶收取，用以支付該社區區分所有權人決議執行之各項事務費用，管理委員會僅為代收代付性質，所代收管理費應屬該社區全體區分所有權人共有，並非各別住戶直接委任管理委員會處理事務所支付之代價，亦即管理費之負擔與管理事務之進行，並無同時履行抗辯之對價關係。被告上開辯詞，至多僅為原告是否有妥善執行管理事務之問題，無論是否為實情，縱令原告或其相關執行人員因此涉有其他責任，亦非得執以拒絕繳納管理費之正當理由，故被告不得援引同時履行抗辯而拒絕給付管理費。

(四)被告主張抵銷，亦無理由：

- 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。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334條定有明文。次按管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第36條第2款、第10條第1項亦分別有明定。
- 2.被告辯稱系爭商場電梯應由原告負修繕、管理、維護之責，為原告所否認。經查，系爭規約第3條第10項：「商場之客貨電梯（各一部）為供商場及地下第二、三、四層停車空間專用，並由全部商場所有權人共同管理使用。」第3條第11項：「商場貨物之進出，應以商場之客梯或貨梯使用，其所經之必要動線，如有穿越其他共有人之持分範圍，其他共有人不得干擾、阻止。」第14條第3項：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」有系爭規約1份在卷可稽（本院卷第125至138頁）。依系爭規約之上開約定，系爭商場電梯已約定為系爭社區商場區分所有權人所專用，

01 自應由約定專用之系爭社區商場區分所有權人負修繕、管
02 理、維護之責，其所生費用並應由系爭社區商場區分所有權
03 人負擔。

04 3.原告與台灣通力電梯股份有限公司（下稱通力電梯公司）雖
05 於103年間、106年間、108年間、109年間分別簽定系爭商場
06 電梯之全責合約、並於111年間簽定系爭商場電梯之標準保
07 養合約，有各該合約在卷可佐（本院卷第159至166、167至
08 174、175至182、183至194、195至205頁）。然此僅係原告
09 有於上開期間，委託通力電梯公司修繕及保養系爭商場電
10 梯，非謂系爭規約所規定系爭商場電梯實際上應負修繕、管
11 理、維護責任之人，已有所變更。況且，系爭規約第11條第
12 3項所定之管理費用途，亦未包含專用部分之管理、維護費
13 用，益徵系爭商場電梯之修繕、管理、維護費用，應由系爭
14 社區商場區分所有權人負擔甚明。

15 4.被告雖以系爭社區之管理費並無專款專用之設計，且住宅戶
16 與商場戶亦未各自成立管理委員會，系爭商場電梯向來均由
17 原告負責修繕、管理、維護而形成慣例，應認有分管約定存
18 在，倘若原告毋須對系爭商場電梯負管理維護之責，則系爭
19 社區住宅電梯之修繕、管理、維護費用原告是否亦毋須負責
20 等語置辯。惟系爭規約暨已約定系爭商場電梯係由系爭社區
21 商場區分所有權人專用，並負修繕、管理、維護之責，被告
22 作為系爭社區區分所有權人之一，本應受系爭規約之拘束，
23 此不因原告曾與通力電梯公司就系爭商場電梯簽定前揭契約
24 而有異；況且，管理委員會會議決議之內容不得違反規約或
25 區分所有權人會議決議，亦為公寓大廈管理條例第37條規定明
26 確，故原告所為管理事務之進行，本亦應以系爭規約或系爭
27 社區區分所有權人會議決議為依據，尚難僅以原告與通力電
28 梯公司簽定前揭契約之行為，而推認系爭社區住戶間已有變
29 更系爭規約之約定存在。再參諸公寓大廈管理條例第18條第
30 1項、第3項之規定，區分所有權人繳納管理費及其運用均應
31 由區分所有權人會議決議，區分所有權人均應遵照區分所有

01 權人會議之決議或規約規定向管理委員會繳納管理費，而所
02 繳納之管理費為公共基金，其使用非經區分所有權人會議決
03 定亦不得為之；且依同條例第10條第2項前段規定，除非經
04 區分所有權人會議決議或規約規定，管理委員會對公共基金
05 之運用僅能使用於共用部分甚明。至於系爭社區管理費之收
06 取方式、費用支出是否區分住宅與商場而為相異之管理等
07 節，僅為原告執行管理事務與系爭社區管理費之使用方式，
08 要與系爭商場電梯之修繕、管理、維護之人為何人無涉，至
09 被告所稱住宅與商場間管理費使用之疑義，則應為系爭社區
10 全體區分所有權人是否另行決議或約定之問題，非可以此作
11 為系爭商場電梯之修繕、管理、維護之人認定之憑據。

12 5.因此，被告固分別於111年8月15日、同年月18日、同年月24
13 日、同年12月12日、112年2月1日、同年月5日、同年4月21
14 日支出系爭商場電梯維修費用，有通力電梯公司收費電梯零
15 件更換簽單、繳費單暨發票、祥曜機電股份有限公司請款
16 單、報價單暨支票、新庚暨文鼎診所工程/設備採購請款單
17 暨現金支出傳票等件可憑（本院卷第77至81、83至87、89至
18 93、95至99、101至105、107至109、111至113頁），然此應
19 非被告對原告之債權，而應由商場區分所有權人全體共同負
20 擔，故被告以上開費用對原告主張抵銷，應無理由。

21 6.另就被告主張之慰問金債權部分，因被告對於系爭商場電梯
22 既不負有修繕、管理、維護之責，自無違反公寓大廈管理條
23 例第36條之義務可言，被告主張原告侵害其權利，致其受有
24 5,400元之損害，並以此主張抵銷，亦屬無據。

25 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第10
26 條第3項之規定，請求被告給付如主文第1項所示之金額（利
27 息部分，本件支付命令於112年1月30日送達被告，此有送達
28 證書可參，司促卷第71頁），為有理由，應予准許。

29 五、本件係適用小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
30 436條之20條規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條
31 第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告

01 聲請宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁
02 之諭知。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
05 敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本
07 件訴訟費用額為裁判費1,000元。

08 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
09 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
10 法 官 林易勳

11 以上正本係照原本作成。

12 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

14 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
15 載上訴理由，表明下列各款事項：

16 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

17 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
20 書記官 徐子芹