

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第3419號

原告 國益大樓管理委員會

法定代理人 洪正衛

訴訟代理人 劉修成

被告 胡錫賢

訴訟代理人 胡玲玲

楊菁菁

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國111年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣139,524元，及民國110年12月25日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣139,524元為原告欲供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告聲請支付命令時原聲明為「被告應給付原告新臺幣（下同）93,188元；及自本件支付令命送達之翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息」（見司促卷第5頁）。嗣最終變更聲明為「被告應給付原告148,924元，及自變更狀繕本送達翌日即民國110年12月25日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息」（見本院卷第152、193頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：

03 (一)原告為國益大樓（下稱系爭大樓）之管理委員會，被告為門
04 牌地址臺中市○區○○○路000號2樓之1（下稱系爭房屋）
05 之區分所有權人，各該住戶繳付管理費之標準為每坪新臺幣
06 （下同）60元/月。被告房屋（含公設）105.7坪，每月應繳
07 之管理費為6,342元，被告自109年3月起至110年12月止共22
08 個月，共計139,524元之管理費未繳。又依系爭大樓住戶規
09 約第10條第5項約定，相關催收程序費用存證信函800元、支
10 付命令聲請3,600元、起訴狀費5,000元，應由被告負擔。故
11 原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭大樓規約第10條第5
12 項提起本訴。

13 (二)原告係在109年3月31日才成立，若非現在公共設施之維護費
14 用，原告無權同意支付。被告所提之支付電梯維修費之發票
15 均是99年至104年間，該電梯之維修費被告有向其他住戶收
16 取管理費，且該電梯僅維修1、2、3、8樓部分，非12層樓全
17 體區分所有權人使用之樓層。被告所提出之修馬桶不通26,3
18 63元、維修工資7,800元、燈具39,960元發票，均是被告區
19 分所有建物內部修繕，與公共設施無關，被告亦無通報管委
20 會知悉，不同意抵銷。

21 (三)並聲明：1.被告應給付原告148,924元，並自110年12月25日
22 起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。2.原告願供擔
23 保，請准宣告假執行。

24 二、被告抗辯：

25 (一)被告於109年3月1日起至110年12月31日止確實未繳納管理
26 費。原告請求被告支付存證信函費用、支付命令、起訴狀繕
27 本費用，並無法律依據、單據，為無理由。

28 (二)被告於99年8月起至104年4月間代社區支出8,100元電梯維修
29 費，電梯屬社區區分所有權人所共同使用之公共設施，應由
30 社區區分所有權人共同負擔。又於110年1月因公共排糞管1
31 樓堵塞回堵至2、3樓，造成被告屋內馬桶糞便溢出，臭氣沖

天，被告遂支付馬桶不通維修費26,363元、工資7,800元，此部分亦屬社區區分所有權人所共同使用之公共設施。又社區公共設施地區即二樓轉三樓之燈具毀壞，原告無修繕更換，被告遂自行先購買更換支付5,800元。上開費用自應可扣抵管理費等語。

(三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告願供擔保，請准免為假執行。

三、本院之判斷：

(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他應負擔之費用已逾2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，公寓條例第21條定有明文。又系爭規約第10條第1、2、5項規定，區分所有權人應遵照區分所有權人會議之規定項管委會繳交管理費；各區分所有權人每月管理費每坪60元，按坪收取；區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，亦有系爭規約可佐（本院卷第59頁）。經查：

1.原告主張被告為系爭房屋所有權人，為系爭大樓區分所有權人，其每月應繳之管理費為6,342元，自於109年3月1日起至110年12月31日止，共計積欠22個月之管理費共139,524元等事實，有系爭房屋之建物登記謄本、系爭規約可佐（見司促卷第13、21頁），復被告亦不爭執上開期間未支付管理費（見本院卷第153頁），此部分事實自堪認定。是原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭規約第10條第1、2、5項規定，請求被告給付管理費139,524元，為有理由。

2.原告主張依系爭規約第10條第5項規定，請求被告支付委外撰擬寄送存證信函800元、支付命令聲請3,600元、起訴狀5,000元等語，為被告所否認，抗辯並無任何單據憑證等語（見本院卷第145頁）。查：

觀系爭規約第10條第5項固規定「區分所有權人若在規定之

01 日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付
02 應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之
03 十計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費用或存
04 證信函、出席調解、法院、撰寫書狀費用，均由該區分所有
05 權人負擔。前開費用委外撰擬寄送存證信函每件800元、支
06 付令命聲請每件3600元、請求給付管理費起訴狀每件5000
07 元……前開費用於訴訟中一併請求」（見司促卷第21頁）。
08 惟原告並未提出任何單據，可佐證有支付委外撰擬寄送存證
09 信函、支付命令、起訴狀之費用，則原告依前揭系爭規約請
10 求被告上開委外撰擬存證信函、支付命令聲請狀、起訴狀費
11 用，應屬無據。

12 (二)被告主張抵銷部分：

13 1.被告抗辯其自99年8月至104年間有支付系爭大樓管理電梯維
14 修費共81,000元，應扣抵管理費部分（見本院卷第105、109
15 -110頁）：

16 查依被告所提出之信遠機電有限公司保養工作、電梯故障處
17 理回條（見本院卷第114-119頁），可知被告所支付電梯維
18 修費僅為1、2、3、8樓保養，並非社區全體區分所有權人所
19 在之樓層。而依系爭規約第10條第1、2項規定，管理費係由
20 各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。亦
21 即，區分所有權人依據公寓條例及住戶規約之約定，負有繳
22 納管理費之義務，所繳納之管理費屬於全體區分所有權人共
23 有，管理委員會僅係受全體區分所有權人委任代行收取管理
24 費或公共事務管理之責。再按二人互負債務，而其給付種類
25 相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互
26 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
27 者，不在此限，民法第334條第1項亦有明文。被告所指電梯
28 維修費並非社區全體區分所有權人所應負擔，顯非系爭大樓
29 管理費使用之用途，自無從以此為抵銷之依據。

30 2.被告抗辯於110年1月因公共排糞管1樓堵塞，支付馬桶不通
31 維修費26,363元，此部分亦屬社區區分所有權人所共同使用

之公共設施，應扣抵管理費部分（見本院卷第105頁）：

查據證人即修理馬桶之人賴泓義於本院審理時證稱：我在1年多前因系爭大樓二樓男廁、女廁的蹲式馬桶堵塞，淹上來而去修理，阻塞是因為公共管路，要把馬桶拆起來通公共管路，我把馬桶拿起來用機器去通，二樓以下的管路就通了，當時有開立發票支付給我的就是美語補習班，支付費用就是發票上面金額等語（見本院卷第182-183頁）。雖可知修理的部分屬系爭大樓公共管路。然參酌被告所提出之統一發票（見本院卷第126頁），可知支付上開通管路、修理馬桶阻塞費用為臺中市私立東亞美髮美容短期補習班。復被告並未舉證證明上開補習班即等於被告本人，是尚難認被告有為社區支付上開修復公共管路之費用。

3.被告抗辯於110年2月，有支付二樓轉三樓之燈具5,800元應扣抵管理費部分（見本院卷第125、152頁），為原告所否認，並表示：無住戶陳報二樓公共梯廳之燈具損害之紀錄，經現場查看僅有門口有舊燈具等語（見本院卷第159頁）。查：依被告所提出之統一發票（見本院卷第125頁），僅可見臺中市私立東亞美髮美容短期補習班有支付燈具費用，但並無法得知燈具裝設位置。被告復未能舉證證明燈具是屬社區公共空間，是被告主張抵銷管理費，應屬無據。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項、第2項定有明文。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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第203條所明定。是原告依系爭規約第10條第5項規定，請求被告自變更狀送達之翌日即110年12月25日（見本院卷第1

43頁之本院送達證書)起至清償日止，按週年利率百分之10計算之遲延利息，自無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭規約第10條規定，請求被告應給付原告139,524元及110年12月25日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息，為有理由，應予准許，原告超出該准許部分的請求，無理由，應駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決，附此敘明。又被告陳明願供擔保，聲請免為假執行（見本院卷第103頁），經核於法亦無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳佩怡

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
書記官 許千士