

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第756號

原告 亞太勝利特區管理委員會

法定代理人 蘇惠萱

訴訟代理人 彭大勇律師

林士龍律師

郭栢浚律師

被告 元誠國際資產管理股份有限公司

法定代理人 王如玉

訴訟代理人 謝凱傑律師

複代理人 楊聖文律師

洪弼欣律師(已終止委任)

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國115年2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56萬8,550元，及其中新臺幣48萬465元自民國114年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息，暨其中新臺幣8萬8,085元自民國115年1月27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2萬805元，其中新臺幣7,610元由被告負擔，餘由原告負擔，被告並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣56萬8,550元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，

01 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、  
02 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法  
03 第436條第2項、第255條第1項第2、3、7款定有明文。查原  
04 告亞太勝利特區管理委員會(下稱原告管委會)原請求被告元  
05 誠國際資產管理股份有限公司(下稱被告公司)給付新臺幣  
06 (下同)165萬元，及自支付命令送達之翌日起算之法定遲延  
07 利息等情(司促卷第13頁)，嗣數次變更應受判決事項之聲  
08 明，最終變更為：被告應給付原告56萬8,550元，其中48萬4  
09 65元及自本件支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利  
10 率百分之10計算之利息；其中8萬8,085元自民事訴之變更追  
11 加狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利  
12 息(本院卷第177頁)，經核與前揭規定相符，應予准許。

13 二、原告主張：被告公司為亞太勝利特區(下稱系爭社區)之區  
14 分所有權人，其所有臺南市○區○○段000○號即門牌號  
15 碼：臺南市○區○○路00巷00號地下1層之1，之2(下稱系爭  
16 建物)，建物面積588.27平方公尺，換算後為177.95坪(計算  
17 式： $588.27 \times 0.3025 = 177.95$ 坪，計算至小數點後2位)，依亞  
18 太勝利特區公寓大廈住戶規約(下稱系爭規約)第20條第1  
19 項、第11條第5項之規定，被告公司應依實際持有坪數，以  
20 每坪45元繳納管理費，如未繳管理費，遲延利息則按未繳金  
21 額之年息百分之10計算，惟被告公司自民國109年2月起至11  
22 5年1月止均未繳交管理費，共積欠56萬8,550元之管理費，  
23 爰依系爭規約第20條第1項、第11條第5項等規定，請求被告  
24 給付上開管理費及遲延利息。並聲明：被告應給付原告56萬  
25 8,550元，其中48萬465元及自本院114年度司促字第4555號  
26 支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計  
27 算之利息；其中8萬8,085元自民事訴之變更追加狀送達翌日  
28 起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

29 三、被告則以：被告公司僅實際持有系爭建物之10個獎勵停車  
30 位，而依系爭建物之謄本，該建物騎樓所占層次面積為22.2  
31 3平方公尺，並前揭停車位之面積範圍，且以該建物地下一

01 層之層次面積566.04平方公尺換算被告持有上開停車位，每  
02 一停車位之平均面積為56.604平方公尺，即17.12坪左右，  
03 與一般停車位面積約為2至4坪相較，顯與常情不符，足證系  
04 爭建物之面積566.04平方公尺並非被告持有之停車位總面  
05 積，是原告管委會以系爭建物面積計算管理費，應屬無據。  
06 又被告公司因原告管委會未開通車梯，致被告公司迄今仍無  
07 法使用前揭停車位，顯見原告確實未盡管理維護之責，故依  
08 「使用者付費原則」，原告於開通該車梯前不得請求被告公  
09 司給付管理費等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受  
10 不利之判決，願供擔保免為假執行。

#### 11 四、得心證之理由

12 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
13 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  
14 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  
15 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  
16 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定  
17 者，從其規定；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金  
18 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  
19 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  
20 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  
21 10條第2項、第21條分別定有明文。

22 (二)經查，被告為系爭社區之區分所有權人，而被告公司所有之  
23 系爭建物，登記總面積為588.27平方公尺（騎樓之層次面  
24 積：22.23平方公尺、地下一層之層次面積：566.04平方公  
25 尺），權利範圍為全部；又系爭規約第20條第1項、第11條  
26 第5項分別規定：「本人同意於每月依專有實際坪數，每坪  
27 繳交管理費新臺幣45元整」、「區分所有權人若在規定之日  
28 期前未繳金額及另收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計  
29 算」，惟被告公司自109年2月起迄至115年1月止均未繳交管  
30 理費等情，有系爭規約、系爭登記謄本、催繳通知單暨回執  
31 在卷可憑(司促卷第19至45頁，本院卷第59至65頁、第85

01 頁)，此部分事實堪以認定。

02 (三)另就原告管委會因被告公司積欠上開期間之管理費，而依系  
03 爭規約第20條第1項規定請求被告公司給付56萬8,550元之管  
04 理費，被告公司對此固辯稱：被告公司僅持有10個停車位，  
05 系爭建物之騎樓亦非該停車位之使用範圍，原告以系爭建物  
06 之總面積計算管理費，即屬有誤等語。然查，關於系爭社區  
07 管理費之計算，系爭規約第20條第1項已明文規定，應按照  
08 各區分所有權人之專有部分實際坪數計算管理費，故該規約  
09 效力自應及於被告公司及系爭社區之其他區分所有權人；又  
10 觀諸系爭建物謄本所載，系爭建物之地下一層、騎樓均登記  
11 為被告公司單獨所有，被告公司復未舉證證明上開建物有約  
12 定共用情形存在，縱該騎樓在使用上雖屬供公眾通行之空  
13 間，然騎樓係因受道路交通管理處罰條例、道路交通安全規  
14 則所規範，需供公眾通行之用，騎樓所有人係為公益負有社  
15 會義務，與公寓大廈之共用或約定共用部分為全體區分所有  
16 權人共同使用之情形，並不相同，故系爭建物之全部(含地  
17 下一層及騎樓)自屬專用部分，則被告公司以前詞置辯，尚  
18 無可採。從而，系爭建物總面積為588.27平方公尺、經核算  
19 為177.95坪，而被告公司自109年2月起迄至115年1月止均未  
20 繳交管理費，則原告管委會依系爭規約第20條第1項規定，  
21 請求被告公司給付自109年2月迄114年2月止之管理費48萬46  
22 5元(計算式： $177.95 \times 45 \times 12 \times 5 = 480,465$ )；自114年3月起至11  
23 5年1月之管理費8萬8,085元(計算式： $177.95 \times 45 \times 11 = 88,08$   
24 5)，共計56萬8,550元(計算式： $480,465 + 88,085 = 568,55$   
25 0)，應屬有據。

26 (四)被告公司復辯稱：原告管委會就系爭社區之車梯未盡管理維  
27 護之責，導致被告公司至今無法使用系爭建物之停車位，被  
28 告公司應無須繳納管理費等語。惟按所謂同時履行之抗辯，  
29 乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙  
30 務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙  
31 方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與

01 他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生  
02 同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判要旨參  
03 照）。而區分所有權人繳納管理費之義務係因法律之規定、  
04 住戶規約或區分所有權人會議決議而生，足見區分所有權人  
05 繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而  
06 生，故被告公司所負給付管理費之義務，與原告管委會就系  
07 爭社區之車梯所負之管理維護義務，顯非基於同一雙務契約  
08 而生。再者，區分所有權人所繳交之管理費，其所有權屬於  
09 全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運  
10 用。因此，管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人會  
11 議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間並不存在對價關  
12 係。故縱認原告管委會有被告所指未善盡管理之責情形，亦  
13 僅係被告公司得否依公寓大廈管理條例相關規定另為主張之  
14 問題，尚不得援此拒絕繳納管理費，被告公司此部分辯詞，  
15 礙難憑採。

16 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人  
18 起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相  
19 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
20 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
21 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
22 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第2  
23 03條分別定有明文。經查，原告管委會就109年2月迄114年2  
24 月止之管理費48萬465元部分聲請支付命令，經本院核發114  
25 年度司促字第4555號支付命令，就114年3月起至115年1月之  
26 管理費8萬8,085元部分則提起本訴，均核與催告有同一效  
27 力，且系爭規約第11條第5項已約定利率為週年利率百分之1  
28 0，依前揭說明，原告主張就109年2月迄114年2月止之管理  
29 費48萬465元部分，以前揭支付命令送達之翌日即114年3月1  
30 9日（司促卷第61頁）起至清償日止，按週年利率百分之10  
31 計算之利息，就114年3月起至115年1月之管理費8萬8,085元

01 部分，以民事訴之變更追加狀送達翌日即115年1月27日(本  
02 院卷第177頁)起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利  
03 息，均屬有據。

04 五、綜上所述，原告管委會依系爭規約第20條第1項規定，第11  
05 條第5項規定，請求被告給付56萬8,550元，及其中48萬465  
06 元自114年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之10計算  
07 之利息，暨其中8萬8,085元自115年1月27日起至清償日止，  
08 按週年利率百分之10計算之利息，為有理由，應予准許。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核  
10 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

11 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假  
12 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。又原告依其原請  
14 求所需繳納裁判費為2萬805元，嗣原告減縮請求，減縮部分  
15 之訴訟費用依民事訴訟法第83條第1項前段應由原告負擔，  
16 故被告應負擔減縮後請求金額56萬8,550元，應繳納之裁判  
17 費7,610元，爰判決如主文第2項所示。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

19 臺南簡易庭 法官 姚亞儒

20 以上正本證明與原本無異。

21 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上  
22 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  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

26 書記官 林幸萱