

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北小字第3089號

原告 林肯大廈管理委員會

法定代理人 黃思綺

訴訟代理人 黃豐緒律師

陳峯昀

周文貴

複代理人 李茂瑋律師

被告 翁秀鳳

訴訟代理人 張哲仁

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬參仟壹佰零伍元，及自民國一百一十二年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告以新臺幣伍萬參仟壹佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告為林肯大廈門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號5樓之2房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，依據公寓大廈管理條例規定，被告應每月繳納管理費。

又被告迄未繳納民國108年5月至111年11月計43個月之管理費合計新臺幣（下同）5萬3,105元【計算式：（20.58坪×60元＝1,235元，元以下4捨5入）×43個月＝5萬3,105元】，經原告於112年1月18日及112年2月3日寄發存證信函催繳後，被告仍置之不理，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告5萬3,105元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：依紀錄顯示被告先前均有繳納管理費，惟本件因原告之法定代理人黃思綺前於108年5月至110年1月非擔任管理委員期間，曾聯合住戶拒絕繳納管理費，當時黃思綺亦未繳納管理費，嗣後黃思綺繳納管理費亦有打折，自應比照辦理給予折扣。另原告請求利息之部分，原告本應先與被告協商，而非逕行提出訴訟。此外，原告尚有下列缺失並未改進：1、逃生梯未予修復、2、出入大樓搬家需提供權狀證明，妨害個資情形、3、3部電梯遭磁扣控制，導致住戶無法至各樓層及屋頂設備室，限制行動自由、4、社區重大工程發包均未報請區權人會議決議、5、社區大樓保全缺失頻傳、6、故意不召開會議及公開會議紀錄、7、多年財報交代不清、8、濫用公帑對區權人進行訴訟、9、住戶意見未獲得處理解決，且一意孤行限制快遞到府收件服務不能上樓，造成住戶諸多不便（下稱系爭缺失）等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（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。公寓大廈管理條例第21條定有明文。查原告主張被告迄未繳納108年5月至111年11月計43個月之管理費合計5萬3,105元【計算式：（20.58坪×60元＝1,235元，元以下4捨5入）×43個月＝5萬3,105元】，業據提出管理費欠繳明細為憑（見本院卷第87

頁），而被告對於上開期間之管理費確實尚未繳納乙節並未提出爭執，則原告請求被告給付管理費5萬3,105元，應屬有據。

（二）至被告辯稱：原告尚有系爭缺失未改進，被告自無需給付所欠管理費，且原告法定代理人黃思綺所繳納之管理費有打折，被告自應比照辦理，另原告應先與被告協商，而非逕行提出訴訟，進而請求利息云云。惟按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。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。又依公寓大廈管理條例第3條第9款之規定，公寓大廈之管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。而共用部分、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。區分所有權人依區分所有權人會議決議有繳納公共基金之義務，亦為同條例第10條第2項本文及第18條第1項第2款所明定。足見決定區分所有權人應分擔之修繕費用與應繳納公共基金即管理費多寡之主體，係由區分所有權人召集之區分所有權人會議所決定。準此，管理委員會僅是代為執行全體共有人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非管理委員會。管理委員會之職務與管理費、應分擔費用之收取並非源於同一雙務契約，既非立於互為對待給付之關係者，自不能發生同時履行之抗辯。是被告抗辯原告有系爭缺失未改進，然姑不論真實與否，此事項核屬管理委員會執行職務當否之問題，被告不得執此

01 作為拒繳管理費之理由，亦不得據此主張同時履行抗辯，
02 是被告上開所辯，並無可採。又被告並未舉證說明區權人
03 會議已決議或住戶規約有規定有關欠繳管理費部分應給予
04 折扣，且原告於起訴前亦曾分別於112年1月18日及112年2
05 月3日寄發存證信函函催被告繳納管理費，此有上開存證
06 信函在卷可稽（見本院112年度司促卷第5714號卷〈下稱
07 司促卷〉第9至15頁），是被告辯稱原告應給予折扣且不得
08 請求利息，均無可採。

09 四、綜上所述，原告請求被告給付5萬3,105元，及自支付命令送
10 達翌日即112年5月23日（見司促卷第71頁）起至清償日止，
11 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

12 五、本判決係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被
13 告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權
14 宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適
15 用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得
16 免為假執行。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
18 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
20 額，依後附計算書及依民事訴訟法第91條第3項規定：「依
21 第1項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日
22 起，加給按法定利率計算之利息。」，確定如主文第2項所
23 示。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
25 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
28 庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當
29 事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
30 審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 3 月 7 日

計 算 書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。