

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第3612號

原告 國際村管理委員會

法定代理人 歐陽元

訴訟代理人 白世輝

被告 雲彩建設股份有限公司

法定代理人 劉志仁

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國114年1月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬零陸佰元，及自民國一百一十三年五月二十四日起至清償日止，按年息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，按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣陸萬零陸佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告為門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號2樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，依國際村社區住戶規約（下稱系爭規約），被告每月應付之管理費金額為新臺幣（下同）12,100元。詎被告未給付自民國112年11月1日起113年3月31日止之管理費60,600元，經原告催告後仍拒為給付。為此，爰提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原

01 告60,600元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息
02 5%計算之利息。

03 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟具狀略以：主
04 委歐陽元不是住戶，其當選主委不合法；又被告於系爭社區
05 共有3戶建物，出席會議每戶有3,000元出席費，然因原告均
06 未通知被告開會，被告因而未能領取出席費9,000元，多年
07 來損失數萬元；再被告1戶建物即300多坪，管理費需繳交1
08 萬餘元，於開會時僅有1戶之權利，與1戶建物30坪僅繳交1
09 千餘元之住戶權利無異，並不公平；另原告應每月公布財政
10 明細報告，均未見公布，只收錢不辦事，且被告多次要求原
11 告管理騎樓停車問題及停用3樓電梯、將被告之3樓租戶停水
12 停電，原告均置之不理，被告才拒絕繳交管理費等語置辯。

13 四、原告主張上開事實，業據其提出被告之建物登記謄本、系爭
14 規約、111年12月15日管理委員會第28屆職務推舉與新舊任
15 (27、28屆)交接會議記錄、住戶管理費繳交明細等件為
16 證，堪信為真。被告對於積欠管理費及數額並未爭執，惟以
17 上揭情詞置辯。經查：

18 (一)、被告雖辯稱原告未每月公布財政明細報告，只收錢不辦事，
19 且對於被告多次要求原告管理騎樓停車問題及停用3樓電
20 梯、將被告之3樓租戶停水停電，原告均置之不理，故拒絕
21 繳交管理費云云，惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務
22 契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發
23 生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖
24 因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給
25 付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行
26 之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判意旨可資參
27 照）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互
28 負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利，其中「互
29 負債務」尤為不可或欠之前提。又依公寓大廈管理條例第3
30 條第8款之規定，公寓大廈之管理委員會係指住戶為執行區
31 分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管

01 理委員若干人設立之組織。而區分所有權人或住戶繳納管理
02 費之義務，係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議
03 之決議而生，足見區分所有權人或住戶繳納管理費之義務並
04 非基於與管理委員會間之雙務契約而生，故被告所負給付系
05 爭建物管理費之義務，與原告管理委員會就社區大樓所負之
06 管理維護義務顯非基於同一雙務契約而生。再者，區分所有
07 權人或住戶所繳交之管理費，其所有權屬於社區之全體區分
08 所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運用。因此，
09 管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人會議決議事項
10 及公寓大廈管理維護工作之間（參見公寓大廈管理條例第36
11 條規定），並不存在對價關係。是被告前揭所辯縱令屬實，
12 要屬管理委員會執行職務當否或被告得否依公寓大廈管理條
13 例等相關規定另為主張之問題，被告亦不得執此作為拒繳管
14 理費之理由，是被告上開所辯，並無足採。

15 (二)、再被告辯稱原告未通知其出席開會，致其損失出席費數萬元
16 云云，惟遍觀系爭社區規約，並無出席區分所有權人會議，
17 即可領取出席費之規定，且被告復未提出證據證明區分所有
18 權人會議曾有決議通過此措施，是縱認原告確有出席費之獎
19 勵措施，然因上開住戶規約並無此一規定，且此一措施亦未
20 經區分所有權人大會決議通過，更與被告繳交管理費之義務
21 無涉，則被告辯稱其受有出席費數萬元損失，拒絕繳交管理
22 費云云，自非可採。

23 (三)、被告又辯稱主委歐陽元非住戶，當選主委不合法，且其所有
24 建物1戶300坪繳交1萬元管理費之表決權與1戶30坪繳交1千
25 餘元管理費之住戶，均僅有1戶權利之規定不公平云云。惟
26 按住戶係指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分
27 所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建
28 築物所有權者，公寓大廈管理條例第3條第8款定有明文；又
29 管委會委員產生方式，由本區各棟住戶互選產生，國際村管
30 理委員會組織章程亦有明定。原告主任委員歐陽元係設籍於
31 系爭社區375號6樓之1，並經國際村第30屆第1次區分所有權

01 人會議選舉，當選主任委員，有原告主任委員身分明文件及
02 國際村第30屆第1次區分所有權人會議記錄在卷可稽（本院
03 卷第97、137頁），被告空言辯稱原告之主任委員當選不合
04 法，難認有據。再按各專有部分之區分所有權人有一表決
05 權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使，公
06 寓大廈管理條例第27條第1項亦有明文，即依上開規定可
07 知，係以每戶有一表決權，與管理費繳交數額無涉，是被告
08 辯稱依其繳交之管理費數額，不應與僅繳交1千餘元管理費
09 之住戶表決權相同云云，洵非有據，更非可得以此為拒絕交
10 管理費之事由，是被告上開所辯，亦非可採。

11 五、又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
12 其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催
13 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
14 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
15 文。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延
16 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
17 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債
18 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
19 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
20 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
21 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第1
22 項、第2項、第233條第1項分別定有明文。查本件管理費係
23 屬給付有確定期限者，原告僅請求加計自支付命令繕本送達
24 翌日即113年5月24日起算之遲延利息，尚屬有據，應予准
25 許。

26 六、從而，原告請求被告給付原告60,600元，及自113年5月24日
27 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
28 許。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
30 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

31 八、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條

之20規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國 114 年 2 月 7 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 2 月 7 日

書記官 沈玟君

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條第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。

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	