

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第6078號

原告 大直風華大樓管理委員會

法定代理人 張東明

訴訟代理人 羅興章律師

被告 惠豐開發股份有限公司

法定代理人 施勝善

被告 陳敏德

李正斌

陳添桂

吳愛卿

郭文山

林英俊

賀上投資股份有限公司

法定代理人 蔡桂

共同

訴訟代理人 曾紀穎律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年10月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告如附表一應給付管理費總額欄所示之金額，及
自民國113年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
利息。

訴訟費用由被告依附表二所示比例負擔。

本判決得假執行。被告分別以如附表一應給付管理費總額欄所示
之金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 事實及理由

02 一、本件原告起訴時，訴之聲明請求(一)被告惠豐開發股份有限公
03 司（下稱惠豐公司）應給付原告新臺幣（下同）176,793
04 元、(二)被告陳敏德應給付原告88,396元、(三)被告李正斌應給
05 付原告247,509元、(四)被告陳添桂應給付原告70,717元、(五)
06 被告吳愛卿應給付原告12,375元、(六)被告郭文山應給付原告
07 11,491元、(七)被告林英俊應給付原告11,491元、(八)被告賀上
08 投資股份有限公司（下稱賀上公司）應給付原告88,396元，
09 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%
10 計算之利息等語（卷第10頁）。嗣於113年9月26日以書狀變
11 更聲明為(一)被告惠豐公司應給付原告241,368元、(二)被告陳
12 敏德應給付原告96,547元、(三)被告李正斌應給付原告337,91
13 4元、(四)被告陳添桂應給付原告120,684元、(五)被告吳愛卿應
14 給付原告16,895元、(六)被告郭文山應給付原告15,688元、(七)
15 被告林英俊應給付原告15,688元、(八)被告賀上公司應給付原
16 告120,684元，及均自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清
17 償日止，按週年利率10%計算之利息等語（卷第234頁），屬
18 擴張及減縮應受判決事項之聲明，核與民事訴訟法第255條
19 第1項但書第3款規定相符。

20 二、原告起訴主張略以：被告共有坐落門牌號碼臺北市○○區○
21 ○路000巷00號地下、15號地下、15號門牌房屋地下、19號
22 地下之房屋4戶（即同區北安段3小段2752、2763、2793、27
23 83建號，下稱系爭房屋），面積合計574坪，為原告管理之
24 大直風華大樓（下稱系爭大樓）區分所有建物之所有權人，
25 依「大直風華大樓管理規約及組織章程」（下稱管理規約）
26 第39條第1項、第8項規定，系爭大樓區分所有權人應依區分
27 所有權人會議決議（下稱區權人會議）繳交管理費。詎被告
28 自111年7月起積欠管理費，迄至113年9月止，積欠如附表一
29 「應給付管理費總額欄」所示之管理費未清償，原告曾為催
30 繳，並再以起訴狀、擴張訴之聲明狀繕本之送達為催告，爰
31 依上開系爭大樓管理規約請求被告給付管理費等語。並聲明

01 如上開變更後之聲明所示。

02 三、被告則以：系爭房屋於訴外人羅德貿易有限公司（下稱羅德
03 公司）承租期間曾有漏水問題，被告因此同意羅德公司自11
04 0年8月1日起至111年1月31日止免繳租金，後經被告追查漏
05 水原因，確認係系爭大樓社區大門外走道地面年久老化，磁
06 磚受損且地面失去防水功能，致地面水體滲透至系爭房屋。
07 而系爭大樓社區大門外走道為大樓共用部分，應由大樓管理
08 委員會即原告負責修繕，被告反應後，因當時主任委員評估
09 維修費用過高而暫緩處理，僅先修復部分花台，以減少系爭
10 房屋部分之漏水問題。然原告未盡修繕、管理、維護之義
11 務，致系爭房屋漏水問題無法解決，因而無法出租而受有租
12 金損失，其中羅德公司自107年8月1日起至110年7月31日止
13 之租金為每月160,000元，112年潛在承租人願以每月280,00
14 0元承租，113年潛在承租人願以每月220,000元承租，系爭
15 房屋每月合理租金為220,000元，被告依民法第184條第1項
16 前段，公寓大廈管理條例第10條第2項規定得向原告請求損
17 害賠償，是自被告答辯狀送達起回溯2年期間之租金損害為
18 5,280,000元（計算式：220,000元×24=5,280,000元），並
19 以此與原告請求之管理費為抵銷，是原告請求並無理由等
20 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告主張被告共有系爭房屋位於原告所管理之系爭大樓內，
23 被告未繳納如附表一所示之自111年7月起至113年9月止之管
24 理費共965,468元等情，業據其提出臺北市政府都市發展局1
25 13年3月22日函、大直風華大樓管理規約與組織章程、建物
26 登記第一類謄本、113年4月12日區分所有權人會議紀錄與出
27 席名冊、管理費繳費通知函等件影本為證（卷第15-42頁、
28 第99-114頁、第173-174頁、第213-221頁），且為被告所不
29 爭執，堪信為真。

30 (二)按大直風華大樓管理規約及組織章程第39條第1項規定：為
31 本社區在管理上必要之經費，所有區分所有權人應依照區分

01 所有權人會議決議規定繳交管理費。被告雖辯稱因原告管
02 理、維護公共設施有疏失，致被告受有損害，被告對原告有
03 依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例第10條第2項之損
04 害賠償債權5,280,000元，依民法第334條規定主張抵銷，經
05 抵銷後，原告對被告已無任何債權可請求云云，惟按二人互
06 負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債
07 務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他
08 方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵
09 銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項分別
10 定有明文。又公寓大廈管理條例第3條第8款規定，公寓大廈
11 之管理委員會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨
12 公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。
13 另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
14 義務，亦經同條例第18條第1項第2款明定，足見決定區分所
15 有權人繳納公共基金即管理費多寡之主體，係由區分所有權
16 人召集之區分所有權人會議所決定。準此，管理委員會僅是
17 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
18 債權主體，係屬全體區分所有權人，而非管理委員會，管理
19 委員會之職務與管理費之收取並非源於同一雙務契約，即非
20 立於互為對待給付之關係者，自不能互為抵銷。本件原告請
21 求之管理費係由原告按時向各住戶收取，用以支付該社區區
22 分所有權人決議執行之各項事務費用，原告僅為代收代付性
23 質，所代收管理費應屬系爭社區全體區分所有權人共同共
24 有，並非個別住戶直接委任管理委員處理事務所支付之代
25 價，因此，縱被告對原告有侵權行為之損害賠償債權，仍不
26 得主張與原告請求之管理費債權互為抵銷，故被告前揭抗
27 辯，尚屬無據。

28 (三)又系爭大樓管理規約第39條第8項規定：區分所有權人或住
29 戶積欠應繳納之公共基金或其他應負擔之費用逾二期或達相
30 當金額，管理委員會定相當期間催繳仍不繳交者，管理委員
31 會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，利息以年息

01 10%計算。被告另辯稱原告未對被告催繳管理費，逕為起
02 訴，於法不合等語，惟按因起訴而送達訴狀，與催告有同一
03 之效力，此觀民法第229條第2項後段之規定即明，是管理委
04 員會對區分所有權人起訴，可認已充足催告之要件。本件原
05 告曾催告被告惠豐公司應繳系爭房屋全部積欠之管理費，有
06 原告提出之繳費通知函及回證可佐（卷第217-221頁），雖
07 非對全部被告催繳，然原告既就管理費對系爭房屋所有共有
08 人提起訴訟，並將起訴狀繕本送達予部分被告，有送達證書
09 可稽（卷第57、69、79頁），而被告全體於113年6月30就本
10 件訴訟共同委任訴訟代理人（卷第87頁），堪認被告確已知
11 悉原告以起訴狀繕本為催告之表示，且原告又於同年8月13
12 日、9月26日以擴張訴之聲明狀繕本之送達再為催告（卷第1
13 67、235、261、263頁），依上開說明，與催告即有同一之
14 效力，且迄至113年10月11日言詞辯論終結前，已有相當期
15 限，符合公寓大廈管理條例第21條、及上開管理規約第39條
16 第8項所規定之相當期間催繳，是被告上開抗辯，自無足
17 採。

18 五、綜上，原告依系爭大樓管理規約第39條第1項、第8項之規
19 定，請求被告給付原告如附表一應給付管理費總額欄所示之
20 管理費，及自擴張聲明狀繕本送達翌日即113年9月28日（卷
21 第263頁）起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利
22 息，為有理由，應予准許。並依職權宣告假執行，及被告得
23 供擔保免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
25 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
27 書。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
29 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按

01 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
 02 上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

04 書記官 陳黎諭

05 附表一：

被告	房屋門牌號碼、面積	持份比例	欠費期間	111年7月至113年4月欠費金額與計算式	113年5月至113年9月欠費金額與計算式	應給付管理費總額
惠豐開發股份有限公司	北安路630巷13號地下、15號地下、15號門牌房屋地下、19號地下，總面積574坪	100分之25	111年7月起至113年9月止	574坪×每坪56元×25/100×22個月=176,793元	574坪×每坪90元×25/100×5個月=64,575元	241,368元
陳敏德		100000分之10000	同上	574坪×每坪56元×10000/100000×22個月=70,717元	574坪×每坪90元×10000/100000×5個月=25,830元	96,547元
李正斌		100000分之35000	同上	574坪×每坪56元×35000/100000×22個月=2476,509元	574坪×每坪90元×35000/100000×5個月=90,405元	337,914元
陳添桂		1000分之125	同上	574坪×每坪56元×125/1000×22個月=88,396元	574坪×每坪90元×125/1000×22個月=32,288元	120,684元
吳愛卿		100000分之1750	同上	574坪×每坪56元×1750/100000×22個月=12,375元	574坪×每坪90元×1750/100000×5個月=4,520元	168,95元
郭文山		100000分之1625	同上	574坪×每坪56元×1625/100000×22個月=11,491元	574坪×每坪90元×1625/100000×5個月=4,197元	15,688元
林英俊		100000分之1625	同上	574坪×每坪56元×1625/100000×22個月=11,491元	574坪×每坪90元×1625/100000×5個月=4,197元	15,688元
賀上投		1000分之1	同上	574坪×每坪56	574坪×每坪90	120,684元

(續上頁)

01

資股份 有限公 司		25		元 $\times 125/1000 \times$ 22個月 = 88,3 96元	元 $\times 1625/1000$ 00 $\times 5$ 個月 = 3 2,288元	
合計						965,468元

02 附表二：

03

被告	比例
惠豐開發股份有限公司	100分之25
陳敏德	100000分之10000
李正斌	100000分之35000
陳添桂	1000分之125
吳愛卿	100000分之1750
郭文山	100000分之1625
林英俊	100000分之1625
賀上投資股份有限公司	1000分之125