

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4293號

原告 上品大廈管理委員會

法定代理人 張金文

訴訟代理人 劉盈如

被告 忻城企業有限公司

法定代理人 黃健人

訴訟代理人 孫德達

上列當事人間，請求給付費用事件，本院於114年11月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9,200元，及自民國114年9月9日起至清償
日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，及自裁判確定之翌日起，
加給按法定利率計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣9,200元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。前開規定於小額訴訟程序適用之，
同法第436條之23、第436條第2項亦有明定。本件原告起訴
時原聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）9,200元，及
自民國114年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
息」；嗣於114年11月20日言詞辯論程序中變更聲明為：

「被告應給付原告9,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
清償日止，按年息百分之5計算之利息」，核屬訴之聲明之
減縮，與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：被告為上品大廈地下停車場其中編號6、7號機械
03 停車位（下稱系爭停車位）之所有權人，依上品大廈社區11
04 3年度區分所有權人會議決議地下停車場之管理費用每一車
05 位每月增加100元，並於113年12月28日修訂上品大廈管理規
06 約（下稱系爭規約），增訂第10條第7項「原機械車位管理
07 費每月600元改為每月700元」之內容，自應繳納停車場之管
08 理費、清潔費等費用。詎被告就系爭停車位自114年1月起即
09 開始欠繳管理費、清潔費，經伊多次催繳，被告除曾給付60
10 0元外，截至114年7月止，尚欠9,200元之停車位相關費用未
11 繳，爰依系爭規約第10條第7項、公寓大廈管理條例第10條
12 等規定請求被告給付管理費等語。並聲明：被告應給付原告
13 9,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
14 百分之5計算之利息。

15 二、被告則以：伊不爭執伊為系爭停車位之所有權人，且自114
16 年1月起即未繳上品大廈地下停車場之管理費、清潔費，然
17 伊並非上品大廈住戶而非區分所有權人，本非系爭規約之規
18 範對象，況上品大廈召開區分所有權人會議時，從未通知
19 伊，伊不受系爭規約、上品大廈區分所有權人會議決議拘
20 束，自無須繳納上品大廈停車場之管理費、清潔費等費用。
21 實則，系爭停車位之地面清潔、附近牆面壁癌、機械之維護
22 保養及故障修復，均由伊自行負擔費用予以處理，原告未盡
23 管理、修復之責，伊亦不用再給付為管理、維護系爭停車位
24 所生之費用予原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
25 回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
28 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
29 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
30 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
31 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定

者，從其規定。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二期或達相當金額，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10條第2項、第21條分別定有明文。而為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議之決議向管理委員會繳交管理費；自114年起上品大廈地下層管理費，原機械停車位管理費由每月600元改為700元；區分所有權人及住戶連續三期未繳納管理費或公共基金，管理委員會得催繳，且訴請法院命其給付應繳之金額及以未繳金額5%計算之遲延利息，系爭規約第10條第1項第2款、第7項及第6項第1款亦有明定（見本院卷第149頁）。

(二)經查，原告主張被告為系爭停車位所有權人，原自94年起均有依約繳納停車場之管理費、清潔費，嗣於114年1月開始未依約繳納，經多次催繳，方給付600元，迄至同年7月止，尚積欠9,200元未為繳納等情，業據提出與其所述相符之社區規約、存證信函、費用明細與會議紀錄等件（見本院卷第15至41、第57至69頁）為證，此為被告所不爭執（見本院卷第103、105、171頁），應可信實。揆諸前開規定，是原告請求被告如數給付積欠之管理費，自屬有據。

(三)被告雖抗辯其非上品大廈區分所有權人，不受前開規約與會議紀錄拘束。惟查，依公寓大廈管理條例第3條第8款規定住戶除指公寓大廈區分所有權人、承租人外，亦包含「業經取得停車空間建築物所有權者」，而系爭規約首即揭繫「凡本大廈全體區分所有權人及住戶等均有遵守之義務」（見本院卷第15頁），衡諸上品大廈地下停車場停車空間仍屬上品大廈之一部，並由原告僱用管理人員負責安全檢查、維護消防安全設備等事項，被告亦自承地下室並未另行成立管委會（見本院卷第102頁），再觀諸系爭規約第10條「公共基金、管理費之繳納」第2項載明：「管理費由各區分所有權人或住戶依照區分所有權人會議之決議分攤之，依其應有部

01 分比例坪數分攤之。」、第7項則載明：「114年大樓房屋地
02 下層管理費……原機械車位管理費每月600元改為700
03 元……」各等語（見本院卷第27頁），足見車位所有權人即
04 有支出地下層停車位管理費之義務至明。被告既自承為系爭
05 停車位之所有權人，依前開說明與公寓大廈管理條例之規
06 範，自應遵守系爭規約暨區分所有權人會議之決議，並依約
07 給付管理費。是被告前開所辯，容有所誤，並無可取。

08 (四)被告復抗辯地下室未為清潔、管理，是其無庸繳納管理費云
09 云。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，
10 倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債
11 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
12 約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為
13 對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院
14 59年台上字第850號裁判意旨參照）。又，依公寓條例第3條
15 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
16 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
17 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。而區分所有權
18 人或住戶繳納管理費之義務，係因法律之規定、住戶規約或
19 區分所有權人會議之決議而生，足見區分所有權人或住戶繳
20 納管理費之義務，並非基於與管理委員會間之雙務契約而
21 生，是被告所負給付系爭停車位管理費之義務，與原告管委
22 會就社區大樓所負之管理維護義務，顯非基於同一雙務契約
23 而生。再者，區分所有權人或住戶所繳交之管理費，其所有
24 權屬於社區之全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保
25 管及統籌運用，益見管理費之給付與管理委員會執行區分所
26 有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間（公寓大
27 廈管理條例第36條規定參照），並不存在對價關係。衡之被
28 告前開所辯，要屬原告管理委員會執行職務當否之範疇，尚
29 不得據為拒繳管理費之理由，是被告此部分所辯，仍無可
30 取。

31 四、綜上所述，原告依系爭規約第10條第7項、公寓大廈管理條

例第10條請求被告給付9,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再一一論列，併予敘明。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行；並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，依職權確定訴訟費用額為1,500元（第一審裁判費），由被告負擔，並應依民事訴訟法第91條第3項規定，於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。

中華民國 114 年 12 月 8 日
臺北簡易庭 法官 林振芳

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。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 12 月 8 日
書記官 蔡凱如

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。