

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第5377號

原告 中山雅築管理委員會

法定代理人 廖天授

訴訟代理人 宋紹福

被告 余玫樺

訴訟代理人 陳慶尚律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；該條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告之法定代理人原為林俊言，嗣於本院審理中變更為廖天授，有臺北市政府都市發展局民國114年1月17日北市都建字第1146006690號、115年2月3日北市都建字第1156008800號函在卷可稽（見司促字卷第15頁；本院卷第161頁），並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第159頁），核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，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。查本件原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）2萬1,470元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見司促字卷第9頁）。嗣變更聲明為：被告應給付原告2萬1,470元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息2%計算之利息

(見本院卷第148頁)。核原告所為上開聲明之變更，為減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號9樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有人，為中山雅築社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭房屋之層次面積加計共有部分面積後合計為18.84坪，依中山雅築公寓大廈財務管理規定（110年4月版本V5，下稱系爭規約）第1條第2項規定，被告應按月繳交管理費1,130元（計算式：60元×18.84坪＝1,130元，元以下四捨五入），惟被告積欠113年6月至114年12月（共19個月）之管理費共2萬1,470元（計算式：1,130元×19月＝21,470元）未繳，爰依公寓大廈管理條例第21條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告2萬1,470元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息2%計算之利息。

二、被告則以：伊前因主動清洗社區水塔、清潔樓梯而支出4萬1,100元，該費用係為維護系爭社區共用部分所生，應由原告負擔，且原告之財務委員曾於108年明確允諾給付上開代墊費用，故伊對原告有上開金額之無因管理債權，得以此與原告本件請求抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(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。又系爭規約第1條第2項規定：「管理費之分擔基準3.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車各區分所有權人應按其權狀登記總面積計算以每坪每月60元定額分擔（不區分營業或一般住家）），空屋以每坪每月50元定額分擔之。」、第4條規定：「區分所有權人或住戶若在規定之

01 日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費
02 用，已逾二期（即二個收費期別），經60天期間催告仍不給
03 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
04 金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息2%計算。」

05 （見本院卷第65、67頁）。經查，被告對其為系爭房屋之所
06 有權人，每月應繳管理費金額為1,130元等節並不爭執（見
07 本院卷第321、325頁），是原告主張被告積欠113年6月至11
08 4年12月（共19個月）之管理費共2萬1,470元未繳，堪信為
09 實。

10 (二)次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
11 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；管理事務，利於
12 本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本
13 人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請
14 求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之
15 債務，或賠償其損害；區分所有建築物共有部分之修繕費及
16 其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之，民法第334條
17 第1項前段、第176條第1項、第799條之1第1項前段分別定有
18 明文。又按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，
19 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
20 由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈
21 管理條例第10條第2項前段亦有明定。查被告抗辯以對原告
22 之4萬1,100元無因管理債權與管理費債務為抵銷等語，觀諸
23 原告109年5月1日中築（琴）字第1090501001號函說明第二
24 點載明：「依臺端確認書所言確認民國99年至107年墊付之
25 費用為新台幣肆萬壹仟壹佰元（NT. \$ 41,100），且該筆費
26 用已於109年4月7日中山雅築109年度第一次區分所有權人臨
27 時會議中經區分所有權人同意由管委會成立後之費用支
28 付。」（見本院卷第197頁），佐以中山雅築109年度第一次
29 區分所有權人臨時會議會議紀錄之決議事項第3點記載：

30 「經9F-1區分所有權人確認於民國99年至107年間為大樓清
31 洗水塔、樓梯...等支付之相關費用共41,100元，將全數抵

繳99年起至109年間應繳之電梯費及管理費，抵繳後差額將由管委會支付（16票同意）。」（見本院卷第279頁），足認原告當時已核對被告提出之管理費抵繳申請書並確認被告有為系爭社區墊付水塔、樓梯之清潔費用4萬1,100元。原告雖主張被告未依109年5月1日函文說明第四點辦理，故於110年4月7日區分所有權人會議以臨時動議決議暫時擱置申請退費等語，然上開函文第四點係要求被告核對墊付金額抵扣應繳費用後之餘額，並提供收款相關文件，可見並非質疑被告墊付債權之存在與金額，僅係確認扣抵後實際應退還被告之金額及為便利後續作業而取得相關單據。至系爭社區區分所有權人雖於110年4月7日以臨時動議第3案決議暫時擱置被告之退費申請（見本院卷第41頁），然此僅係決議不由原告依先前之決定主動退費予被告，尚無從逕以此推翻被告曾墊付系爭社區共用部分維護費用之認定。另系爭社區共用部分之維護費用，本應由各區分所有人按應有部分比例分擔之，要不因管理委員會成立與否而有所不同。而衡以清洗水塔、樓梯為有利於系爭社區全體區分所有權人之事務，原告既未舉證被告該等行為有何違反本人明示或可得推知意思之情，堪認被告對系爭社區區分所有權人有4萬1,100元之無因管理債權存在。此外，依公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第7款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人所設立之組織，旨在執行區權人會議事項及公寓大廈管理維護事務，依同條例第38條第1項規定，具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，而為法定訴訟擔當，是原告固得以自己名義訴請被告給付管理費，然此管理費之債權人仍應為系爭社區之區分所有權人全體，是被告既對系爭社區之區分所有權人有4萬1,100元之無因管理債權，被告以此與2萬1,470元之管理費債務相抵銷，自無不可。準此，原告主張之管理費債權已因被告前揭抵銷而消滅，原告請求被告給付2萬1,470元之管理費，即屬無據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付2萬1,470元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息2%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 115 年 7 月 22 日
臺北簡易庭 法官 蕭如儀

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（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附本。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 115 年 7 月 22 日
書記官 黃進傑

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,500元	
合 計	1,500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。