

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第10148號

原告 惠國大廈管理委員會

法定代理人 杜文縣

訴訟代理人 黃于庭律師

盧亞萱律師

被告 台灣聯通停車場開發股份有限公司

法定代理人 范昌明

訴訟代理人 徐志明律師

蔡崧翰律師

林巧苹

李慧玲

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣414,120元，及其中新臺幣365,400元自民國114年7月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨其中新臺幣48,720元自民國115年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣6,510元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣414,120元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項但書第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）」

365,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，嗣變更為：「被告應給付原告414,120元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第91頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：被告為惠國大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，其所有臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段0號地下二層（下稱系爭建物），建物總面積為704.83平方公尺（計算式：建物總面積669.98平方公尺＋共有部分34.85平方公尺＝704.83平方公尺；共有部分計算式：1,388.42平方公尺×10000分之251＝34.85平方公尺），經核算為213.21坪（計算式：每3.30579平方公尺為1坪，704.83平方公尺÷3.30579＝213.21坪），依系爭社區109年10月25日區分所有權人會議決議（下稱系爭區權人決議）：「經全體出席住戶（含委託出席）36戶表決結果，19戶過半數贊成，通過本大廈管理費收費標準由每月每坪75元，調整為每月每坪85元…」、110年9月23日管理委員會議決議（下稱系爭管委會決議）：「…2. 為便利住戶繳納及管理中心收取，新管理費收繳標準中之個位數予以捨去。3. 更新後之新管理費收繳標準表（每月住家管理費自每坪75元調整為85元）仍舊自110年10月1日起開始實施，並由管理中心發送各戶個別之新管理費收費標準通知單與各戶…」，是依前開決議內容，自110年10月1日起迄至提起本件訴訟之日止，被告應按月繳納管理費18,120元（計算式：85元×213.21坪＝18,123元，經捨去個位數，每月應繳納之管理費為18,120元，四捨五入）。詎被告並未依系爭區權人決議、系爭管委會決議繳納管理費，每月僅繳納管理費10,000元（短繳8,120元），是被告自110年10月1日起至114年12月31日尚欠414,120元管理費未繳（計算式：8,120元×45個月＝414,120元），經原告分別於112年6月2日南勢角郵局存證號碼000475號存證存信函、113年12月11日以臺北

01 中崙郵局存證號碼002351號存證信函催告後，被告仍未清
02 償，爰提起本件訴訟，並以起訴狀繕本送達被告，催告被告
03 繳納113年12月起至114年12月短繳之管理費，為此依公寓大
04 廈管理條例第21條、系爭區權人決議、系爭管委會決議、民
05 法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定提起本
06 訴等語。並聲明：(一)如變更後聲明所示。(二)請依職權宣告假
07 執行。

08 三、被告則以：被告自104年購入系爭建物至今，都是繳納每月1
09 萬元之管理費，據悉被告前手亦然，兩造間就此金額已有長
10 年之默契與共識即「默示合意」，因此以往原告並無異議也
11 無爭訟。詎原告今卻無視約定、打破承諾要求超額之管理
12 費，顯然違反兩造約定而無理由，且此等單方違約、單方以
13 多數暴力方式強行通過議案為主張之方式，更違反「禁反言
14 原則、誠信原則」而不得主張。又，縱使兩造間債權存在，
15 惟因原告就本棟大廈、共用部分等主要結構、連續壁疏於管
16 理維護，致被告建物、被告建物四周與天花板、及被告建物
17 與地面連通斜坡受有嚴重滲漏水情形而汙損、積水並裂開且
18 目前仍持續中之損害，原告應就被告所受之損害負損害賠償
19 責任，並依民法第213條第3項規定給付回復原狀之必要費用
20 共計258萬3,000元，爰以此金額為抵銷抗辯等語。並聲明：
21 原告之訴駁回。

22 四、得心證之理由：

23 (一)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
24 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
25 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
26 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
27 權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責
28 於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或
29 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
30 從其規定。公寓大廈管理條例第10條第1、2項定有明文。次
31 按區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納公共基金；又

01 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
02 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
03 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
04 繳之金額及遲延利息，同條例第18條第1項第2款、第21條亦
05 有明定。是區分所有權人未依區分所有權人會議決議繳納公
06 共基金（管理費）已逾2期或達相當金額，經定相當期間催
07 告仍不給付者，管理委員會自得訴請法院命其給付應繳之金
08 額。

09 (二)原告主張被告為系爭社區之區分所有權人，其所有系爭建物
10 總面積為704.83平方公尺、經核算為213.21坪，依公寓大廈
11 管理條例第18條規定，負有依規約及區分所有權人會議決議
12 繳納公共基金及管理費之義務，被告雖就系爭建物每月繳納
13 10,000元管理費，然依系爭區權人決議及系爭管委會決議，
14 自110年10月1日起開始實施更新後之新管理費收繳標準表
15 （每月住家管理費自每坪75元調整為85元），惟被告每月仍
16 僅繳納10,000元管理費，尚積欠自110年10月1日起至114年1
17 2月31日止之管理費414,120元未繳（計算式：8,120元×45個
18 月＝414,120元）等情，業據提出與其所述相符之系爭建物
19 第一類謄本、系爭區權人決議、系爭管委會決議、存證信函
20 等件（見本院卷第43至55頁）為證，並為被告所不爭執，應
21 堪信實。準此，則原告請求被告繳納積欠之管理費414,120
22 元，即屬有據。

23 (三)被告固以前詞置辯，惟按區分所有權人會議，是指區分所有
24 權人為共同事務及涉及權利義務的相關事項，召集全體區分
25 所有權人所舉行的會議，為公寓大廈住戶之最高意思表示機
26 關，其性質與社團總會相似，公寓大廈管理條例就區分所有
27 權人會議之召集程序或決議內容有違反法令時，其效力如何
28 並無規定或準用之規定，依公寓大廈管理條例第1條第2項規
29 定本條例未規定者，適用其他法令之規定，應回歸適用民法
30 之規定。是區分所有權人會議其程序或決議有瑕疵時，自可
31 類推適用民法第56條之規定。又總會之召集程序或決議方法

違反法令或章程時，社員得於三個月內請求撤銷其決議，但出席社員對於召集程序或決議方法未當場表示異議者，不在此限，總會決議之內容違反法令或章程者無效，民法第56條亦有明定。如有上述情形，各區分所有權人自應依前揭法律之規定，於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。該項決議，在未經法院撤銷之前，各區分所有權人，自不得主張該決議無效。姑不論被告並未陳明並舉證兩造間前曾訂有決不調整管理費之契約或協議，依公寓大廈管理條例第3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費之義務，係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議之決議而生，是原告勢未能與被告達成如許合意，則被告前開所辯，已難憑取，遑論系爭社區既已於109年10月25日以系爭區權人決議通過本大廈管理費收費標準由每月每坪75元，調整為每月每坪85元…」，復於110年9月23日經系爭管委會決議自110年10月1日起開始實施更新後之新管理費收繳標準表（見本院卷第45至51頁），被告倘認前揭調漲管理費之決議方法有所違法，依前開說明，亦應類推適用民法第56條之規定，於決議後3個月內請求法院撤銷其決議，然衡諸被告並未舉證證明其已於期限內向法院請求撤銷系爭區權人決議，系爭區權人會議決議即屬有效，被告自應遵循。是被告前開抗辯，即屬無據，礙難憑取。

(四)繼按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。另按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付；但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項亦有明定。是

以，所謂同時履行抗辯，係指雙務契約當事人因互負債務，一方當事人於他方未為對待給付以前，得拒絕自己之給付。另抵銷須當事人雙方互有對立之債權，而其給付種類相同並均屆清償期者(抵銷適狀)為要件，始得為之，此觀民法第334條第1項前段自明。故得抵銷債權，須為對於自己債權人之債權，若對於他人之債權，除有特別規定(如同法第277條、第299條第2項)外，不得與債權人主張抵銷(最高法院100年度台上字第1982號裁判意旨參照)。被告復抗辯原告就本棟大廈、共用部分等主要結構、連續壁疏於管理維護，致被告建物、被告建物四周與天花板、及被告建物與地面連通斜坡嚴重滲漏水而汙損、積水並裂開且目前仍持續中，原告應就被告所受之損害負損害賠償責任，並依民法第213條第3項規定給付回復原狀之必要費用258萬3,000元，且以此金額為抵銷抗辯等語，惟為原告否認，並主張被告有無抵銷債權並不確定，非屬適於抵銷之狀態，與抵銷之要件不合等語。惟查，區分所有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所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運用，是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條規定），並不存在對價關係，縱被告抗辯原告管理維護有疏失，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例等相關規定另為主張之問題，尚不得執此據為拒繳管理費之理由；第查，觀諸被告所提出之發票、預估報價單、公安缺失表、律師催告函及系爭建物牆面照片等件（見本院卷第115至165頁），充其量僅足認被告曾於109年8月、113年4月、114年5月就系爭建物支付「工料」合計299,250元（見本院卷第110、118、120頁）、系爭建物連續壁、天花板漏水工程之預估費用、安全梯之缺失、系爭建物牆面有污損滲漏及律師函催告原告應於114年12月17日前就所列缺失進行改善處理措施等情事，惟前開污損、滲漏之實際成因為何，並未經專業機構鑑定判斷，尚無從遽論全係因

原告未盡管理義務所致，而被告前曾支出之費用，是否全屬於應由原告負責之必要支出，亦非無疑，尚不足據以推論原告負有回復原狀之義務，且被告並非以其前曾支出費用為本件抵銷債權，而係以回復原狀之報價單合計預估費用2,583,000元（見本院卷第92、121至125頁）為本件抵銷債權，然查，被告抗辯之抵銷債權既經原告否認、爭執，且被告僅係預估費用，顯然尚未進行實際回復原狀之修繕工程，徵之被告欠繳之管理費係屬於被告依公寓大廈管理條例和區分所有權人會議決議應定期繳納之確定債務，而為系爭社區維護運作之基礎，管委會有無怠於處理、責任歸屬及被告尚未支出之報價費用是否全屬於公共區域、而全由管委會負責修繕等，顯屬不確定且未屆清償期之債權，是認尚不符合適於抵銷的狀態，從而，被告抗辯其得向原告請求給付回復原狀之必要費用2,583,000元，並與積欠之管理費414,120元互為抵銷，即屬乏據，礙難憑取。

(五)末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，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告請求被告給付管理費事件，未經原告舉證證明定有期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給付414,120元，及其中365,400元部分自起訴狀繕本送達之翌日即114年7月19日（見本院卷第61、63頁）起，追加之48,720元部分自115年1月9日起

（見本院卷第91頁）至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

五、綜上，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭區權人決議、系爭管委會決議、民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定，請求被告給付414,120元，及其中365,400元自114年7月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨其中48,720元自115年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

八、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6,510元（第一審裁判費），由被告負擔。

中 華 民 國 115 年 1 月 30 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，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（須附繕本）。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 115 年 1 月 30 日
書記官 蔡凱如