

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第6430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9月24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壹拾肆萬伍仟肆佰肆拾元，及自民國一百一十四年四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用新臺幣貳仟壹佰伍拾元由被告負擔，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。

事實及理由要領

一、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條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

三、本件原告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）12,120元。詎被告未給付自民國113年4月1日起114年3月31日止之管理費145,440元，經原告催告後仍拒

為給付，迄今尚積欠管理費145,440元等事實，業據其提出被告之建物登記謄本、系爭規約、住戶管理費繳交明細等件為證，堪信為真。被告對於積欠管理費及數額並未爭執，惟具狀辯稱略以：主委歐陽元違法黑箱操作長期霸占主委；又原告未通知被告開會，且被告1戶建物即300多坪，管理費需繳交1萬餘元，於開會時僅有1戶之權利，與1戶建物30坪僅繳交1千餘元之住戶權利無異，並不公平；另原告均未公布財政明細報告，被告多次要求原告管理騎樓停車問題，原告均置之不理，被告亦無法停用電梯、水電等語置辯。經查：

(一)、被告雖辯稱原告未每月公布財政明細報告，對於被告多次要求原告管理騎樓停車問題及停用電梯、停水停電，原告均置之不理云云，惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債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約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判意旨可資參照）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利，其中「互負債務」尤為不可或欠之前提。又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，足見區分所有權人或住戶繳納管理費之義務並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管理維護義務顯非基於同一雙務契約而生。再者，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。因此，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。是被告前揭所辯縱令屬實，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，被告不得執此作為拒繳管理費之理由，是被告上開所辯，並無足採。

(二)、另被告辯稱主委歐陽元違法黑箱操作，長期霸占主委幾十年云云，並未就此舉證以實其說，且此部分不影響其依規約應負之繳納管理費義務；至其辯稱其所有建物1戶300坪繳交1萬元管理費之表決權與1戶30坪繳交1千餘元管理費之住戶，均僅有1戶權利之規定不公平云云。惟按各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使，公寓大廈管理條例第27條第1項亦有明文，即依上開規定可知，係以每戶有一表決權，與管理費繳交數額無涉，是被告辯稱依其繳交之管理費數額，不應與僅繳交1千餘元管理費之住戶表決權相同云云，洵非有據，更非可得以此為拒絕繳交管理費之事由，是被告上開所辯，亦非可採。

四、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。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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，或依督促程序送達支付命令，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項分別定有明文。查本件管理費係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翌日即114年4月2日起算之遲延利息，尚屬有據，應予准

許。

五、從而，原告請求被告給付原告145,440元，及自114年4月2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，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。

八、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 10 月 15 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 10 月 15 日
書記官 沈玟君

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2,150元	
合 計	2,150元	