

# 臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

108年度重小字第3782號

原告 春城麗緻公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃淙澤

訴訟代理人 卓駿宏

鄭淑芬

被告 蔡其峰

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國109年2月5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叁萬伍仟叁佰零捌元，及其中新臺幣壹萬零捌佰陸拾肆元自民國一百零八年八月十七日起，其中新臺幣壹萬玖仟零壹拾貳元自民國一百零八年十二月十四日起，其中新臺幣伍仟肆佰叁拾貳元自民國一百零九年一月三十一日起，均至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

## 事實及理由要旨

一、原告起訴主張：被告為門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷○○號5之房屋（下稱系爭房屋）所有權人，即春城麗緻公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，依系爭社區住戶規約，被告應繳納管理費，如逾期未繳，另收取以未繳金額之年息百分之十計算之遲延利息（見住戶規約第10條第4項規定）。詎被告積欠民國108年1月1日起至108年4月30日止之管理費計新臺幣（下同）10,864元，雖經原告以存證信函催繳，仍未繳納，嗣經原告聲請支付命令，被告異議轉為本件訴訟，被告再積欠自108年5月1日起至108年11月30日止之管理費19,012元，及自108年12月1日起至109年1月31日止之管理費5,432元，迭經催討，被告均置之不理，為此，爰依社區住戶規約及公寓大廈管理條例第21條之規定提起本件訴訟，求為判決：如主文第一項之所示。對被告抗辯之陳述：工程款跟管理費是二件事情，不能混為一談

01           ，社區有年繳的規定沒有錯，但是這是針對預繳的部分。預  
02 繳的話要在當年度的1月底以前把全年度的管理費一次繳清  
03           ，如果沒有在1月底前繳清的話，就會以按月繳納方式繳納  
04           而沒有折扣等語。

05 二、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱：原告就發包的社區KTV  
06 改善工程，尚欠被告7萬3,500元工程款，所以被告建議將  
07 積欠之管理費由尚欠工程款中扣除。再者，被告就管理費都  
08 是用年繳的，所以有5%的折扣，但是原告的計算是月繳方式  
09           ，被告都是在每年的一月底前繳納當年度的管理費，所以應  
10           該是33,542元整等語。

11 三、得心證之理由：

12       （一）原告主張被告為系爭社區之區分所有權人，積欠自108年  
13       1月起至109年1月31日止之管理費乙節，業據提出建物  
14       登記第一類謄本、存證信函、住戶規約、公寓大廈管理組  
15       織報備證明、戶籍謄本、新北市林口區公所函、未繳費明  
16       細表等件為證，被告固不爭執尚未繳納上開期間管理費之  
17       事實，惟以前詞置辯，查：

18       1、按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給  
19       付種類相同並均屆清償期者為要件。被告雖辯稱原告尚欠  
20       其社區KTV改善工程款，應自尚欠之管理費抵除云云，惟  
21       依被告當庭所自承：承攬原告所發包的KTV改善工程為維  
22       庭實業有限公司，被告是維庭實業有限公司負責人等語（  
23       見本院109年2月5日言詞辯論筆錄），縱認原告確尚欠  
24       維庭實業有限公司工程款屬實，然維庭實業有限公司係法  
25       人，與被告為不同之權利義務主體而各自獨立，被告前開  
26       所辯，顯將公司與個人混為一體，是其所為抵銷抗辯，要  
27       無可採。至被告另抗辯每年預繳當年度管理費有5%之折扣  
28       部分，被告既係欠繳自108年1月起至109年1月31日止  
29       之管理費，自無所謂因預繳年度管理費可享折扣可言。

30       2、按公寓大廈管理條例第21條「區分所有權人或住戶積欠應  
31       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

01 達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人  
02 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  
03 。」規定，被告自有依住戶規約、公寓大廈管理條例繳交  
04 管理費義務，原告起訴請求被告給付欠繳之管理費，自屬  
05 有據。

06 (二) 從而，原告依系爭社區規約及公寓大廈管理條例第21條之  
07 規定，請求如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准  
08 許。

09 (三) 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據  
10 ，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

11 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 109 年 2 月 20 日  
13 臺灣新北地方法院三重簡易庭  
14 法 官 葉 靜 芳

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明  
17 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容  
18 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如  
19 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提  
20 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理  
21 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

22 中 華 民 國 109 年 2 月 20 日  
23 書 記 官 林 穎 慧