臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度岡小字第558號

原　　告　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
訴訟代理人　許文虎
被　　告　劉月琴
　　林建慧

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年9 月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆萬肆仟參佰伍拾貳元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆萬肆仟參佰伍拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款、第5 款各有明文。本件原告支付命令聲請狀僅請求被告劉月琴給付新臺幣（下同）44,352元，嗣經被告劉月琴就支付命令聲明異議視為起訴後，於本院審理中再追加增列房屋共有人為林建慧為共同被告，核與前揭規定相符，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國100 年12月16日向原告購買坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號房屋（門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○ 巷○○○ 弄○ 號，下稱系爭房屋），為系爭房屋之所有權人（權利範圍各為2 分之1 ）。依系爭房屋買賣契約書

附件（九）社區管理規約（下稱系爭規約）第5條及第7條規定，同意由原告擔任社區管理人，住戶並應按月繳納管理費。故被告就系爭房屋每月應繳納管理費1,368元（以每坪20元計算），惟被告自民國104年7月起至107年3月間均未按期繳交管理費，共積欠管理費44,352元未付，為此，爰依系爭規約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：對於管理費以每坪20元、每月1,368元計算沒有意見，惟原告先前有預收自來瓦斯費28,000元，至今未安裝瓦斯；又原告先前曾預收管理費9,000元，均尚未退還，故主張以上開預收瓦斯費、管理費抵銷之。此外，原告所裝設的客廳櫃子壞掉均未處理，後花園架子亦有空心、偷工減料情事，使伊花費裝潢費200萬元；另被告管理不良善，隨便讓人進出，後門亦無看管，被告自無庸繳納管理費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭房屋買賣契約書、系爭規約、建物謄本及社區管理中心公告管理費收費標準等件為證（本院卷第15至31頁）。又被告對於渠等為系爭房屋之共有人（權利範圍各2分之1），管理費收費標準以每坪20元計算，每月所應繳管理費之數額為1,368元，迄仍積欠原告管理費44,352元（104年8月至107年3月共積欠32個月，加計104年7月以先前預收管理費抵銷之不足額部分576元）等情，並不爭執（本院卷第38頁及70頁背面），故原告依據系爭規約約定，請求被告應給付上開管理費用，即非無據。

（二）被告固以原告預收瓦斯費及管理費，而主張抵銷云云。惟觀諸系爭規約附件（八）所載之預收代收款對照表，其中自來瓦斯費28,000元部分說明乃謂：管線配置工程費，不含掛錶費及保證金（本院卷第27頁背面），可知該自來瓦斯費乃用以裝設管線所需之費用，而不包含掛錶供氣程序

在內。又依原告提出之現場施工照片所示（本院卷第44至48頁），系爭房屋周遭確已完成瓦斯管線完成，則被告所稱至今沒有裝設天然氣之情形，容因未自行向瓦斯公司提出掛錶申請使然，尚難苛責原告未能辦理。故被告主張以上開預收瓦斯費28,000抵銷所積欠之管理費等情，尚難憑採。再者，被告主張前有預繳9,000 元之管理費，有系爭規約附件（八）所示預估代收款對照表可證，且為原告所不爭執，固堪認為真；然上開預繳管理費，業於被告前所積欠之管理費中抵銷，故從104 年1 月開始實施收取管理費時予以扣抵（本院卷第31頁），業已扣抵104 年1 月至同年6 月間之管理費完畢，而於104 年7 月份扣抵上開預繳管理費後，尚餘576 元不足額，未能扣抵。故原告此部分所辯，亦難認可採。此外，被告雖主張有因原告裝潢不當或管理不佳，導致伊受有損害云云；惟被告就此有利於己之事實，並未能舉證以實其說，且原告縱有上開管理不當之情，亦應由社區全體所有人加以商議、調整，尚不能逕以此作為拒納管理費之理由。從而，此部分尚難認被告對原告有何債權存在，自不得以該等不存在之債權與本案管理費債權，主張抵銷。

四、綜上所述，原告依系爭規約之約定，請求被告給付原告管理費44,352元，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

岡山簡易庭法　官　羅婉怡

以上正本係照原本作成。

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上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　26　　日

書　記　官　高菁蓮