

臺灣桃園地方法院小額民事判決

109年度桃小字第1974號

原告 美麗人生大樓管理委員會

法定代理人 吳惠茹

訴訟代理人 韓同銘

被告 京益企業股份有限公司

法定代理人 吳奕震

訴訟代理人 趙鈴玉

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國109年12月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬柒仟元，及其中新臺幣陸萬壹仟陸佰
元自民國一〇九年九月二十六日起至清償日止，按週年利率百分
之五計算之利息，及其中新臺幣柒仟柒佰元自民國一〇九年十月
一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及其中新
臺幣柒仟柒佰元自民國一〇九年十月三十一日起至清償日止，按
週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

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

壹、程序方面：

一、按因關於財產管理有所請求而涉訟者，得由管理地之法院管
轄，民事訴訟法第14條定有明文。本件原告請求被告給付管
理費，核其性質屬公寓大廈管理條例所稱之公共基金，則原
告依公寓大廈管理條例第21條之規定請求被告給付管理費，
自屬因管理財產有所請求而涉訟者。又本件公寓大廈管理委
員會即財產管理地既位在桃園市龜山區，屬本院管轄區域，
依前開規定，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮
應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第
2項、第255條第1項第3款定有明文。查原告原起訴聲明

為：「被告應給付原告新臺幣（下同）84,700元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，嗣迭經變更，最後變更聲明為：「被告應給付原告77,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第59頁），核原告上開所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

三、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第436條之23準用第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，亦為原告所屬社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，依社區規約被告每月應交納管理費新臺幣（下同）7,700元，詎被告於民國109年1月至109年10月均未繳納管理費，共積欠77,000元，原告多次催繳仍未獲置理等語。為此，爰依公寓大廈管理條例第21條，請求被告給付上開積欠之管理費等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其具狀及到庭辯稱：被告於108年7月15日購買系爭房屋，系爭社區於108年10月28日區分所有權人會議曾討論系爭房屋漏水事宜，惟原告迄今仍不肯給正面回應，影響被告裝潢及使用系爭房屋之權益，且原告法定代理人不遵守公共基金收支保管運用規定，被告目前確實尚欠繳77,000元管理費等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張之上開事實，業據提出欠繳通知公告、郵局存證信函、原告組織章程及住戶規約、建物登記謄本、桃園市龜山區公所函文（見本院卷第7至8頁、第10至23頁、第26至28頁）等影本附卷為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。從而，原告依公寓大廈管理條例第21條之規定，請求

01 被告給付上述積欠之管理費，應屬有據。

02 四、又按民法第264條第1項之同時履行抗辯，係以因契約互負
03 債務，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付為
04 要件。亦即所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生
05 ，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方
06 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
07 契約而發生，然一方之給付，與他方之給付，並非立於互為
08 對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院
09 59年台上字第850號判例意旨參照）。又按公寓大廈管理條
10 例第3條第9款規定，大廈管理委員會係指住戶為執行區分
11 所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，由區分所
12 所有權人推選管理委員若干人設立之組織；而管理費之收取乃
13 為全體住戶之共有、共用部分之清潔、維護、修繕及一般改
14 良等事項之管理使用支出，亦為公寓大廈管理條例第18條所
15 規定，可知管理費之繳納與管理委員會之管理維護行為，係
16 分別本於公寓大廈管理條例之規定而生，並非基於個別區分
17 所有權人與管理委員會間雙務契約所生之對待給付。是各區
18 分所有權人自不得以管理委員會未盡責為由，主張免除其管
19 理費之給付。從而，被告辯稱原告未盡其修繕系爭房屋漏水
20 之義務，而拒絕給付上述管理費，並非有理。

21 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
23 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定
24 ，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項
25 、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告
26 對被告之管理費給付請求權屬定期給付而有確定期限之金錢
27 債權，且最後2期分別於109年9月30日、10月30日始屆期
28 （依原告組織章程及住戶規約第14條第5項約定繳交日自每
29 月1日起至30日，見本院卷第14頁），故原告請求109年1
30 月至109年8月之管理費共61,600元，自起訴狀繕本送達翌
31 日即109年9月26日起（見本院卷第33頁送達回證）至清償

日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。
至109年9月、10月之管理費各7,700元，則應自遲延之日起
算法定遲延利息，是原告僅得分別請求7,700元自109年
10月1日、10月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之
利息。

六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條之規定，請求被
告給付如主文第1項所示之管理費及遲延利息，為有理由，
應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決
，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院斟酌後，
於判決結果不生影響，無逐一論列之必要，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依民事訴訟法
第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額為1,000元。

中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

桃園簡易庭 法官 陳容蓉

以上為正本係照原本作成。

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）。

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 110 年 1 月 4 日

書記官 賴家澄

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。

01 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
02 於小額事件之上訴程序準用之）
03 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
04 ，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
05 由原第二審法院以裁定駁回之。