

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

109年度中 小字第 4762 號

原告 時代廣場 CBD 社區管理委員會

法定代理人 林勝結

訴訟代理人 顧能勝

陳聖鈞

被告 優思整合顧問服務股份有限公司

法定代理人 陳祐琪

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國 110 年 4 月 22 日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付新臺幣 3 萬 8,361 元，及自民國 109 年 4 月 28 日起至
清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息。

訴訟費用新臺幣 1,000 元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

緣時代廣場 CBD 社區（下稱系爭社區）於民國 105 年 5 月 4 日召
開區分所有權人會議，並成立時代廣場 CBD 社區管理委員會
即原告，管理門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○ 號 1 樓到
20 樓之各項社區事務，被告為臺中市○○區○○路○○○ 號 20
樓之 9 之所有權人，系爭社區住戶規約載明管理費用應由區
分所有權人繳納。詎料，被告自 108 年 4 月 1 日起至 108 年 9 月
30 日止，應繳交兩期管理費用共為 5 萬 9,904 元（每三個月為
一期，每期管理費為 2 萬 9,952 元，計算式：29,952× 2＝
59,904 元），惟被告僅給付 2 萬 1,543 元，尚積欠管理費 3 萬
8,361 元（計算式：59,904－21,543＝38,361 元）未繳納，屢

經催討，均置之不理。為此，爰依系爭社區住戶規約及公寓大廈管理條例第21條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告3萬8,361元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟前曾提出書狀並到庭陳稱：108年4月至9月管理費應繳納總額雖為新臺幣(下同)5萬9,904元，惟原告疏於對系爭社區停車場出入口柵欄設備盡維護之責，致使伊所有之車牌號碼000-0000號自小客車(下稱系爭車輛)，於108年2月18日出入系爭社區停車場出入口時，遭車道出入口之柵欄長臂砸損，因此受有損害，伊為此支出修復費用共計3萬8,361元，又系爭車輛被砸到之當下，伊有立刻向原告反應，卻未獲處理，所以才將上開應繳納之管理費5萬9,904元，扣除系爭車輛修復費用3萬8,361元，僅給付予原告2萬1,543元(計算式：59,904－38,361＝21,543元)，伊欲以上開修車之費用主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)原告主張之被告臺中市○○區○○路○○○號20樓之9所有權人，於108年4月1日起至108年9月30日止，被告應給付原告系爭社區之管理費總金額為5萬9,904元，又被告迄今已繳納2萬1,543元，業據原告提出臺中市○○區○○段○○○○○號之建物登記第二類謄本、系爭社區住戶規約、台中西屯郵局存證號碼000115號存證信函、經濟部商工登記公示資料查詢表等件為證(見司促字卷第15至59頁)，為被告所不爭執(見本院卷第79頁)，依本院調查證據之結果，堪認上開原告主張之事實為真正。

(二)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2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。本件被告積欠108年4月至108年9月之管理費共計3萬

8,361元，經原告定期催告仍未繳納，已認定如前，則原告請求被告給付積欠之管理費3萬8,361元，即屬有據。

(三)被告固抗辯因原告疏於管理維護停車場車道出入口之柵欄設備，導致柵欄長臂常有無法預期之啟閉，致使系爭車輛受有損害，並以系爭車輛之維修費用3萬8,361元主張抵銷等語，惟查：

1、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；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項前段、第335條第1項定有明文。又因侵權行為所生之損害賠償請求權，以行為人有故意或過失不法侵害他人之權利為成立要件；倘行為人否認有故意或過失之侵權行為，即應由請求人就此利己之事實舉證證明；若請求人先不能舉證以證實自己主張之事實為真實，則行為人就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回請求人之請求。查本件被告欲以系爭車輛修復費用3萬8,361元為抵銷抗辯，應由被告就此有利事實舉證證明，先予說明。

2、經本院當庭勘驗事故發生當時之監視攝影畫面，結果以：「1、影片時間2019年2月18日上午9時(下略)38分45秒：前車停等於車道出口柵欄長臂處(下稱柵欄長臂)。2、38分49秒：柵欄長臂緩慢升起。3、38分51秒：前車緩慢往前行駛並通過柵欄長臂。5、38分54秒：前車通過柵欄長臂後，該柵欄長臂隨即緩慢降下。此時，後方車輛即系爭車輛緊接於前車後方，並持續向前行駛。6、38分56秒：系爭車輛車頭已至柵欄長臂下，柵欄長臂仍持續緩慢下降中。7、38分58秒：柵欄長臂持續降下並與系爭車輛車頂發生碰撞。8、38分59秒：系爭車輛向前行駛約莫半個車身後停下。9、39分00秒：柵欄長臂開始升起。10、39分03秒：柵欄長臂上升至最高處。11、39分04秒：柵欄長臂再度降下，此時，系爭車輛開始倒車。12、39分05秒：系爭車輛倒車通過出口柵欄處，

此時，柵欄長臂暫停下降後往上重新升起。13、39分08秒：畫面結束。」可知停車場車道出入口柵欄長臂在每通過一部車輛時均會啟閉一次，而前車通過停車場出入口後，系爭車輛未待該柵欄長臂完全放下即貿然向前行駛，導致該柵欄長臂降下後與系爭車輛之車頂發生碰撞，則系爭車輛受損是否因原告就停車場出入口柵欄設備未盡維護之責，尚非無疑，應認被告就原告因管理維護行為有過失而侵害其權利乙節，未能舉證以符實說，是認被告此部分所辯，尚難有據。

3、至被告辯稱：系爭社區停車場出入口柵欄長臂常有無法正常啟閉之問題，且車道管理員未盡管理之責在現場協助車道口之正確開啟，原告應就系爭車輛之受損負損害賠償之責等語，惟查，被告所提出該柵欄長臂無法正常啟閉之影片均非本次事故發生時之影片，與證明本件柵欄長臂與系爭車輛之碰撞有何關聯，卻未見被告說明，尚難據此認定原告應就系爭車輛之受損負損害賠償之責。再以，本件事實之發生係因被告未待前車通過後，柵欄長臂完全放下即貿然向前行駛所造成，已認定如前，即與車道管理員有無在現場協助車道口啟閉無涉，且系爭社區停車場出入口既已使用全自動化機械設備管制而降低人事成本支出，並使包含被告在內之系爭社區各負擔管理費之人同享因此減少之人事費用支出，則無由再加重原告應隨時派遣車道管理員協助車道出入口柵欄長臂管制之注意義務，而使每遭柵欄長臂碰撞致車輛毀損之損害皆歸咎於原告未派遣車道管理員在場協助柵欄長臂正確啟閉所致，應認被告此部分所辯，尚屬無據。

(四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之管理費請求權，固屬有確定期限之給付，惟原告僅對被告請求自支付命令送達(見支付命令卷第69頁)翌日即

01 109年4月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲
02 延利息，核無不可。

03 四、綜上所述，原告依住戶規約、公寓大廈管理條例第21條之法
04 律關係，請求被告給付3萬8,361元及自109年4月28日起
05 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應予准許。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
07 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 六、本件係就民事訴訟法第436條之8訴訟適用小額程序所為被告
09 敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，依職權宣告假執
10 行。另依民事訴訟法第436條之19第1項規定，本件訴訟費用
11 額確定為1,000元，由敗訴之被告負擔。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 110 年 5 月 6 日
14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
15 法 官 謝長志

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
18 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
19 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
20 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
21 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 110 年 5 月 7 日
23 書記官 錢 燕