

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

109年度基小字第1112號

原告 三普夢想家社區管理委員會

法定代理人 莊樹枝

訴訟代理人 許珈瑗

被告 雅仕貿易有限公司

兼 上一人

法定代理人 廖孝悌

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告雅仕貿易有限公司應給付原告新臺幣壹仟陸佰元，及自民國一百零九年二月二十二日起至清償日止，按週年百分之十計算之利息。

被告廖孝悌應給付原告新臺幣捌佰元，及自民國一百零九年二月二十二日起至清償日止，按週年百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴及追加雅仕貿易有限公司(下稱雅仕公司)為被告時，請求被告雅仕公司、廖孝悌應連帶給付原告新臺幣(下同)2,400元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年百分之10計算之利息。嗣於民國109年4月14日言詞辯論期日，當庭變更其聲明為：(一)被告雅仕公司應給付原告1,600元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年百分之10計算之利息。(二)被告廖孝悌應給付原告800元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年百分之10計算之利息。核係單純減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：原告為三普夢想家社區(系爭社區)依法成立

並經向主管機關報備之管理委員會，依住戶規約規定，區分所有權人應依房屋坪數以每3個月為1期按期繳納管理費，被告雅仕公司、廖孝悌分別係社區內門牌號碼新北市○○區○○○○號6樓之11房屋、新北市○○區○○○○號6樓之12房屋之所有權人(下稱雅仕公司房屋)、新北市○○區○○○○號12樓之2房屋之所有權人(下稱廖孝悌房屋；廖孝悌房屋與雅仕公司房屋，合稱系爭房屋)，每期應繳納之管理費分別為3,420元、3,480元、3,183元，合計10,083元。惟被告雅仕公司、廖孝悌於106年7月至同年9月之該期管理費，僅各繳納2,620元、2,680元、2,383元，合計7,683元，尚分別積欠1,600元、800元之管理費未為清償，經催告仍不給付，為此提起本訴，並聲明判令如變更後之聲明所載。

三、被告求為判決：原告之訴駁回。被告固不否認其為系爭房屋之區分所有權人之情，惟否認尚積欠管理費1,600元、800元未繳，其答辯意旨略以：被告曾詢問原告訴訟代理人許珈瑗(即原告之總幹事兼會計人員)，未參加原告舉辦之社區年度餐會之住戶可否將餐費扣抵管理費，原告訴訟代理人稱不知道，需請示管理委員會。然被告有要求需告知請示之結果，但原告訴訟代理人迄今未告知請示之結果，而損害被告參加社區年度餐會之權益，倘若原告訴訟代理人及時告知未參加年度餐會之住戶形同放棄，不得以年度餐會之餐費扣抵管理費，被告就會參加年度餐會，因此被告得以社區年度餐會之餐費即每戶800元用以扣抵106年7月至同年9月該期之部分管理費2,400元(年度餐會之餐費1戶800元，系爭房屋共3戶即2,400元)，被告並未積欠原告106年7月至同年9月之該期管理費等語。

四、得心證之理由：

(一)原告主張之上開事實，業據原告提出三普夢想家社區住戶規約、系爭房屋之建物登記第三類謄本(建物標示及所有權部)3紙、萬里郵局第000099號存證信函、三普夢想家社區管理委員會106年9月25日收據等件為證，核與事實相符，應堪信

01 實。

02 (二)被告雖以上開情詞而抗辯其未積欠原告106年7月至同年9月
03 之該期管理費2,400元等語。然原告社區年度餐會餐費係由
04 原告社區公共基金支付，每一區分所有單位各有2個名額可
05 免費參加(餐費1人400元，2人800元)，未參加者視同放棄，
06 不得以未參加為由而扣抵部分管理費，被告確曾告知原告訴
07 訟代理人其不參加年度餐會要扣抵部分管理費，原告訴訟代
08 理人告知不可以，並直接在被告繳交之106年7月至同年9月
09 該期之管理費收據備註欄項下記載「尚不足2,400元」，此
10 業經原告訴訟代理人陳明在卷，並有106年7月至同年9月該
11 期之管理費收據1紙在卷可稽，互核相符，被告就此亦僅陳
12 稱時間已久，細節已不復記憶等語，並未對原告訴訟代理人
13 之前揭陳述有任何具體之質疑，亦未能提出區分所有權人會
14 議或管理委員會曾決議未參加社區年度餐會者，得以餐費扣
15 抵管理費等相關證據資料，故被告抗辯原告訴訟代理人於社
16 區年度餐會前未明確告知請示之結果，其自得以未參加年度
17 餐會為由而扣抵部分管理費等語，即無採信。

18 (三)至被告於本院審理時亦一再質疑原告對於社區之業務運作有
19 若干缺失等語，惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契
20 約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，
21 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
22 一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並
23 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
24 ，最高法院59年度台上字第850號判例可資參照。是就同時
25 履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互負債務，其間並
26 有對價關係，始具有此抗辯權利。公寓大廈之管理委員會係
27 指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工
28 作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組
29 織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明文。又參照同法第
30 36條關於管理委員會之職務之規定，可知管理委員會係承全
31 體住戶之委託處理事務，亦即管理義務係管理委員會對全體

區分所有權人之義務，而非對於個別住戶之義務。而區分所有權人依區分所有權人會議決議有繳納公共基金之義務，同法第18條第1項第2款亦有明文，是區分所有權人繳納管理費義務，係基於公寓大廈管理條例該條款規定及區分所有權人會議所為決議之法律關係而生。準此以觀，管理委員會執行管理職務，與區分所有權人繳納管理費之義務，並非源於同一雙務契約而生，二者既非立於互為對待給付之關係，自不能發生同時履行之抗辯。是原告縱有被告質疑之若干社區業務運作之缺失，此亦非被告得據為拒絕給付管理費之正當事由，附此敘明。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及三普夢想家社區住戶規約之法律關係，請求被告雅仕公司、廖孝悌分別給付如主文第1項、第2項所示之管理費及法定遲延利息，為有理由。

六、本判決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之規定，應依職權宣告假執行。

七、本件訴訟費用額確定為1,000元，應由被告負擔。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之19第1項、第436條之20、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中華民國 109 年 4 月 21 日

基隆簡易庭法官 徐世禎

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，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。

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 109 年 4 月 21 日

書記官 張雅婷

