臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第108號

原　　告　陽明峰匯社區管理委員會
法定代理人　林奕辰
訴訟代理人　吳振群律師
被　　告　祥陸建設股份有限公司
法定代理人　張美嬌
訴訟代理人　林育生律師
複 代 理人　陳奕霖律師

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國108 年8 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）152 萬8,167 元，並自民國107 年10月4 日起至清償日止，按年息2.06% 計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以51萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以152萬8,167元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解，民事訴訟法第519 條第1 項定有明文。查原告前依督促程序聲請發支付命令，經本院核發107 年度司促字第27473 號支付命令後，被告於法定期間聲明異議，前開支付命令已失其效力，即應視為債權人即原告已對債務人即被告提起訴訟，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：陽明峰匯社區（下稱系爭社區）坐落之門牌號碼為台北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○○號等號。被告為坐○○○區○○段○ ○段41274 建號建物即系爭社區地下二層之

所有權人，亦為系爭社區之區分所有權人。被告所有之系爭社區地下二層建物面積為2,295 平方公尺，換算坪數為694坪，依系爭社區規約第10條第1 項第2 款約定，被告每月應繳納管理費為3 萬4,700 元，惟被告自103 年12月1 日起即未依系爭社區規約繳納管理費，計算至107 年8 月31日止，被告已積欠管理費共156 萬1,500 元。另依系爭社區規約第10條第5 項約定，用戶未於規定之日期繳納應繳金額，原告得以郵局一年期定期儲蓄利率加1%計算請求遲延利息。原告已於107 年5 月18日以存證信函催告被告繳納積欠管理費，惟被告迄今均置之不理。爰依系爭社區規約第10條第1 項第2 款約定，提起本件訴訟等語。並聲明： 被告應給付原告156 萬1,500 元，並自本支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止，按年息2.06% 計算之利息。 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

、被告依據出售系爭社區房屋買賣契約書第17條第3 項及第19條第5 項，向住戶預收6 個月之房屋與車位管理費作為系爭社區管理委員會成立前，被告代管系爭社區期間費用之支出。而被告於代管期間就系爭社區之公共支出，已為原告墊付工程、修繕及雜支共計87萬5,538 元、物業費用共計140 萬9,530 元、大公電費及電信機房電費共計161 萬9,990 元與大公水費25萬2,441 元，總計415 萬7,499 元。然因原告成立之初向被告表示欠缺資金，要求被告將預收之管理費先行移交，之後另行結算，被告因而將預收6 個月之房屋與車位管理費合計412 萬6,920 元，未扣除代付費用，於103 年10月15日開立支票全數交付予原告。原告既依公寓大廈管理條例為代理全體住戶管理社區公共事務者，且全數接管被告預收之6 個月之房屋與車位管理費，則被告代管社區期間應負擔之公設水電費、物業管理費等公共支出費用，亦一併移轉予原告。被告乃依民法第172 條、176 條第1 項無因管理之規定，向原告請求代為墊付之管理費用415 萬7,499 元，並

於原告起訴請求之範圍內依民法第334 條第一項為抵銷。

、依據系爭社區房屋買賣契約第18條第2 項約定，被告對於系爭社區公共園藝景觀及公共設備設施之保固期至104 年5 月29日；固定建材及設備之保固期至104 年2 月28日。被告主張抵銷之已支付修繕費用，除鐵捲門及複壁修繕時間係於保固期內，其餘修繕期間均已超過保固期限非保固範圍，應由原告負擔修繕。而保固期限內鐵捲門及複壁之修繕原因則係人為使用不當所導致（住戶之車輛撞毀），亦非屬保固範圍內，亦應由原告負擔修繕費。又原告雖於103 年7 月25日自行召開管理委員會決議：物管及保全費用於103 年7 月15日起由管委會支付，103 年7 月1 日起至社區公設完成前之大公電費及大公水費仍由起造人即由被告負擔。然依公寓大廈管理條例第10條第2 項本文文義可知，公寓大廈共用部分之管理、維護費用應由公共基金或區分所有權人依應有部分比例分擔，不因係起造人代管期間或管委會成立後而有所不同。原告上開會議決議內容不生任何效力，無法拘束被告。且被告於上開會議中雖派代表以住戶委員身分出席，惟被告並未與原告就該次會議內容達成任何合意。

、原告管委會於103 年6 月成立，系爭社區之公共設施則於103 年8 月份完工，經被告多次催促原告方於103 年10月間開始驗收公設點交作業，至104 年4 月已完成全部驗收作業，然原告卻遲遲不願用印點交。被告遂於104 年7 月29日發函管委會要求於104 年8 月10日進行文書用印點交，然原告屆期仍並未會同辦理，依房屋買賣契約第19條第2 項約定，兩造已於104 年8 月10日點交完成，然公設於點交前均已交由住戶使用，原告維護公用部份所需之費用，則由前述區分所有權人所預繳之管理費及繼續按月繳付之管理費支付，故本件所涉及之費用負擔，均與公設點交等無關。

ŋ、依據售屋之契約書第19條第5 項關於被告「代管」之約定，應解為住戶委任被告代為管理社區，則被告代管期間就社區大公設水電費、機房電費、物業管理費所為之支出，應屬民

法第546條受任人因處理委任事務，所支出之必要費用，預收之6個月管理費為依民法第545條預付之委任事務必要費用。故無論被告是否於預收之6個月管理費為扣抵，代管期間被告就社區公共事務所為之支出，住戶均應償還被告。又依據公寓大廈管理條例第36條之規定，共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用均為原告之責任，被告與全體住戶間產生公共設施管理費用墊付及償還之爭議，因公共設施之維護及公共基金之收支、保管及運用係原告之職務範圍，故依照最高法院98年台上字第790號判決要旨，被告可基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇依民法第546條之規定向原告請求償還代管期間墊付之社區大公設水電費、機房電費、物業管理費作為抵銷，再將實體法律效果由全體區分所有權人承擔。故無論被告是否於預收之6個月管理費為扣抵，代管期間被告就社區公共事務所為之支出，住戶均應償還被告。

ē、被告曾向原告承租閱覽室，租期至107年10月5日，被告於107年10月4日返還租賃標的，並經原告簽收，然原告遲未返還被告押金8萬元，直至108年1月18日方將押金匯還被告，然卻巧立名目在應退還之押金中扣除3萬3,333元，而僅匯還4萬6,667元，被告乃一併依據租賃關係請求原告給付未退還之押金3萬3,333元，並作為本件原告請求管理費之抵銷項目。

ē、聲明：　原告之訴及假執行之聲請均駁回。　如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、不爭執事項（本院卷二第86至87頁）：

、被告依據原告於103年11月9日所召開第1屆第2次臨時區分所有權人會議決議通過之修改後系爭社區規約第10條第1項第2款約定，每月應給付管理費3萬4,700元。被告自103年12月1日起即未繳納管理費，計算至107年8月31日止，共積欠管理費156萬1,500元。

、原告即系爭社區管理委員會係於103 年7 月9 日召開第一屆第一次臨時會議，並於103 年7 月24日成立並向主管機關台北市政府申請備查。

、原告於107 年5 月18日以存證信函催告被告繳納管理費。

ŋ、系爭社區於102 年11月29日取得使用執照，第一戶交屋日期為103 年2 月28日。

ē、被告支付系爭社區103 年3 月至103 年7 月15日之物業管理費共計140 萬9,530 元。

、原告於103 年7 月25日召開第1 屆第2 次管理委員會決議：經與起造人決議協商後，本會同意物管、保全等相關費用於7 月15日起由本會支付。但7 月1 日起至社區公設完成前之「大公電費」及「大公水費」仍由起造人支付。建設公司所代收6 個月管理費，全數轉入社區週轉金專戶，以支應社區日常維護開銷，另自103 年9 月1 日起開徵區分所有權人應繳納之各項管理費。

ě、系爭社區為被告所興建並銷售，被告於銷售系爭社區房屋與承購戶簽訂房屋車位預定買賣契約書時，承購戶應預繳6 個月之房屋及車位管理費。並約定被告於社區未成立管理委員會時自行代管或委託公寓大廈管理維護公司管理系爭社區，代管期間自本建物第一戶交屋日起或使用執照取得六個月起為正式起算日（以先屆至者為準），至系爭社區成立管理委員會或管理負責人執行業務之當日為止（以先屆至者為準），期間所需各項費用支出，以用戶所繳之房屋與車位管理費支付，若有不足者，承購戶應依被告通知補繳。

四、本院之判斷：

被告固不否認其至107 年8 月31日止，共積欠管理費156 萬1,500 元等情，然抗辯其已為原告代墊系爭社區之公共支出共計415 萬7,499 元，且原告未返還其其租用閱覽室之押金3 萬3,333 元，依無因管理之法律關係或委任關係及租賃契約，被告得請求原告返還上開款項，茲以原告請求管理費之範圍內與上開對於原告之債權為抵銷等語。惟原告否認對於

被告有上開債務存在。茲就本件應審酌之爭點論述如下：

、被告依民法第172 條、第176 條第1 項無因管理之規定，向原告請求墊付之修繕費，有無理由？

按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民法第172 條定有明文。準此，無因管理請求權之成立，以管理人無法律上之義務，管理他人之事務，有為他人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於該他人之意思，始能對該他人主張成立無因且管理他人事務。次按管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫之情事，應俟本人之指示，民法第173 條第1 項定有明文。故管理人主張無因管理，其管理自應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且於開始管理時亦應即通知本人，並應俟本人之指示，始該當之。

被告雖主張其所執行如附表項次一所示之各項工程或修繕事項（下稱系爭工程及修繕事項）係為原告管理事務，並提出各項工程或修繕事項之相關單據為證。惟上開單據僅能證明被告確已支付系爭工程及修繕事項之費用，至於兩造間是否成立無因管理之法律關係則無從推論。而管理人有為他人管理之意思乃無因管理之成立要件，亦即管理人認識其所管理者乃他人之事務，且有將因管理事務事實上所發生之利益歸屬於他人（即本人）之意思，稱之為「管理意思」。如事務可由任何人認定屬於「本人」之事務時，是為客觀的他人事務，如不具此條件者，此事件在客觀上是中立者，此時應以管理人之意思為主，其願為他人管理時，就構成了主觀之他人事務。關於主觀上的他人事務，主張其係無因管理者，則須有外在相當事實，用資證明「管理意思」之存在。亦即主張無因管理之權利者，即應對此「管理他人事務」意思之存在，負舉證責任。茲觀之被告所管理之事務即附表一所示之各項工程及修繕事項，並無從認定究屬於原告或被告甚或第三人之事務，對於被告而言即非屬客觀的他人事務。揆諸前

開說明，被告即需就其於執行系爭工程及修繕事項時，其係基於管理原告事務之意思所為負舉證責任。然審諸被告訴訟代理人於本院證稱：附表一之工程或修繕都是管委會通知被告去修，通常都是簡單的修繕，都是社區有需求才去幫忙修等語（本院卷二第86頁）。被告係受原告通知後始基於幫忙之心態行處理系爭工程及修繕事項，則其於執行系爭工程及修繕事項時，其主觀上究係認定上開事務係屬他人即原告之事務或自己之事務，並非無疑。又觀之系爭工程及修繕事項之內容或為購買供被告自身使用之地下室之164 個遙控器，或應住戶要求而施作，如車道增設遙控器控制設備工程，或因住戶毀損而為修繕，如車道捲門修繕、10-12 排水管疏通、22-25D棟地磚修繕、社區垃圾清運費等情，業據被告陳報在卷（本院卷二第35頁、第37頁、第106 頁）。復參以被告為系爭社區之原始建商，與各住戶間存有買賣系爭社區房屋之契約，則其施作系爭工程或修繕事項並可全然排除係本於保固期間之修繕或物之瑕疵之修繕，亦即係為管理自己事務之意思所為。況被告主張遭住戶毀損部分之修繕，若認非其保固範圍，自可向毀損之住戶求償，該部分更不可能是屬於原告應管理之事務。基上，被告既無法證明系爭工程及修繕事項均屬於原告所管理之事務，亦無法證明其於執行系爭工程及修繕事項時係基於管理原告事務意思所為，則其依據民法第176 條規定，請求原告償還其支付系爭工程及修繕事項之費用，自無理由。

、被告依民法第172 條、第176 條第1 項無因管理之規定，向原告請求墊付之103 年3 月份至同年7 月15日之系爭社區物業管理費，及103 年1 月份至104 年7 月份之系爭社區大公電費及大公水費，有無理由？

經查，被告於銷售系爭社區房屋時，已與購屋者即系爭社區之區分所有權人約定，需預繳6 個月之房屋及車位管理費，並約定被告於系爭社區未成立管理委員會時，自行代管或委託公寓大廈管理維護公司管理系爭社區，代管期間為自本建

物第一戶交屋日起或使用執照取得六個月起為正式起算日（以先屆至者為準），至系爭社區成立管理委員會或管理負責人執行業務之當日為止（以先屆至者為準），期間所需各項費用支出，預繳之房屋與車位管理費支付，若有不足者，購屋者應依被告通知補繳等情，為兩造所不爭執。次查，系爭社區於102 年11月29日取得使用執照；於103 年2 月28日戶交屋；系爭社區管理委員會於103 年7 月24日成立等情，亦為兩造所不爭執。是依據系爭社區房屋買賣契約約定，被告代管系爭社區之期間為103 年2 月28日至103 年7 月24日。則被告所主張之墊付之103 年3 月至103 年7 月15日之物業費用，及103 年1 月份至103 年7 月24日止之大公電費及大公水費，即屬於被告代管期間或基於起造人所應管理之事務。況原告於被告支付上開費用時尚未成立，被告亦不可能於支付上開費用時，有基於為原告管理上開事務意思之可能。從而，被告既無從證明原告有管理上開事務之義務，亦無法證明其係基於管理原告事物之意思而支付上開費用，則其依據民法第176 條規定，請求原告償還103 年3 月份至同年7 月15日止已支付之物業費用，及103 年1 月份至103 年7 月24日止，已支付之大公電費及大公水費乙節，自無理由。

次查，系爭社區於103 年7 月25日召開第1 屆第2 次管理委員會決議：經與被告協商後，管委會會同意物管、保全等相關費用於7 月15日起由管委會支付，但7 月1 日起社區公設完成前之「大公電費」及「大公水費」仍由被告支付；於104 年8 月15日召開第2 屆第3 次管理委員會決議：考量住戶早已繳付建商含「他項公設」持分權利之購屋款，故建商未完善交付「他項公設」前，應由建商支付「大公水電」費用。另建商承諾今日（8/15）完成「他項公設」所有列管缺失改善，另訂於本日下午舉行「他項公設」驗收工作，俟確認完整移交社區後，即協助辦理大公水電過戶等情，有該二次會議紀錄存卷可按（本院卷一第379 頁、第465 頁）。又被告於系爭社區第1 屆管理委員會擔任副主任委員及安全委員

；第2屆管理委員會擔任副主任委員，並均出席上開會議等情，亦有會議簽到單附卷可考（本院卷一第387頁、第469頁）。基上，被告基於系爭社區管理委員之身份出席系爭社區管理委員會，該次會議決議至系爭社區公設完成前，系爭社區之大公電費及大公水費均由被告負擔，而至104年8月15日召開第2屆第3次管理委員會前夕，被告尚未完成他項公設之缺失改善。則依據系爭社區管委會決議內容，103年7月份至104年7月份之大公電費及大公水費，自屬被告應負擔之費用。被告主張其係基於為原告管理事務之意思而支付上開費用，自屬無據。從而，被告依據民法第176條規定請求原告返還其已墊付之103年7月份至104年7月份大公電費及大公水費，為無理由。

被告雖抗辯其已於103年8月完工，並提出臺灣臺北地方法院104年度北簡字第6827判決書為證。然審諸該案件之當事人並非本案之兩造，該判決書認定之事實，未經原告攻防，自難於本件逕為採認。再觀諸該判決書認定系爭社區公共設施完成之時間，係以系爭社區公共設施承包商即訴外人禾峰公司及宥笙企業施作後向被告請款時間為依據。然系爭社區公共設施工程是否僅由禾峰公司及宥笙契約兩家公司承攬施作約，並非無疑。又查，104年10月5日被告函文原告表示：依據管理委員會議，本社區共用部分及公共設施（不含無償施作或贈與公共設備設施）係分項分批由真禾機電公司協助社區驗收點交，真禾機電公司分別於103年10月、11月、104年2月、104年4月間進行驗收點交作業，驗收通過項目即完成點交。第二次複驗缺失部分，本公司於104年7月29日函文貴委員會已改善完成，並請於104年8月10日派員辦理共用部分及公共設施點交等情，有該函文在卷可參（本院卷一第341頁）。再者，被告係於107年11月8日始交付屬於他項公設之閱覽室裝潢及家具等情，有他項公設移交清單附卷足憑（本院卷二第443頁）。凡此均顯示被告並未於103年8月前完成公共設施等情。益徵被告抗辯系爭社區之

公共設施已於103年8月完工等情，顯屬無據。

被告雖又抗辯其已於103 年10月15日將預收之管理費移交予原告，則被告於代管期間所負擔之公設水電費及物業管理費等公共支出，亦一併移轉予原告等語。惟查，系爭社區管理委員會於103 年7 月25日召開第1 屆第2 次會議決議：被告所代收之6 個月管理費，全數轉入社區週轉金，以支應社區日常管理維護開銷，而被告於該次會議中以該屆副主任委員及安全委員身份出席等情，有會議紀錄及會議簽到單附卷可證（本院卷一第第379 頁、第387 頁）。基上，該次會議僅決議被告須將預收之管理費全數轉入社區週轉金，對於被告於移轉預收管理費作為社區週轉金同時，是否亦將被告於代管期間所負擔之公共費用亦隨同移轉予原告負擔等情，並未作任何決議。審諸被告亦以管理委員之身分參與該次管理委員會議，被告若主張其於代管期間所負擔之公共設施相關費用亦應隨同預收管理費之移交而移轉予負責公共設施維護與管理工作之管委會，則應於該次會議中提出並作成決議，甚或於移交預收管理費時即先扣除已支付之物業費、大公電費及大公水費等公共支付後，再將餘款交付予管委會。然該次會議中並未作出上開內容之決議，而被告亦如數將全部預收管理費移交原告，顯見當時管委會並未同意同時承擔被告代管期間負擔之公共費用支出，而僅同意自103 年7 月15日起系爭社區之物管及保全相關用由管委會支付，而大公電費及大公水費則自公設完成起，始由管委會負擔。從而，被告上開辯詞，洵屬無據，不足憑採。

、被告依據民法第546 條規定，請求原告返還代管期間代墊之社區大公設水電費、機房電費、物業管理費，有無理由？

按債權契約有所謂債之相對性，即在債之關係中，其法律關係原則上僅建構於參與債之關係之法律主體間，故債權人原則上僅能對債務人主張，而不能直接向第三人請求給付，契約以外之第三人原則上亦不受他人間債權契約之拘束。

被告抗辯其於出售系爭社區房屋時，與購買房屋者所簽訂買

賣契約中有關於由被告代管系爭社區之約定，係住戶委任被告管理系爭社區之委任契約，被告得請求住戶返還其於代管期間為社區公共事物所為之支出等語。然查，系爭社區房屋買賣契約第19條係有關於共有部分之點交、社區管理及公共基金之約定，其中第5 項約定：甲方即購買房屋者同意社區未成立管理委員會時，由乙方即被告自行代管或委託公寓大廈管理維護公司管理本社區，代管期間自本建物第一戶交屋日起或使用執照取得六個月起為正式起算日（以先屆至者為準）等語，有該契約附卷可查（本院卷一第39頁）。觀其文義似是就系爭社區於管理委員會成立前有關於公共設施管理維護工作權責之劃分，雙方間是否寓有委任關係，並非無疑。況審諸被告係系爭社區之起造人，於系爭社區公共設施尚未完成或移交予社區管理委員會之前，是否全然無需就該公共設施負擔任何管理維護之責，應有疑義。益徵被告抗辯系爭社區房屋購屋者已於買賣契約中委任被告處理系爭社區有關於大公電費、大公水費及物業費用之支付等情，自難遽信。又縱使被告上開所辯為真，然被告與系爭社區房屋購買者間因委任契約所生之費用返還請求權，依債之相對性原則，僅存於被告與購屋者間。從而，被告以其對於購屋者之費用返還債權，資以抵銷對於原告之管理費債務，已違反債之相對性原則，亦屬無據。

ŋ、被告依租賃契約請求原告返還押金3 萬3,333 元，有無理由？

被告向原告承租閱覽室，租期至107 年10月5 日，被告於107 年10月4 日返還租賃標的等情，有原告簽收之返還簽收單附卷可查（本院卷一第349 頁）。而原告就被告因租用閱覽室所繳納押金8 萬元，於被告返還閱覽室後，僅退還4 萬6,667 元等情，並未爭執。僅辯稱被告係於107 年11月8 日才返還閱覽室之磁扣及門禁設定卡，並將傢具、裝潢回復原狀，故扣抵部分押金未還等語。並據證人即系爭社區總幹事趙家進於本院證稱：將閱覽室借給被告時，有交付3 個磁扣及

一張設定門禁卡，被告在107 年10月4 日將閱覽室清潔完畢返還給原告，但沒有將磁扣及門禁設定卡返還，當時有跟被告告知要返還，被告說要將閱覽室桌椅的擺設回復原狀，需展延返還時間；被告沒有返還磁扣，我們也沒有辦法使用閱覽室，被告係在107 年11月8 日才返還磁扣，並將桌椅擺設回復原狀等語為證（本院卷第357 至358 頁）。

惟查，證人即被告公司業務經理黃敏玲於本院證稱：在承租閱覽室之前，閱覽室是空的，沒有擺設其他物品，在承租期間我們是利用磁扣進出閱覽室，也可以利用一般鑰匙，但是我們沒有鑰匙，因為鑰匙已經交給管委會；被告在預售系爭社區房屋期間，承諾要贈送的傢具將擺放在閱覽室，等到不續租閱覽室時，我們就會交付傢具；管委會要求須在10月15日之前交付家具，家具大概10號、9 號進來，因為有瑕疵，被我退了3 次，到10月底才全部都好，只差桌子，等家具全部擺進去，才在11月8 日將磁卡及白卡交還管委會等語（本院卷二第13至14頁）。再查，被告於107 年10月4 日交還閱覽室予原告時，閱覽室內並無家具，而至107 年11月8 日被告則交付閱覽室之裝潢一式及閱覽室之家具一批等情，有返還時拍攝之照片及他項公設移交清單存卷可考（本院卷一第397 至405 頁）。足認證人黃敏玲證稱其係為將被告承諾贈送之家具擺放於閱覽室，始至107 年11月8 日才將閱覽室之磁扣交還原告乙節，應屬信而有徵。故被告未於107 年10月4 日交還閱覽室同時交付磁扣，而遲至107 年11月8 日始交還閱覽室之磁扣，應有合理正當之理由，不可歸責於被告。復參以證人黃敏玲證稱原告仍保有閱覽室之鑰匙，被告雖未交還磁扣，原告仍可自由進出閱覽室，不妨害原告對於閱覽室之使用，自無損失可言。是原告以被告未於閱覽室租賃期屆至同時歸還閱覽室磁扣為由，扣減被告所繳納之押金3 萬3 ,333元，為無理由。從而，被告請求原告返還尚未歸還之承租閱覽室押金3 萬3,333 元，應有理由。

ē 、被告主張以對於原告之債權抵銷管理費債務，有無理由？

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，民法第334 條第1項前段定有明文。被告截至107 年8 月31日止，尚未繳納之管理費債務為156 萬1,500 元，為兩造所不爭。而被告得向原告請求返還之閱覽室押金為3 萬3,333 元等情，亦如上述。而上開兩造間之債權均係以金錢給付為標的，且均已屆清償期。是以，被告以其對原告得請求返還之3 萬3,333 元押金債權，與原告對被告之管理費債權相抵銷，自屬有據，經抵銷後，被告尚應給付原告管理費之金額為152 萬8,167 元（計算式：1,56 1,500－33,333＝1,528,167 ）。

五、結論，原告依社區規約第10條第1 項第2 款約定，請求被告給付管理費152 萬8,167 元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。又查系爭社區規約第10條第5 項約定，用戶未於規定之日期繳納應繳金額，原告得請求給付應繳金額及遲延利息，遲延利息以郵局一年期定期儲蓄利率加1%計算之；而郵局一年期定期儲蓄利率為1%等情，有系爭社區規約及郵政儲金利率表存卷可考（107 年度司促字第27473 號卷〈下稱促卷〉第24頁、第39頁）。是原告就上開152 萬8,167 元部分併請求被告給付支付命令聲請狀繕本送達翌日即107 年10月4 日起，按週年利率2.06%（1.06%＋1%=2.06%）計算之遲延利息，即無不合，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行與免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

民事第六庭　　法　官　王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　鄔琬誼