臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第435號

原　　告　漢皇馥麗公寓大廈管理委員會
法定代理人　李月惠
訴訟代理人　蘇信誠律師
被　　告　合眾建築經理股份有限公司
法定代理人　顏文澤
被　　告　簡安宏
被　　告　簡文偉
被　　告　簡語萱
被　　告　江淑芬
被　　告　蔡旭城
被　　告　張小惠
上七人共同
訴訟代理人　連堂凱律師
複　代理人　黃采薇律師
複　代理人　鍾佩君律師
被　　告　簡淑滿
被　　告　簡淑娥

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國109 年2 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

如附表二所示之被告應給付原告如附表二「遲延利息」欄所示之金額。

如附表三所示之被告應給付原告如附表三「欠繳金額」欄所示之金額，及均自民國一〇九年一月十一日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由如附表四所示之被告按如附表四所示之比例負擔，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但如附表二、三所示之被告如各以如附表二「遲延利息」欄所示之金額、如附表三「欠繳金額」欄所示之金額

為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹：程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項分別定有明文。經查：

㈠被告簡語萱於起訴時為無訴訟能力之未成年人，由法定代理人即簡安宏及管子瑩代理為訴訟行為，嗣簡語萱於民國108 年9 月20日屆滿20歲而成年，法定代理人之代理權消滅，簡語萱於108 年10月3 日具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀在卷可憑（見本院卷二第33至34頁），核無不合，應予准許。

㈡本件原告之法定代理人原為陳建強，嗣變更為黃敏俐，其後又變更為李月惠，並均經該變更後之法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院板司調字卷第75至76頁、本院卷二第217 至229 頁），並有漢皇馥麗社區管理委員會第六屆籌備會議紀錄、新北市中和區公所108 年12月10日新北中工字第1082277410號函等件影本在卷可稽（見本院板司調字卷第79頁、本院卷二第283 至284 頁），經核於法並無不合，應予准許。

二、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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款、第256 條分別定有明文。查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：「一、被告簡安宏應給付原告新台幣（下同）伍拾捌萬零貳佰參拾伍元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。二、被告簡淑滿應給付原告新台幣（下同）貳萬捌仟陸佰參拾捌元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償

日止，按年息百分之十計算之利息。三、被告合眾建築經理股份有限公司應給付原告新台幣（下同）壹拾貳萬捌仟捌佰伍拾捌元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。四、被告簡文偉、簡語宣應給付原告新台幣（下同）陸萬零壹拾元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。五、被告簡淑娥應給付原告新台幣（下同）參萬零伍元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。六、被告江淑芬應給付原告新台幣（下同）壹萬玖仟玖佰伍拾陸元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。七、被告蔡旭誠、張小惠應給付原告新台幣（下同）貳萬捌仟參佰陸拾捌元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。八、訴訟費用由被告等共同負擔。九、第一項至第七項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院板司調字卷第6至7頁）。嗣於108年1月31日具狀更正被告姓名簡語萱、蔡旭城，復於本院109年2月20日言詞辯論期日，減縮聲明為：「一、被告簡安宏應給付原告新台幣（下同）壹拾參萬捌仟零參拾參元整及自109年1月3日民事陳報暨爭點整理狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。二、被告簡安宏應給付原告壹萬伍仟貳佰柒拾陸元整。三、被告簡淑滿應給付原告壹仟肆佰玖拾伍元整。四、被告合眾建築經理股份有限公司應給付原告肆萬壹仟貳佰貳拾壹元整及自109年1月3日民事陳報暨爭點整理狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。五、被告合眾建築經理股份有限公司應給付原告壹萬壹仟捌佰肆拾壹元整。六、被告簡文偉、簡語萱應給付原告捌萬貳仟肆佰肆拾貳元整及自109年1月3日民事陳報暨爭點整理狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。七、被告簡淑娥應給付原告肆萬壹仟貳佰貳拾壹元整及自109年1月3日民事陳報暨爭點整理狀繕本送達之翌日起至清

償日止，按年息百分之十計算之利息。八、被告江淑芬應給付原告壹仟伍佰零肆元整。九、被告蔡旭城、張小惠應給付原告參萬柒仟捌佰貳拾肆元整及自109年1月3日民事陳報暨爭點整理狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。十、訴訟費用由被告等共同負擔。十一、第一項至第九項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷二第301頁、第307至309頁）。經核原告所為訴之減縮均與前揭法條規定並無不合；又原告更正被告姓名，屬補充事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，揆諸前揭規定，均應予准許。

三、本件被告簡淑滿、簡淑娥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：原告為漢皇馥麗公寓大廈管理委員會，被告均為漢皇馥麗公寓大廈之區分所有權人，被告積欠如本院卷二第231至273頁所載之停車位清潔管理費，欠繳之期數已逾二期，自應如數繳納，且依「漢皇馥麗公寓大廈規約」（下稱系爭社區規約）第10條第6項、第7巷規定，應自請求支付日加計年息10%計算之遲延利息。然因被告於本件民事事件訴訟繫屬陸續清償部分之停車位清潔管理費，經計算後，尚餘如本院卷二第275至281頁之遲延利息未給付。爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區規約第10條第6項、第7項規定，提起本件訴訟，並聲明如前開程序事項中變更後之聲明。

二、被告合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司）、簡安宏、簡文偉、簡語萱、江淑芬、蔡旭城、張小惠則以：被告等人因有陸續清償停車位清潔管理費，並曾經溢繳管理費，故提出清償及抵銷之抗辯如本院卷二第327至357頁之表格所示。又如附表所示戶號E-07F、E-06F、E-05F建物所屬沒有門牌號碼之獨立車位，是登記於富麗商場所有權下，

由商場所管理、使用，原告不得依住宅區「漢皇馥麗公寓大廈規約」之約定，請求商場所有權人簡安宏、合眾建經公司、簡文偉、簡語萱、蔡旭城、張小惠給付車位管理費。且系爭社區規約未另訂平面車位應另收取費用，管理費自應係由區分所有權人按其共有之應有部分分擔比例甚明；惟查，原告計算管理費時即已包含平面車位坪數，就同一建物竟又要求被告給付每月400 元平面車位費，實是重複收取費用，被告簡安宏等人既已依規定按月繳納管理費，自無再繳納平面車位費之理。再者，機械停車設備因有管理、保養、修繕問題，應設立專戶，以利專款專用，漢皇馥麗社區第一屆、第二屆住宅管理委員會亦是將『管理費』、『清潔費』及『機械車位保養費』等各該帳目分別收支，並以會議決議將各項費用專款專用，以維各區分所有權人間使用者付費原則，此亦符合通常公寓大廈管理委員會之財務運作模式，然自第三屆起，每月財務帳冊中各帳目竟混淆不清，原告並非專款專用於地下停車場，此舉誠有危害各區分所有權人之權益，顯係違法收取停車位管理費，是被告得主張行使同時履行抗辯權，於原告設立專戶、釐清帳目以前，原告請求被告繳納機械車位費應屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告簡淑娥則以：系爭社區因區分為「住宅專區」與「商場專區」，於第一屆區分所有權人大會即決議分別成立「漢皇馥麗公寓大廈管理委員會」及「富麗商場管理負責人」，分別管理住宅區及商場區。商場停車位清潔費原由原告代收代管，嗣經104 年10月18日第三屆區分有權人會議決議，原告不再代管商場管理費用，其後，有關商場停車位清潔費，即由「商場管理負責人簡安宏」向被告收取，被告並均已如數繳交商場管理負責人迄今等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免假執行。

四、被告簡淑滿已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期

日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、原告主張原告為漢皇馥麗公寓大廈管理委員會，被告均為漢皇馥麗公寓大廈之區分所有權人，被告等人並未繳納如本院卷二第231至273頁所載之停車位清潔管理費予原告，且曾有溢繳及清償如本院卷二第231至273頁所載之管理費及停車位清潔管理費等情，業據其提出新北市中和區公所108年1月8日新北中工字第1082221302號函、建物登記謄本、原告存摺影本為據（見板司調字卷第77至78頁、第84至96頁、本院卷一第449至557頁），且為被告所不爭執，自勘信為真實。被告並不否認未繳納本院卷二第231至273頁所載之停車位清潔管理費予原告，惟以前詞置辯，是本件所應審酌者，為原告主張被告繳交本院卷二第231至273頁所載之停車位清潔管理費予原告，是否有理由？

㈠按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項定有明文；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。公寓大廈管理條例第18條第1項第2款定有明文。又依「漢皇馥麗管理費及公共基金收支管理辦法」（下稱系爭管理辦法）第2條：「本社區管理費及公共基金收取標準如下：1.依權狀坪數每坪每月收取管理費六十七元。2.依權狀坪數每坪每月收取公共基金十三元（依規約第十條第四項管理費之百分之二十收取其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。3.商場依權狀坪數每坪每月十五元交於住管會代為管理運用。4.分管協議之平面車位每位每月收取清潔管理費四百元

。5.分管協議之機械車位每位每月收取維護及電費四百元。6.本大樓區權人增購獎勵車位每位每月收取清潔管理費四百元。7.非本大樓區權人增購獎勵車位每位每月收取清潔管理費八百元。8.管理費及公共基金之孳息歸各項目之收入。」，有系爭社區規約及管理辦法附卷可參（見板司調字卷第26至34頁、本院卷一第565至569頁），則被告本於上開區分所有權人決議，自應繳納如附表所示之停車位清潔管理費予原告。

㈡被告雖抗辯依系爭社區分管契約，渠等並無繳納停車位清潔管理費與原告之義務，縱應繳納予原告，亦已包含於每坪15元之分擔管理費之內云云。然查，系爭社區規約第2條第1項第2款規定：「共用部分：指不專屬專有部分予專有附屬建築物，而供共同使用者。包括：1.【全大廈共用部分】，包括：⑴停車空間區：本範圍指專供停放汽車使用，除地下二層（編號105～128）部分停車位為獨立權狀，不列為共用部分登記外；其餘地下二層（編號100、101、102、103、104、129、130、131）部份及地下三、四層之停車空間其相鄰的空間，車道面積、防空避難室兼停車空間及公眾使用停車空間等範圍。⑵公共設施區：…。」；「漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分管協議」（下稱系爭社區分管協議）第5條亦載明：「全大廈共用部分由住宅專區管理、維護之…。」，有系爭社區規約、分管協議附卷可參（見板司調字卷第26至34頁、本院卷一第33至57頁），足徵停車空間區屬全大廈共用部分，自應由住宅專區管理維護，而無論平面停車位或機械停車位、有獨立權狀之停車位或約定專用之停車位，均位於停車空間區，自應由住宅專區之管理委員會即原告管理維護，並依系爭社區管約及管理辦法收取停車位清潔管理費，且停車位清潔管理費之收費依據為系爭管理辦法，與系爭分管協議第5條第1項每坪15元之管理費分屬二項不同之管理費用，自無從混為一談。是被告辯稱渠等應將停車位清潔管理費交予商場專區之管理委員會，縱

然應繳納予原告，亦已包含於每坪15元之管理費內云云，自非足取。

㈢又被告辯稱原告並未履行管理維護之義務，且未將收取之停車位清潔管理費設立專戶、專款專用，行使同時履行抗辯云云，然按管理委員會係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織；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之；公寓大廈應設置公共基金，而區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納為其來源之一，公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第18條第1項分別定有明文。準此，管理委員會僅為代區分所有權人執行管理事務之組織體，其所收取之管理費亦僅係代全體區分所有權人向各別住戶收取，管理費應即屬該社區全體區分所有權人公同共有，並非係各別住戶直接委任管理委員處理事務所支付之代價，故管理費之繳納及收取與管理委員會職務之執行係屬二事，並非係基於同一雙務契約所生，亦非對待給付，而無同時履行抗辯權之存在，區分所有權人自尚不得以管理委員會執行職務未當為由，而主張同時履行抗辯之權利。是以被告雖以前詞置辯，然縱被告所辯屬實，亦屬原告執行管理維護工作妥當與否之層次，倘管理委員會對公共事務之管理有欠缺或有妨害區分所有權人行使權利等情事，區分所有權人自得依公寓大廈管理條例及相關民事法律規定另為主張，但尚不得以此作為給付管理費或停車位清潔管理費之同時履行抗辯之事由。

㈣被告簡淑娥抗辯商場停車位清潔費原由原告代收代管，嗣經104年10月18日第三屆區分有權人會議決議，原告不再代管商場管理費用，其後，有關商場停車位清潔費，即由「商場管理負責人簡安宏」向被告收取云云，然查，104年10月18日第三屆區分有權人會議決議議題四為「馥麗商場管委會來

函，歸還商場代管費15元/坪…。」，有上開區分所有權人會議會議記錄附卷可參（見板司調字卷第52至54頁），顯與原告依系爭社區分管契約所管理維護之停車空間區，並依系爭管理辦法收取之停車位清潔管理費無涉，本無從據以為拒納停車位清潔管理費予原告之事由。

㈤又被告曾溢繳如附表所示之管理費，並於本院審理時為抵銷之抗辯，且漢皇馥麗社區107年7月21日第五屆第二次臨時區分所有權人重開會議亦決議：「議題三：第二屆管理費80元或100元追認討論案。決議：經在場出席住戶投票表決結果：①51票同意第二屆管理費以每坪80員收取，如有溢繳應於往後管理費扣抵。②2票不同意。」，有上開區分所有權人重開會議會議記錄附卷可考（見本院卷一第145至146頁），又按被告對於原告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，祇須其對於原告確有已備抵銷要件之債權即可。又抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生效力，而使雙方適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為已足，原不待對方之表示同意，此觀民法第334條、第335條規定自明（最高法院100年度台上字第2011號民事判決要旨可資參照）。是以被告僅需具有已備抵銷要件之債權，且對於原告之債權為抵銷之單方意思表示為已足，原告無從表示同意，亦無從選擇被告行使抵銷抗辯之債權項目，更何況依系爭管理辦法，停車位清潔管理費亦屬該管理辦法所稱管理費之項目之一（參本院卷一第565至569頁），總然參照上開漢皇馥麗社區107年7月21日第五屆第二次臨時區分所有權人重開會議決議，亦得為被告行使抵銷抗辯之對象，是被告以渠等溢繳如附表所示之第二屆管理費溢繳金額為抵銷之抗辯，為有理由。

㈥又被告亦已清償如本院卷二第231至273頁所載之部分停車位清潔管理費，且為原告所不爭執，則被告所為之清償抗辯，亦有理由。

㈦準此，經被告為抵銷抗辯及清償抗辯後，原告所請求之金額

如附表三所示（計算式則詳如附表）。又按，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二期或達相當金額，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條亦有明文。如附表三所示之被告積欠如附表三所示之金額，經原告定期催繳，被告仍未履行，為被告所不否認，業如前述，則原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求如附表三所示之被告給付如附表三所示之金額，應屬有據。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

㈧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，民法第229 條第1 項定有明文。又區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之10% 計算；自107 年1 月1 日起，如有逾期不繳納管理費、清潔管理費、商場補助金，經迫使社區依規約催繳程序提起訴訟追繳者，應自請求支付日加計遲延利息10% 計算，並負擔法院裁判之金額及裁判費、律師費及所有相關費用，系爭社區規約第10條第6 項、第7 項亦明文約定。則原告主張就其得請求如附表三所示之被告給付如附表三所示之停車位清潔管理費，併請求自109 年1 月3 日民事陳報暨爭點整理狀繕本送達翌日起即109 年1 月11日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，亦屬有據。至原告雖另請求如本院卷二第275 至281 頁所附遲延利息計算表所示之遲延利息（被告欠繳之106 年9 月至107 年10日之停車位清潔管理費自起訴狀繕本送達翌日即108 年1 月10日起算，至如本院卷二第275 至281 頁所附遲延利息計算表所示之前次補繳日期止，按年息百分之五計算之利息）云云。然按，抵銷，應就兩造債務相當額，溯及宜為抵銷時生其效力者，係使得為抵銷之債務，於宜為抵銷時消滅，此後即不生計算利息之問題，被告以如附表所示之第二屆管理費溢繳金額抵銷應繳納之10

6年7月至107年10月之停車位清潔管理費，僅如附表二所示之被告於抵銷後尚有欠繳金額，而需給付原告如附表二所示之遲延利息。原告請求如附表二所示之被告給付如附表二所示之遲延利息，為有理由，自應准許，逾此範圍之108年1月10日至108年11月8日遲延利息之請求，自無所據。

六、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭社區規約第10條第6項、第7項規定，請求如附表二所示之被告給付如附表二所示之遲延利息，以及如附表三所示之被告給付原告如附表三所示之欠繳金額及自109年1月11日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息，核無不合，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行；經核原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，並依被告聲請免為假執行部分，酌定相當之擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與本件判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　18　　日

民事第二庭　　法　官　許珮育

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　　109　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　陳冠云