臺灣臺中地方法院民事判決

108年度豐小字第900號

原　　告　麗晶世紀總裁管理委員會
法定代理人　張豫峯
被　　告　山麗企業股份有限公司
法定代理人　李宏達（原名李清煌）
法定代理人　莊國基
法定代理人　張足女
法定代理人　葉玲

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108年10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參萬貳仟陸佰柒拾元，及自民國一百零八年九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣玖佰元，原告負擔新臺幣壹佰元。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第 1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求「被告應給付原告新臺幣（下同）24,460元，及自本件支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息」（見司促卷第6頁），嗣於民國108年6月26日、108年9月 3日、108年10月15日先後請求追加聲明，變更為請求「被告應給付原告38,264元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。」（見本院卷第 38、74、104頁）。本件原告所為前開訴之變更，核屬擴張應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款之規定相符，應予准許。

二、原告主張：被告為麗晶世紀總裁社區之區分所有權人，擁有坐落於門牌號碼臺中市○○區○○路○○號4樓之8室之建築物，被告自106年11月1日起至108年8月31日止，共計11期（1期為2個月，管理費每月每坪50元，被告坪數23.70坪，每期管理費為2,370元，加計機械停車位每月每位300元，1期2個月為600元，合計每月應收2,970元），合計32,670元，及原告執行催繳所支出之必要費用 5,594元（包括：文書紙張列印費4,994元、存證信函費用600元），總計38,264元，未依社區規約繳交，爰依社區規約之規定，請求被告給付前開積欠之管理費等語。並聲明：被告應給付原告38,264元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：因抗議原告仗勢霸凌住戶，原告組織之設置，原是出於社區能守望相助，目的在服務達鄰居間敦親睦鄰，原告組織章程應兼顧權利與義務，繳交管理費是社區每一份子基本之責任與義務，無庸置疑；被告未繳管理費之原因，係因一時有困難欠繳而非不繳，如果原告有派人關心知情，則被告一時欠繳（遲繳）之情，應屬合乎情理；又原告拒繳之原因，無非係因沒有溝通管道，要建議或要求改善得不到回應，不得已採取抗繳來抗議；被告已經是第三次被原告仗勢霸凌追繳管理費，從未得到合理回應與公正公道對待，好似黑道坐收保護費卻沒受到保護反被欺凌；被告祈望能在本案中要求原告能本著服務宗旨，設立主動關懷機制及建議與抱怨表格，接納建議與公正處理抱怨，有健全之管理委員會，是全體社區居民之福祉；被告沒有繳納管理費用係因有經濟困難，且被告覺得原告提供之管理服務有問題，收受信件後沒有通知被告，人家來拆水錶、電錶也沒有通知被告，被告認為原告並未做到什麼服務，對於被告之要求，原告亦無回應，被告覺得管理不好所以抗繳管理費來逼原告改進；原告請求之各項費用明細不清，管理費部分欠繳期間不清楚，金額不明確，各項執行必要費用有不合理或不實收費之嫌，請

求原告應檢附各項費用支出收據並說明收費依據等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

（一）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條定有明文。次按區分所有權人若在規定之日期前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（即二個收費期別），經七天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，遲延利息以未繳金額之年息百分之10計算。前項因催繳作業而衍生出相關費用如郵資、支付命令、訴訟程序費用（含委任律師費）等由該當事人負擔。麗晶世紀總裁社區規約第4章第 1條第4項亦有明文。原告主張其為「麗晶世紀總裁」社區之管理委員會，被告為該社區之區分所有權人，該社區管理費之收取係以二個月為一期，管理費收費標準為每坪50元，被告所有建物坪數為23.7坪，每期管理費為2,370元（計算式：23.7坪x 50元/坪x 2個月＝2,370元），加計停車位清潔費每月300元，每期為600元，合計每期應繳2,970元（計算式：2,370元＋600元＝2,970元）；被告自106年11月1日起至108年8月31日止，合計11期，未依住戶規約繳納每期管理費 2,970元，共積欠管理費32,670元之事實，業據提出公寓大廈管理組織報備證明（見司促卷第9頁）、臺中市豐原區公所107年12月28日中市豐農字第1070038329號函（見司促卷第10頁）、麗晶世紀總裁社區規約（見司促卷第11頁、本院卷第76至77、111至112頁）、郵局存證信函及回執（見司促卷第12至13頁、本院卷第39、75頁）、公司基本資料（見司促卷第15頁）、臺中市政府108年 4月17日府授經商字第10807203320號函（見司促卷第37至59頁）、本院民事庭108年4月17日

中院麟民字第1080030694號函（見司促卷第81頁）在卷可稽，佐以，被告自承因經濟困難而未繳納管理費之情（見本院卷第103頁），及原告陳稱前案係請求被告給付至106年10月份之管理費之情（見本院卷第 104頁），而被告於本案中亦未提出自106年11月份起至108年 8月份有繳納管理費之證明資料，則原告主張被告積欠前開管理費32,670元未繳等情，自堪信為真實，而被告辯稱原告請求之管理費欠繳期間不清楚、金額不明確云云，顯與前開事證不符，要屬無據。

（二）次按民法第 264條規定：「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。」，又按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，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一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並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（最高法院59年度台上字第 850號判例要旨參照）。而區分所有權人繳納公共基金或分擔費用之義務，係基於區分所有權人彼此間法律關係而發生，而公寓大廈管理委員會與區分所有權人全體間則就公寓大廈事務之管理成立委任之法律關係，受任人應依委任人之指示管理事務，故由管理委員會就區分所有權人應繳納之公共基金及分攤之費用依委任人之指示負責收益、收支、保管及運用，是以區分所有權人所應分擔之公共基金與管理費用並非上開委任事務之對價，二者間並無對待給付之對價關係。故被告所稱原告管理服務不佳、有問題等情縱係屬實，乃原告管理社區之方式是否失當之問題，亦屬住戶管理之內部問題及自治之範疇，被告僅可透過參加原告社區住戶所召集之區分所有權人會議提出相關問題，再由區分所有權人會議議決處理，督促原告改善，然此與管理委員會對被告之管理費請求權間並無對待給付之關係，被告不得據此拒絕給付管理費。從而，

被告辯稱原告未關心被告經濟困難以致欠繳管理費之情、原告收受被告信件後未予通知、被告遭拆除水錶及電錶亦未接獲通知、對於被告之要求亦未給予回應、原告提供之管理服務有問題等情，要屬管理委員會執行職務當否之問題，被告並不得執此作為拒繳管理費之理由。

（三）再按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第 277條有明文規定；又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。原告另依社區規約第4章第1條第4項後段之規定，請求被告給付因催繳作業而衍生之影印費、規費、郵費、出庭費、交通費等共4,994元及存證費600元，合計 5,594元部分，原告並未提出相關支出單據，本院尚難據以認定原告確有前開各項費用支出之情，復經被告否認屬實，則原告就此部分既未能舉證以實其說，本院要難准許此部分之請求。

（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；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第 1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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233條第 1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之給付管理費債權，核屬無確定期限之給付，既經原告聲請支付命令後經被告異議而視為起訴，嗣後並經原告擴張

訴之聲明而送達追加聲明狀繕本，被告迄未給付，依法應負遲延責任。是原告得請求自民事追加聲明狀繕本送達被告翌日即108年9月12日起至清償日止，按約定利率即週年利率百分之10計算之遲延利息，於法有據，應予准許。至於，原告請求自支付命令繕本送達翌日起算遲延利息部分，於法未合，要難准許。

（五）綜上所述，原告依據公寓大廈管理條例及住戶規約之法律關係，請求被告給付自106年11月1日起至108年8月31日止之管理費及停車位清潔費合計32,670元，及自民事追加聲明狀繕本送達翌日即108年9月12日起至清償日止，按約定利率即週年利率百分之10計算之遲延利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、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之規定，應由本院依職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請即無必要；至於，原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請，亦失所附麗，應予駁回。又本件係依民事訴訟法第436條之8第 1項規定適用小額程序，依同法第436條之19第1項規定，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，本件訴訟費用額，經審核卷附證物後，確定為如主文第3項所示之金額。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　14　　日

豐原簡易庭　法　官　巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向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），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。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　　11　　月　　14　　日

書記官　江婉君