

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第610號

原告 琴海社區管理委員會

法定代理人 葉溢葦

訴訟代理人 劉楷律師

黃智靖律師

被告 輝泰建設股份有限公司

法定代理人 黃德華

訴訟代理人 關維忠律師

上列當事人間給付管理費事件，於民國112年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告為琴海社區即門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓；167號3樓、4樓；169號2樓、12樓；171號2樓、3樓、6樓、12樓共9戶建物之區分所有權人，並擁有停車位44個，依照琴海社區管理規約之約定，被告應按月給付新臺幣（下同）11萬6400元之管理費。而在民國111年6月間，被告係擁有10戶建物及停車位44個，依照琴海社區管理規約之約定，該月被告應給付12萬6400元之管理費。然被告於111年6月份短交管理費9萬588元、111年7月份短交管理費8萬350元、111年8月份短交管理費11萬760元，合計尚欠管理費28萬1698元，為此，爰依兩造間管理規約之約定及公寓大廈管理條例第21條規定，訴請：被告應給付原告28萬1698元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告抗辯稱：

01 被告為琴海社區建物之起造人，亦為部分區分所有建築物及
02 停車位之所有人，對於在111年6月至8月間短繳管理費28萬1
03 698元予原告之事實不爭執，但原告管委會成立後迄今仍不
04 願完成琴海社區建物公共設施之點交，且不願支付實際上已
05 經由琴海社區全體所有人使用之公共設施管理維護費用，以
06 致該公共設施管理維護費用均由被告支付，其中111年6月份
07 飛梭門等公共設施之保養費9萬588元、111年7月份電梯等公
08 共設施之保養費8萬350元、111年8月份電梯等公共設施之保
09 養費11萬760元均由被告所支付，總金額為28萬1698元，經
10 向原告請款，原告亦置之不理，被告於本件訴訟中自得主張
11 以前揭債權為抵銷，經抵銷後，原告已無餘額得請求被告為
12 給付，爰求為駁回原告之訴（答辯聲明）。

13 三、本院判斷如下：

14 （一）原告主張：被告為琴海社區即門牌號碼桃園市○○區○○
15 路000號2樓；167號3樓、4樓；169號2樓、12樓；171號2
16 樓、3樓、6樓、12樓共9戶建物之區分所有權人，並擁有
17 停車位44個，依照琴海社區管理規約之約定，被告應按月
18 給付11萬6400元之管理費。而在111年6月間，被告係擁有
19 10戶建物及停車位44個，依照琴海社區管理規約之約定，
20 該月被告應給付12萬6400元之管理費。然被告於111年6月
21 份短交管理費9萬588元、111年7月份短交管理費8萬350
22 元、111年8月份短交管理費11萬760元，合計尚欠管理費2
23 8萬1698元等情，已據其提出琴海社區管理規約、建物登
24 記謄本、催繳函為證，且為被告所自認（見本院卷第85
25 頁），自堪認定屬實。

26 （二）被告抗辯：被告為琴海社區建物之起造人，亦為部分區分
27 所有建築物及停車位之所有人，原告管委會成立後迄今
28 仍不願完成琴海社區建物公共設施之點交，且不願支付實
29 際上已經由琴海社區全體所有人使用之公共設施管理維護
30 費用，以致該公共設施管理維護費用均由被告支付，其中
31 111年6月份飛梭門等公共設施之保養費9萬588元、111年7

01 月份電梯等公共設施之保養費8萬350元、111年8月份電梯
02 等公共設施之保養費11萬760元均由被告所支付，總金額
03 為28萬1698元等情，已據提出催繳函、請款單、統一發票
04 為證，且為原告所自認（見本院卷第85頁），自堪認定屬
05 實。原告事後翻異前詞否認被告曾支付前揭公共設施管理
06 維護費用，自不足採。

07 （三）查公寓大廈管理條例第57條規定「起造人應將公寓大廈共
08 用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用
09 維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、
10 機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負
11 責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管
12 理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設
13 施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交
14 之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管
15 線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或
16 管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管
17 機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會
18 同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」、第10條第
19 2項規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
20 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金
21 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。
22 但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
23 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權
24 人會議或規約另有規定者，從其規定。」、第36條第
25 2、3、7、11、12款規定「管理委員會之職務如下：二、
26 共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公
27 寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。七、收益、公共
28 基金及其他經費之收支、保管及運用。十一、共用部分、
29 約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。十二、依
30 規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備
31 檢修之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所

定事項。」，依上開規定，起造人應在管理委員會成立後，將公共設施移交給管理委員會，且管理委員會應負擔公共設施之管理維護及其費用。然就「管理委員會成立後，起造人與管理委員會尚未完成公共設施之移交，社區各住戶實際上已經開始使用公共設施」之情形（即本件兩造情形），公共設施之管理維護及其費用（非屬公共設施之瑕疵修補），應由起造人負擔？或管理委員會負擔？公寓大廈管理條例並未見有明文之規定。本院認為，公共設施未完成移交之原因諸多，有可歸責於起造人之情形，亦有不可歸責於起造人之情形，基於使用者付費、誠實信用之原則，就「管理委員會成立後，起造人與管理委員會尚未完成公共設施之移交，社區各住戶實際上已經開始使用公共設施」之情形，倘與公共設施瑕疵無關，則就公共設施之管理維護及其費用，即應由管理委員會負擔，方屬公允合理。

（四）本件情形，原告係在108年12月20日報備成立，此有原告所提出之公寓大廈管理組織報備證明可佐，迄今已超過3年，雖兩造尚未完成琴海社區公共設施之移交，然各區分所有權人既已實際居住並使用該等公共設施，則依前所述，本諸使用者付費、誠實信用之原則，就該公共設施之一般管理維護（非屬公共設施之瑕疵修補）即應由原告為之，其所需費用亦應由原告支付。依此，被告未受委任，並無義務，而為原告進行公共設施之管理維護（非屬公共設施之瑕疵修補），及支出管理維護費用，所為係有利於原告，則被告自得依無因管理法律關係，要求原告返還其所支出之前揭28萬1698元公共設施管理維護必要費用（民法第172條、第176規定參照）。原告主張「被告尚未將公共設備、設施點交予原告，自應由被告負責點交前之修繕維護，並負擔該等費用。況社區之公共設施仍存有功能明顯缺陷，以致未點交於原告，被告自應負修繕、維護之責」云云，自無理由。

01 (五) 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
02 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334 條
03 第1項定有明文。依前所述，被告雖積欠原告管理費28萬1
04 698元，然原告亦積欠被告28萬1698元公共設施管理維護
05 必要費用，二人互負債務，且其給付種類相同，並均屆清
06 償期者，則被告據此主張抵銷，於法核屬有據，而經抵銷
07 後，原告已無餘額可以請求被告給付。

08 四、綜上所述，經被告為抵銷後，原告已無餘額得請求被告為給
09 付，則原告依據兩造間管理規約之約定及公寓大廈管理條例
10 第21條規定，訴請被告給付原告28萬1698元及自支付命令送
11 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，即
12 為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
14 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
15 列，附此敘明。

16 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
19 中壢簡易庭法 官 劉家祥

20 以上正本係照原本作成。如對本判決上訴須於判決送達後廿日內
21 向本院提出上訴狀。未表明上訴理由者，應於上訴後廿日內向本
22 院提出上訴理由狀。(須按他造人數提出繕本)

23 書記官 郭玉芬

24 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日