

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第170號

原告 大衛營公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳世富

訴訟代理人 游文愷律師

複代理人 林宇文律師

被告 大基隆家具有限公司

法定代理人 盛天戈

訴訟代理人 盛華琪

曾昭牟律師

複代理人 楊佳純律師

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告係大衛營社區依法成立並向主管機關報備之管理委員會；被告則係大衛營社區B3層建物（即門牌號碼基隆市○○區○○○街0巷0號底三層、底三層之1、底三層之2，下稱系爭建物）之區分所有權人，並於該址經營傢俱行（原為被告、「大衛營傢俱行」於該址經營，嗣「大衛營傢俱行」遷出該址，被告則仍於該處營業中）。前因被告向原告反映，其公司除消防安檢、公共用電部分外，不使用大衛營社區之公共管理資源，兩造遂於民國100年6月22日簽署協議書，於第1條明定「乙方（即被告）每月支付甲方（即原告）新臺幣（下同）13,000元（外牆吊掛廣告看板回饋金8,000元及

01 使用B2、B4水、電、消防設施之用電補貼5,000元)。因乙
02 方無使用社區管理、維護資源，致不支付管理費用；乙方自
03 行負責消防安檢及設備整修」等語(下稱系爭協議)，免除
04 被告對大衛營社區之管理費負擔。

05 (二)詎料，被告未遵行系爭協議，實際上仍持續使用大衛營社區
06 之公共管理維護資源，不僅於大衛營社區之公共垃圾場棄置
07 垃圾，要求原告修繕大衛營社區B3層之公共管線、拆除社區
08 內造型石墩，且被告於大衛營社區B4停車場內之14個停車
09 位，平時出租予他人使用，均係由原告負責社區停車管理維
10 安。是依系爭協議為繼續性契約，併參最高法院105年度台
11 上字第1424號、109年度台上字第2793號判決等意旨，原告
12 自得以起訴狀繕本之送達作為終止系爭協議之意思表示，請
13 求被告依社區規約第10條約定，按月給付原告管理費27,095
14 元【大衛營社區之管理費為每坪45元，原告願以每坪20元之
15 優惠方案計算被告之管理費，請求被告按月給付管理費27,0
16 95元(計算式：面積1354.77坪×每坪20元)】；另請求被告
17 給付已屆期之112年1、2月管理費共54,190元。倘鈞院認為
18 上開主張不可採，則請求鈞院依民法第227條之2第1項(民
19 事起訴狀誤載為民法第227條第1項)規定，考量被告確實使
20 用大衛營社區內資源，以酌定被告應給付之管理費。

21 (三)對被告抗辯之陳述：

22 1. 111年8月27日大衛營社區召開第28屆區分所有權人大會時，
23 雖未通過向被告徵收管理費之表決案，然核實際原因係大衛
24 營社區住戶長期以來，均不確定被告是否為社區區分所有權
25 人所致。但依法論之，被告實際上為大衛營社區區分所有權
26 人，當有繳交管理費之義務，尚不待由區分所有權人會議決
27 議授權。況且，區分所有權人大會結束後，原告亦已派遣時
28 任總幹事羅惠珍向基隆市政府查詢、確認被告為大衛營社區
29 區分所有權人，原告方依此向被告提起本件訴訟，正式請求
30 給付管理費。

31 2. 被告雖辯稱原告有修繕B3漏水之義務云云，然依公寓大廈管

理條例第10條第2項規定，被告既於系爭協議中表示同意不使用公共基金之資源，自無法為此部分修繕之主張。

(四)並聲明：

1. 被告應給付原告54,190元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自112年4月1日起，按月於每月1日給付原告27,095元。

2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)兩造前於100年6月22日簽訂系爭協議書，約定大衛營社區B3層之管理使用方式，並免除被告繳付社區管理費之義務。觀之系爭協議書第3條約定「協議書於雙方簽訂後生效，期間若雙方未再異議或更改協議內容，本協議均屬有效。訂約雙方若需辦理契約變更時，得通知另一方，不得自行更改或片面解釋協議內容」等語，足徵兩造早已約明系爭協議如有修改必要，須迨兩造「共同協議變更」，不容原告逕以起訴狀繕本送達，作為單方終止系爭協議之意思表示。且參原告提出之建物登記謄本，可見被告係於96年6月28日以買賣為原因，自訴外人互助鑫資產管理股份有限公司（下稱互助鑫資產公司）處購得系爭建物，惟被告取得系爭建物前，原告未曾向互助鑫資產公司收取管理費，被告取得系爭建物後，原告亦未向被告收取管理費，甚於100年6月22日與被告（B3所有權人）訂定系爭協議，表示無庸繳付管理費迄今，則原告逕指「不知」要向被告收取管理費、「不知」被告之系爭建物是否在大衛營社區內云云，顯非事實。

(二)111年8月27日，大衛營社區召開第28屆區分所有權人大會時，已就被告應否繳交社區管理費用一事列為議案四「社區B3大基隆家具行，繳交管理費乙案」進行表決，經區分所有權人大會決議「不通過」在案，原告自應依循公寓大廈管理條例第36條、第37條規定執行區分所有權人會議決議之內容，不得向被告收取管理費。此外，原告不得透過111年11月26日、同年12月22日函文，據原告第3次會議決議內容，

01 向被告收取自112年1月份起、每坪20元之社區管理費（類推
02 適用民法第56條第2項規定，原告第3次會議決議抵觸前述公
03 寓大廈管理條例規定，應為無效），被告亦無須依無效之管
04 理委員會議決議給付社區管理費。

05 （三）原告主張被告違反系爭協議，使用社區公共資源，並非事
06 實：

- 07 1. 被告經營販售傢俱，均有紙箱、瓦楞板之包裝需要回收，鑒
08 於該類紙類物品回收後均有回收販售金額，被告遂在清潔人
09 員同意下，將紙類包裝或可回收物品贈與原告，再由原告清
10 潔人員回收販售，增加社區收益，並未使用原告公共設施或
11 亂丟垃圾。至於一般垃圾清運，也是被告在社區丟垃圾之時
12 段，自行將垃圾搬運至路口社區垃圾集中處，待垃圾車前來
13 自行將垃圾搬運至垃圾車，並未使用社區任何丟棄垃圾之空
14 間或人員。
- 15 2. 大衛營社區B3之公共管路漏水，本應由原告就公共設施維護
16 修繕，被告僅自行負責消防安檢程序、費用與消防設備之管
17 理修繕，此參系爭協議第2條約定「乙方（即被告）自行負
18 責消防安檢及設備整修」等語即明。長期以來，原告對修繕
19 漏水怠惰，致被告傢俱毀損甚多，原告如今指謫被告要求修
20 繕係違反契約，容有錯誤。
- 21 3. 拆除造型石墩部分，係被告擔心社區外牆石墩掉落，將造成
22 道路行人或車輛安全，遂善意提醒原告拆除以防危險，並未
23 命令、指使原告拆除，該造型石墩為社區公共財，亦非被告
24 財產。
- 25 4. 原告雖稱被告於大衛營社區B4停車場有出租車位，使用社區
26 車道及保全維護安全云云，然兩造就上開車位已另有協議，
27 約定由原告代管B4之停車位、被告則按月繳納回饋金7,200
28 元。且此與被告於大衛營社區B3之使用，應否繳納管理費乙
29 情，亦無關係。

30 （四）並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告
31 免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張其係大衛營社區之管理委員會，被告則係系爭建物
03 之所有權人，亦係大衛營社區之區分所有權人；兩造前於10
04 0年6月22日簽署系爭協議書，並於第1條約定，被告應支付
05 原告每月13,000元，原告則免除被告對大衛營社區之管理費
06 債務等情，業據原告提出基隆市安樂區公所111年9月13日
07 函、公寓大廈管理組織報備證明、建物登記謄本、建築執照
08 存根查詢系統資料、系爭協議書等件為證（頁19至41、57至
09 59、119至123），並經本院調取土地建物查詢資料附卷可稽
10 （頁105至107），且為被告所不爭執，堪信原告此部分之主
11 張為真實。至原告主張被告未遵行系爭協議，原告自得終止
12 系爭協議，依社區規約第10條約定，請求被告給付屆期管理
13 費54,190元及按月管理費27,095元；倘上開主張不可採，依
14 民法第227條之2第1項規定，請酌定被告應給付之管理費等
15 語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：原
16 告主張被告未遵行系爭協議，其得終止系爭協議，依社區規
17 約第10條約定，請求被告給付管理費等語，有無理由？原告
18 主張依民法第227條之2第1項規定，酌定被告應給付之管理
19 費等語，有無理由？現判斷如下。

20 (二)按債務不履行責任以債之關係存在、債務人不履行債務（給
21 付不能、給付遲延或不完全給付）、債權人受有損害、債務
22 人不履行債務與債權人損害間有因果關係、因可歸責於債務
23 人之事由所致為要件，且就債之關係、債務人不履行債務、
24 債權人受有損害、有因果關係之要件，債權人應負舉證責任
25 （最高法院72年度台上字第3764號、82年度台上字第267
26 號、97年度台上字第1000號民事裁判參照）。

27 (三)查系爭協議書記載：茲因双方共同使用位於基隆市○○區○
28 ○○街0巷0000號之公共設施部分，大衛營社區管理委員會
29 （以下簡稱甲方）大衛營傢俱行B3所有權人及使用人（以下
30 簡稱乙方）經雙方同意簽訂本協議書，協議內容如後：一、
31 甲乙雙方同意：乙方每月支付甲方新台幣壹萬三仟元（外牆

01 吊掛廣告看板回饋金新台幣捌仟元及使用B2、B4水、電、消
02 防設施之用電補貼新台幣伍仟元）。另因乙方無使用社區管
03 理、維護資源，致不支付管理費用。二、甲乙雙方同意：爾
04 後乙方自行負責消防安檢及設備整修（火警線路則由甲方負
05 責維護整修）。三、協議書於雙方簽訂後生效，期間若雙方
06 未再提異議或更改協議內容前，本協議均屬有效（註：訂約
07 雙方若須辦理契約變更時，得通知另一方，不得自行更改或
08 片面解釋協議內容）。四、B3-大衛營傢俱行前-騎樓照明燈
09 具，由甲方負責維護整修。五、協議書正本3份，甲方1份、
10 乙方2份為憑。如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦
11 理。立協議書人甲方：大衛營社區管理委員會。立協議書人
12 乙方：大衛營傢俱行（承租人）。乙方：大衛營社區B3層所
13 有權人（此欄位由被告用印）等語（頁119至123）。由上可
14 知，兩造以系爭協議書約定，有關係爭建物之外牆吊掛廣告
15 看板、B2及B4之水、電、消防設施之用電，被告對原告負有
16 支付每月13,000元之債務，至有關係爭建物之B3消防安檢及
17 設備整修（除火警線路及騎樓照明燈具外），原告則對被告
18 免除支付管理費用之債務，而系爭建物之B3消防安檢及設備
19 整修（除火警線路及騎樓照明燈具外）由被告自行處理。從
20 而，被告依系爭協議書對原告所應履行之債務為每月支付1
21 3,000元予原告，至系爭建物之B3消防安檢及設備整修（除
22 火警線路及騎樓照明燈具外）之自行處理，並非被告依系爭
23 協議書對原告所應履行之債務，則縱若被告未自行處理系爭
24 建物之B3消防安檢及設備整修（除火警線路及騎樓照明燈具
25 外），亦難認該當債務人不履行債務之要件，自無從認得發
26 生債務不履行責任之效果。職故，原告主張被告未遵行系爭
27 協議，其得終止系爭協議，依社區規約第10條約定，請求被
28 告給付管理費等語，於法無據（至被告若未自行處理系爭建
29 物之B3消防安檢及設備整修（除火警線路及騎樓照明燈具
30 外），而由原告管理者，要屬另一法律關係，例無因管理或
31 不當得利等）。進者，公寓大廈管理條例第37條規定：管理

01 委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權
02 人會議決議。有關被告是否應依社區規約第10條約定給付管
03 理費乙節，原告曾提出此議題作為大衛營社區之區分所有權
04 人大會之議案，然經區分所有權人投票後，決議為不通過，
05 此有大衛營社區第28屆區分所有權人大會之會議紀錄附卷可
06 稽（頁141），益徵原告主張被告應依社區規約第10條約定
07 給付管理費等語，實不可採（遑論，原告僅為管理委員會，
08 其所為決議，更不應違反大衛營社區之區分所有權人會議之
09 上開決議）。

10 （四）原告雖又主張大衛營社區之區分所有權人大會未通過向被告
11 徵收管理費之議案，原因係不確定被告是否為區分所有權
12 人，待原告時任之總幹事羅惠珍確認被告為區分所有權人，
13 方起訴請求給付管理費云云，並聲請羅惠珍作證。然系爭建
14 物之B3消防安檢及設備整修（除火警線路及騎樓照明燈具
15 外）之自行處理，非被告依系爭協議書對原告所應履行之債
16 務，故原告主張被告未遵行系爭協議，其得終止系爭協議，
17 依社區規約第10條約定，請求被告給付管理費等語，應無理
18 由，業如前述。況且，有關被告是否應依社區規約第10條約
19 定給付管理費乙節，經大衛營社區之區分所有權人投票後，
20 決議確為不通過，至其等動機為何，亦不能作為有利原告之
21 認定。職故，原告此部分之主張，亦不可採，且原告聲請羅
22 惠珍作證乙節，無調查證據之必要性，應併予駁回。

23 （五）按繼續性契約在本質上固有情事變更原則之適用，惟情事變
24 更原則，旨在規範契約成立後，有於訂約當時不可預料之情
25 事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及
26 不可預見之損失（民法第227條之2第1項規定參照）。倘於
27 契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，而為
28 當事人所能預料者，當事人本得自行評估風險以作為是否締
29 約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可
30 預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付
31 （最高法院104年度台上字第2433號裁判參照）。契約成立

01 後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平
02 者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效
03 果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、
04 減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸
05 責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認
06 為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情
07 事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判
08 斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認
09 有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上
10 字第2413號民事裁判參照）。情事變更原則，旨在規範契約
11 成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量
12 以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘於契
13 約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事
14 人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及
15 其給付內容（如材料、價金等）之考量，自不得於契約成立
16 後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原
17 則，請求增加給付（最高法院97年度台上字第1794號民事裁
18 判參照）。所謂之情事變更原則，依其立法理由記載，情事
19 變更純屬客觀之事實，當無因可歸責於當事人之事由所引起
20 之事例（最高法院94年度台上字第2367號民事裁判參照）。

21 （六）原告雖另主張被告持續使用大衛營社區之公共管理維護資
22 源，依民法第227條之2第1項規定，應酌定被告應給付之管
23 理費云云，然縱若被告未自行處理系爭建物之B3消防安檢及
24 設備整修（除火警線路及騎樓照明燈具外），然此節顯非兩
25 造訂立系爭協議書當時所不可預料之情事，詳言之，兩造訂
26 立系爭協議書時，就發生上開情事之可能性，顯屬所能預料
27 者，故兩造當時本得自行評估風險以作為是否締約及其給付
28 內容之考量，揆諸上開說明，原告自不得於訂立系爭協議書
29 後，始以該原可預料情事之發生，依據情事變更原則，請求
30 增加給付。從而，原告此部分之主張，亦於法無據。

31 四、綜上所述，原告依社區規約第10條約定、民法第227條之2第

01 1項規定，請求被告給付原告54,190元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨另自112年4
03 月1日起，按月於每月1日給付原告27,095元等語，均為無理
04 由，應予駁回（有關原告請求按月管理費之聲明，並未記載
05 終期，而無從特定請求之範圍；經本院曉諭後，原告仍執意
06 不記載終期，附此敘明）。又原告假執行之聲請亦因其訴被
07 駁回而失所附麗，併予駁回。

08 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
11 民事庭法 官 曹庭毓

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
17 書記官 羅惠琳