

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第127號

上訴人

即被上訴人 福懋圓方大樓管理委員會

法定代理人 曾健倫

訴訟代理人 楊玉湘

被上訴人即

上訴人 王玉琳

兼

訴訟代理 李苗

被上訴人 福熙實業股份有限公司

法定代理人 江肇傑

訴訟代理人 周秀美

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國110年12月29日本院110年度雄簡字第1908號第一審判決提起上訴，本院於民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文關於：(一)第一、二項就備位之訴分別命李苗、王玉琳各給付福熙實業股份有限公司逾新臺幣95,923元本息及該部分之假執行宣告，暨訴訟費用之裁判；(二)第三項駁回下列第二項先位之訴及訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、李苗、王玉琳應各給付福懋圓方大樓管理委員會新臺幣35,937元，及均自民國110年8月10日起至清償日止，按周年利率10%計算之利息。

三、上開第一項(一)廢棄部分，福熙實業股份有限公司在第一審備位之訴及假執行之聲請均駁回。

01 四、福懋圓方大樓管理委員會其餘先位之訴之上訴駁回。

02 五、李苗、王玉琳其餘上訴駁回。

03 六、第一審廢棄改判部分，訴訟費用由李苗、王玉琳負擔；第二
04 審訴訟費用，由李苗、王玉琳負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序事項：

07 查上訴人即被上訴人福懋圓方大樓管理委員會（下稱系爭大
08 樓、福懋管委會）之法定代理人原為石儒居，嗣變更為曾健
09 倫，另被上訴人福熙實業股份有限公司（下稱福熙公司）之
10 法定代理人原為張簡麗香，嗣變更為江肇傑，茲據其等分別
11 具狀聲明承受訴訟，此分別有其等之民事聲明承受訴訟狀、
12 高雄市苓雅區公所民國111年7月10日高市○區○○○000000
13 00000號函、高雄市政府111年7月13日高市府經商公字第111
14 52522510號函暨所附之福熙公司變更登記表等件在卷可佐
15 （參見本院111年度簡上字第127號卷〈下稱本院簡上字卷〉
16 第187至189頁、第161至175頁，委任狀見同卷第195、185
17 頁），經核尚無不合，自可准許。

18 貳、實體事項：

19 一、福懋管委會及福熙公司起訴主張：

20 被上訴人即上訴人李苗及其妻王玉琳前分別向福熙公司購買
21 如附表所示之房屋及坐落土地之應有部分，其等並分別與福
22 熙公司簽定「福懋圓方房屋預定買賣合約書」及附件八「福
23 懋圓方公寓大廈規約」（下稱系爭規約），嗣於104年3月4
24 日均已登記為各該所有權人，均為系爭大樓區分所有權人。
25 依公寓大廈管理條例（下稱系爭條例）第21條及系爭規約第
26 3條第2項後段、第11條第1項第2款及第4項約定，李苗、王
27 玉琳分別負有按月依各自所有上開建物面積，以每坪新臺幣
28 （下同）70元計算，及每個平面停車位以200元計算之管理
29 費繳納義務，住戶若於規定之日期前未繳納應繳金額時，管
30 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
31 息，以未繳納金額之年息百分之10計算。詎李苗、王玉琳分

別積欠自104年11月起至107年12月止，計38期，各計131,860元之管理費未繳納，屢經其等催討仍置之不理。而系爭大樓於107年12月23日已成立管理委員會即福懋管委會，又系爭規約第3條第2項後段、第11條第1項第2款及第4項約定亦經系爭大樓區分所有權人會議決議通過，福懋管委會自得依系爭條例第21條規定及系爭規約約定，請求李苗、王玉琳各給付131,860元，及均按週年利率百分之10計算之利息。若認福懋管委會係於107年12月23日始成立，而李苗、王玉琳均係基於系爭規約負有繳納管理費之義務，則備位原告福熙公司亦得依系爭條例第21條、第28條規定及系爭規約第11條第2款及第4項約定，請求李苗、王玉琳各給付131,860元，及均按週年利率百分之10計算之利息。為此，爰依上開規定由福懋管委會提起先位訴訟，聲明：李苗、王玉琳應各自給付福懋管委會131,860元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。如先位之訴受不利之判決，再由福熙公司依相同規定提起備位訴訟，並聲明：李苗、王玉琳應各自給付福熙公司131,860元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。且均聲明願供擔保請准宣告假執行。

二、李苗、王玉琳則以：

其等不否認有積欠自104年11月起至107年12月止，計38期，各計131,860元之管理費，然該2筆積欠管理費業經福熙公司與福懋管委會全數結清，是福懋管委會之先位聲明請求並無法律上依據。另其等積欠管理費未繳納之原因，係福熙公司怠於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會，且福熙公司於擔任系爭大樓管理負責人期間，有諸如拒絕開放頂樓公共設施空間供住戶使用、違法任意劃設機車停車格、為求銷售業績而放任無關人等自由進出系爭大樓喧鬧及進入李苗、王玉琳分別專有部分等情，已構成福熙公司與其等間就系爭大樓房屋買賣契約間有債務不履行或為瑕疵給付之情事，復未善盡系爭大樓共用部分之管理責任及

01 維護系爭大樓住戶應有權益，其等自得拒絕給付管理費等語
02 置辯，並聲明：福懋管委會、福熙公司之訴駁回。

03 三、嗣原審審理後，就福懋管委會提起之先位之訴為全部敗訴之
04 判決，以及就福熙公司提起之備位之訴為李苗、王玉琳全部
05 敗訴之判決。福懋管委會、李苗、王玉琳對原審判決不服，
06 均提起上訴。

07 (一)福懋管委會上訴聲明為：1.原判決不利於福懋管委會部分廢
08 棄。2.李苗應給付福懋管委會131,860元，及自起訴狀繕本
09 送達翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。3.王
10 玉琳應給付福懋管委會131,860元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。4.願供擔
12 保，請准宣告假執行。李苗、王玉琳則聲明：上訴駁回。

13 (二)李苗、王玉琳上訴聲明為：1.原判決不利於李苗、王玉琳分
14 別部分均廢棄。2.上開廢棄部分，福熙公司在第一審之訴駁
15 回。福熙公司則聲明：上訴駁回。

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)李苗為坐落系爭大樓內、如附表編號1所示之建物、房屋之
18 區分所有權人；王玉琳則為系爭大樓內、如附表編號2所示
19 之建物、房屋之區分所有權人。

20 (二)福懋管委會係於107 年12月23日成立，在此之前系爭大樓均
21 由福熙公司管理。

22 (三)李苗、王玉琳人分別積欠自104 年11月起至107 年12月止，
23 計38期，各計131,860 元之管理費未繳納。

24 (四)福懋管委會與福熙公司已合意先由福熙公司墊付本件王玉
25 琳、李苗所積欠之管理費共191,846元予福懋管委會。

26 五、經查：

27 (一)原審認李苗、王玉琳分別應給付各所積欠之131,860 元之管
28 理費本息予福熙公司，為李苗、王玉琳、福懋管委會所否
29 認，並分別以前詞置辯，是以本件主要爭點在於：福懋管委
30 會、福熙公司得否分別請求李苗、王玉琳各給付所積欠之管
31 理費131,860 元，合先敘明。

01 (二)按管理負責人係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選
02 住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公
03 寓大廈事務者。而起造人於召集區分所有權人召開區分所有
04 權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈
05 之管理負責人，系爭條例第3條第10款、第28條第3項規定分
06 別定有明文。次按公寓大廈應設置公共基金，其來源包括區
07 分所有權人依區分所有權人會議決議繳納者；公共基金應設
08 專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用
09 應依區分所有權人會議之決議為之。共用部分、約定共用部
10 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
11 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
12 分比例分擔之。系爭條例第18條、第10條第2項規定亦分別
13 定有明文。

14 (三)於福懋管委會成立前，李苗、王玉琳均依系爭條例第28條第
15 3項規定、系爭規約約定，分別負有向福熙公司繳納約定之
16 相關管理費費用之義務。

17 查系爭規約第3條第2項約定，本大樓未組成管理委員會前，
18 起造人福熙公司依系爭條例第28條規定為管理負責人，並依
19 權責委任專業大廈維護公司管理維護，其管理維護所需相關
20 費用自各戶預收管理費及各戶日後每月繳交之管理費中支
21 付，採實支實付計算。經核與系爭條例第28條第3項規定意
22 旨相符，則於福懋管委會成立前，李苗、王玉琳分別自應依
23 系爭條例第28條第3項規定、系爭規約約定，向福熙公司繳
24 納約定之相關管理費費用。至李苗、王玉琳雖以福熙公司有
25 前揭管理不善之債務不履行或為瑕疵給付之情事，拒絕給付
26 應繳納之管理費用各131,860元。惟依系爭條例第18條規定
27 立法理由說明，關於共同利益及重大修繕事項，有時需款甚
28 鉅，為落實公寓大廈之管理維護，爰規定應設置公共基金。
29 公共基金係用於共同事務之維護及管理，故明定區分所有權
30 人均有繳納公共基金之義務。準此，李苗、王玉琳均需依照
31 系爭規約向福熙公司繳納系爭大樓管理費等相關費用，此係

源自系爭條例第18條規定之法定義務，該等管理費用係作為系爭大樓之公共基金，並非屬福熙公司提供之管理行為之報酬，其等就該管理費之給付與福熙公司之管理行為間，並無對待給付之關係。倘若其等對於福熙公司執行管理之行為存有爭執，自應另以其他適法方式尋求救濟，自無從以該理由拒絕給付管理費。是其等此部分所辯，並無理由。

(四)福懋管委會依系爭條例第21條規定，先位請求李苗、王玉琳分別給付各35,937元為有理由，其餘部分則無理由，應予駁回。另福熙公司依其與福懋管委會之債權讓與協議及系爭條例第21條規定，備位請求李苗、王玉琳分別給付其已墊付之95,923元，為有理由。其餘部分則無理由，應予駁回。

1.按管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。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。系爭條例第20條第1項、第21條分別定有明文。而上開規定並未明定有關福熙公司所有之上開對李苗、王玉琳之管理費債權，於福懋管委會成立後，是否亦應移交予福懋管委會，故福熙公司上開對李苗、王玉琳之管理費債權，於福懋管委會成立後，應由何人向李苗、王玉琳行使，於本件中即存有爭議。

2.審酌福熙公司乃係依系爭條例第28條第3項規定產生之法定管理負責人，並於系爭大樓未成立管理委員會前，依系爭條例第3條第10款規定為負責管理公寓大廈事務者，而其依系爭規約所收受之管理費用，乃係系爭大樓之公共基金，嗣亦均應依系爭條例第20條第1項規定負有移交給系爭大樓新成立管理委員會之義務，則自該等條文之規範意旨，堪認福熙

01 公司於擔任系爭大樓管理負責人期間，其依系爭規約對全體
02 住戶所取得的管理費用債權，因本質上屬系爭大樓公共基
03 金，該等債權所有權限實質上乃歸於系爭大樓所有，故於福
04 懋管委會成立後，依系爭條例第20條第1項規定，福熙公司
05 負有將已收取之公共基金餘款移交予福懋管委會之義務。至
06 該項規定雖未規範已對住戶取得之管理費債權亦應移交予新
07 任管理委員會，然管理費債權本質上亦為系爭大樓公共基金
08 一部分，同法理自應與公共基金之餘額一併移交予新任管理
09 委員會。本件於福懋管委會成立前，李苗、王玉琳分別各積
10 欠131,860 元之管理費未繳納，均如前述，是福熙公司於代
11 管期間內，已對李苗、王玉琳分別已有生各該131,860 元之
12 管理費債權。而福熙公司已將該等債權轉知予福懋管委會，
13 據此堪認福熙公司已依系爭條例第20條第1項規定意旨，原
14 應將其對李苗、王玉琳分別所有之該等管理費用債權移交予
15 福懋管委會。

- 16 3.惟按債權人得將債權讓與於第三人。債權之讓與，非經讓與
17 人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。民法第295
18 條第1項前段、第297條第1項前段規定分別定有明文。查福
19 懋管委會與福熙公司另行協議約定：先由福熙公司墊付李
20 苗、王玉琳所積欠之管理費用，至今已先墊付其中191,846
21 元。而李苗、王玉琳就該等墊付款項應分別給付予福熙公
22 司，而福懋管委會就福熙公司已墊付款項不再向李苗、王玉
23 琳請求，至李苗、王玉琳其餘所積欠之未經福熙公司墊付之
24 管理費用，則因管理事務已移交予福懋管委會，故仍由福懋
25 管委會向李苗、王玉琳為請求等節，業經其等於本院審理中
26 陳述在卷（參見本院簡上字卷第218、220頁）。據此堪認福
27 懋管委會分別對李苗、王玉琳所有之管理費債權於福熙公司
28 代墊款項191,846元部分，已與福熙公司合意由福懋管委會
29 移轉該等債權予福熙公司。而其等雖未約定191,846元應如
30 何為李苗、王玉琳之本金債務分配，依李苗、王玉琳所欠管
31 理費均等一致之情理，自應將該等款項均分於李苗、王玉

01 琳。是福熙公司已分別代李苗、王玉琳墊付各95,923元（計
02 算式： $191,846 \div 2 = 95,923$ ），李苗、王玉琳尚分別餘35,93
03 7元管理費用未繳納（計算式： $71,874 \div 2 = 35,937$ ），福懋
04 管委會已將福熙公司分別代墊李苗、王玉琳款項之債權轉讓
05 予福熙公司之事實，堪以認定。另李苗、王玉琳經由本件訴
06 訟亦已得知此情，是其等所為之債權讓與行為亦對李苗、王
07 玉琳分別發生效力，亦堪認定。則福懋管委會予福熙公司為
08 上開債權讓與行為後，福懋管委會僅得向李苗、王玉琳請求
09 剩餘未繳納之各35,937元管理費用，另福熙公司則僅得向李
10 苗、王玉琳請求其因代墊而自福懋管委會受讓之各95,923元
11 管理費用。從而，福懋管委會依系爭條例第21條規定，先位
12 請求李苗、王玉琳分別給付各35,937元為有理由，其餘部分
13 則無理由，應予駁回。另福熙公司依其與福懋管委會之債權
14 讓與協議及系爭條例第21條規定，備位請求李苗、王玉琳分
15 別給付其已墊付之95,923元，為有理由。其餘部分則無理
16 由，應予駁回。至李苗、王玉琳雖辯稱其依系爭規約僅對福
17 熙公司負有繳納管理費義務，福懋管委會先位請求並無理由
18 等語（參見本院簡上字卷第220頁）。惟依管理費用乃系爭
19 大樓之公共基金性質，及系爭條例第20條第1項規定意旨之
20 法理，以及福熙公司、福懋管委會之上開協議約定所為之債
21 權讓與行為，認福懋管委會就其餘福熙公司尚未墊付之管理
22 費用仍得分別向李苗、王玉琳分別為請求，業經本院說明如
23 前，則李苗、王玉琳此部分答辯則無理由，併予敘明。

24 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
29 但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229 條第2
30 項、第233 條第1 項規定分別定有明文。查系爭規約第11條
31 第4 項約定，系爭大樓住戶若於規定之日期前未繳納應繳之

01 管理費金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額
02 及另外收取遲延利息，以未繳納金額之年息百分之10計算
03 （參見原審卷第64、102頁）。又福懋管委會、福熙公司分
04 別請求李苗、王玉琳給付上開管理費用，核屬給付未定期
05 限。而本件起訴狀繕本均係於110年8月9日送達李苗、王玉
06 琳，有其等之本院送達證書附卷可查（參見原審卷第177至1
07 79頁）。從而，福懋管委會、福熙公司分別請求李苗、王玉
08 琳給付上開管理費用，均自110年8月10日起至清償日止，按
09 週年利率百分之10計算之利息，均屬有據，應予准許。

10 六、綜上所述，福懋管委會先位依系爭條例第21條規定，請求李
11 苗、王玉琳分別給付35,937元，及自110年8月10日起至清
12 償日止，按年息百分之10計算之利息，為有理由，應予准
13 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另福熙公司備
14 位依其與福懋管委會之上開協議、系爭條例第21條規定，請
15 求李苗、王玉琳分別給付95,923元，及自110年8月10日起
16 至清償日止，按年息百分之10計算之利息，為有理由，應予
17 准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就福懋
18 管委會先位請求之上開准許部分，為其敗訴之判決，及就福
19 熙公司備位請求之超過上開應准許部分，分別為李苗、王玉
20 琳敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就
21 此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至福熙
22 公司備位請求之上開應准許部分，原審判命李苗、王玉琳分
23 別向福熙公司給付，並為假執行之宣告，核無違誤，李苗、
24 王玉琳就此部分上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求予
25 廢棄為無理由，應駁回其上訴。此外，本件一經判決即告確
26 定，本無宣告假執行之必要，併予敘明。

27 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及訴
28 訟資料，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明
29 。

30 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
31 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79

條，判決如主文。

中華民國 111 年 10 月 14 日

民事第三庭 審判長 法官 高瑞聰

法官 林家仔

法官 黃姿育

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 111 年 10 月 17 日

書記官 陳亭好

附表：

編號	不動產	所有人
1	高雄市○○區○○段0000○號建物即門牌 號碼高雄市○○區○○○路000 號19樓之2 房屋	李苗
2	高雄市○○區○○段0000○號建物即門牌 號碼興中二路125 號18樓之2	王玉琳