臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第232號

上　訴　人　李金鳳

被上訴人　　南仁湖育樂股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾嘉村

訴訟代理人　洪國欽律師

　　李倬銘律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於本院高雄簡易庭於民國111 年1 月26日所為110 年度雄簡字第1256號第一審判決提起上訴，經本院於112 年5 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國81年5 月25日與訴外人南仁湖建設有限公司（下稱南仁湖建設公司）締結房屋及土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向南仁湖建設公司購買附表所示之不動產（下稱系爭不動產），成為小墾丁綠野渡假村之承購會員，依小墾丁綠野渡假村（下稱系爭渡假村）會員規章（下稱系爭規章）之約定，得使用渡假村內之服務及設施，惟亦應依系爭規章第4 章第7 條約定，負擔相應之系爭不動產管理費、水費及電費，而約定管理費每建坪為新臺幣（下同）50元，水費每上半年500 元、下半年600 元，電費則依使用度數繳納。嗣南仁湖建設公司與被上訴人合併，以被上訴人為存續公司，由被上訴人繼受南仁湖公司於系爭買賣契約與系爭規章之一切權利義務。詎上訴人未依約繳納如附表所示之管理費、水費及電費，為此，爰依不當得利及兩造約定提起本件訴訟等語。並於原審聲明：㈠上訴人應給付被上訴人153,323 元，及其中130,461 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈡願

供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人提供之水混濁不堪使用，且沒有提供MOD 及WIFI，亦拒絕上訴人自行申裝，伊自亦得拒絕給付管理費；又系爭規章自訂立時起已逾越15年，請求權時效已消滅，且就超過5 年之管理費為時效抗辯；另電費部分有繳納，繳納後都有給被上訴人單據，被上訴人應提出證明等語資為抗辯。

三、原審判決命上訴人應給付被上訴人143,723元，及其中120,861元自110 年5 月7 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，其餘22,862元自110 年11月9 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。上訴人不服，提起本件上訴，除援用原審之抗辯及陳述外，另主張：上訴人多次交涉並向中華電信股份有限公司公司（下稱中華電信）申請自行安裝MOD 、WIFI均遭拒絕，中華電信明確表示須經系爭渡假村同意並須經過系爭渡假村公共機房，足證被上訴人拒絕配合裝設，而公共及內部設施與管理費為對價關係，二者互為對待給付，被上訴人既拒絕上訴人裝設，上訴人自得拒絕給付管理費；又系爭買賣契約、系爭規章之訂立日期為81年5 月25日，已因15年間不行使而罹於時效消滅，系爭買賣契約及規章對上訴人已無拘束力，自不得作為請求之依據，上訴人亦從未與被上訴人簽立任何契約或規章；另系爭規章乃系爭買賣契約之附件，且系爭買賣契約書附件㈠之明列設備中記載「用水：自來水間接供水」，被上訴人卻未提供自來水，亦未提供木屋內消防設備開通及維護、水電維修、渡假村內木屋與櫃臺間聯繫之內部電話、上訴人所有木屋四周草坪未進行維護、未留有停車位供別墅停車等，是被上訴人有未盡維護管理之責，上訴人自不需給付管理費等語，並於本院聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人除援用原審之主張陳述外，另主張：兩造未約定被上訴人應提供MOD 、WIFI設備予上訴人使用，故上訴人不得以被上訴人未提供MOD 、WIFI為

由拒絕繳納管理費用；又被上訴人確實有提供符合簡易自來水標準之用水予上訴人使用迄今，此係依台灣自來水公司頒佈之標準使用自來水公司以外符合簡易自來水水質標準之水源，包含山泉水及溪水，以抽水馬達抽入系爭渡假村內之水塔後進行供水，且被上訴人每年度均會委託第三方單位進行水質監測，上訴人亦確實使用被上訴人提供之水源迄今，是相關水費收費標準亦為上訴人所接受並遵循，上訴人即應依系爭規章之約定給付水費；另被上訴人均有按期進行渡假村內消防設施檢測及環境維護，無上訴人所稱未盡管理責任之情況存在等語，答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人於81年5 月25日向南仁湖建設公司購買系爭不動產，且簽立系爭買賣契約及系爭規章。

㈡南仁湖建設公司於84年12月25日與被上訴人合併，並以被上訴人為存續公司，由被上訴人繼受南仁湖建設公司於系爭買賣契約、系爭規章之一切權利義務。

㈢被上訴人在系爭渡假村內小木屋之供水係使用簡易自來水。

㈣上訴人取得系爭渡假村承購會員資格並使用會員權利後，確有未繳交水、電費及管理費，積欠被上訴人如附表所示金額。

五、本院得心證之理由：

㈠經查，南仁湖建設公司於84年12月25日與被上訴人合併，並以被上訴人為存續公司，由被上訴人繼受南仁湖建設公司於系爭買賣契約、系爭規章之一切權利義務，此既為兩造所不爭執，則被上訴人自有依系爭買賣契約、系爭規章之相關約定向上訴人請求給付之權利，上訴人亦有受拘束之義務，此不因兩造嗣後未再行簽立其他書面契約或規章而有不同；又民法所謂之消滅時效，其客體係請求權而非權利本身，且依民法第128 條規定，消滅時效係自請求權可以行使時起算，以不行為為目的之請求權，自為行為時起算，因此系爭買賣契約、系爭規章之簽立日期雖為81年5 月25日，但由系爭買

賣契約、系爭規章所衍生之權利義務，並無罹於消滅時效之問題，基於相關約定之債權請求權，始會有是否罹於時效之疑義，而本件被上訴人所請求如附表所示之管理費，屬於民法第126 條所規定1 年或不及1 年之定期給付債權，其各期請求權應適用5 年時效期間，其中104 年下半年之管理費業已罹於5 年短期時效，此經原審判決認定並駁回被上訴人關於104 年下半年管理費部分之請求金額，且未經被上訴人上訴而告確定在案，105 年上半年之管理費因6 個月收取1 次，被上訴人可行使請求權時間應為105 年7 月1 日，計算至被上訴人於110 年3 月18日起訴時，尚未罹於時效，其餘管理費得請求時起距本件繫屬時，亦未逾5年而均未罹於時效，是上訴人主張「系爭買賣契約」、「系爭規章」已因15年間不行使而罹於時效消滅，對上訴人已無拘束力、不得作為請求之依據云云，恐係對於消滅時效制度有所誤解，要無可採。

㈡按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264 條第1 項定有明文。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。查本件上訴人拒絕給付被上訴人所請求如附表所示之管理費用，無非係以被上訴人未盡其應盡之義務為由而行使同時履行抗辯權，茲析述如下：

1.系爭規章第1 章第2 條規定：「本渡假村設置於觀光及休閒資源豐富的南臺灣，並提供相關之七十餘項高級休閒設施，藉以提昇會員休閒渡假之品質，拓展生活空間」，同章第3條規定：「本渡假村營運上所生之盈虧，由本公司獨享其益，獨負其責，與所屬會員無涉」，第2 章第2 條規定：「承購會員：向本公司購買獨棟原木別墅者為承購會員，由本

公司依買賣契約之約定，辦理土地及原木別墅之產權移轉」，第4 章第2 條規定：「會員或其親友，得享本渡假村之場所設施及服務，但需出示會員卡，除免費部分外，並享有折扣優待」，同章第7 條第1 項規定：「為維修別墅、保養庭園，承購會員有每半年繳交一次會費之義務，收取標準依會員所有土地面積坪數計算，每坪每月繳交50元管理費，水、電由承購會員自行負擔」，有系爭規章附卷可稽（見原審卷第219 至228 頁），足見被上訴人向承購會員收取之管理費係作為維護系爭渡假村內部公共設施及營運經費之用，系爭渡假村會員給付之管理費，則係會員使用系爭渡假村內公共設施及享受被上訴人提供管理維護服務之對價。是以，依系爭規章之約定，被上訴人有提供公共設施予會員使用以及管理系爭渡假村內共用區域之環境清潔、維護設施安全之給付義務，系爭渡假村會員則有給付管理費之給付義務，二者互為對待給付關係，上訴人應僅限於被上訴人有違反系爭規章所載之管理義務時，始得行使同時履行抗辯權。

2.系爭買賣契約附件㈠建材及設備之約定，乃被上訴人依系爭買賣契約所應負提供設備之給付義務，此義務核與上訴人依系爭規章應應給付管理費之義務，非本於同一之雙務契約而發生，揆諸前揭規定及說明，二者既非立於互為對待給付之關係者，上訴人自不能援此為同時履行抗辯；因此，關於系爭買賣契約附件㈠建材及設備中所提及之廚房、浴室、電氣、全村交換機電話設備、自來水間接供水每戶設水錶1 只、室內冷熱水管採用不鏽鋼管、共同收視天線系統等設備，縱被上訴人有未盡提供義務，亦屬於系爭買賣契約債務不履行之問題，上訴人尚無從以此為由拒絕給付管理費。至上訴人雖主張系爭規章乃系爭買賣契約之附件，屬於契約之一部分，亦立於互為對待給付之關係云云，然如上所述，系爭規章係就系爭渡假村與會員間之權利義務關係予以約定，並載明繳交管理費之用途與義務，此權利義務關係明顯與系爭買賣契約不同，縱作為系爭買賣契約之附件，僅得表示系爭規章

與系爭買賣契約在事實上有密切之關係，尚難據此認定上述設備之提供與管理費之繳納立於互為對待給付之關係，是上訴人主張委無足採。

3.另系爭規章第4 章第7 條第1 項固規定「為維修別墅、保養庭園，承購會員有每半年繳交一次會費之義務」，而依系爭買賣契約第16條約定：「本房屋自乙方（指南仁湖建設公司）通知交屋之日起，由乙方負責保固一年，但天災戰亂或非乙方過失所造成之毀損及門窗、水電配件、油漆粉刷等正常損害均不包含在內」（見原審卷第60頁），據此可知被上訴人對於已出售並交付予承購會員之小木屋僅負1 年保固責任，保固期間過後，小木屋發生之毀損即應由小木屋所有人自行負責修繕。是以，系爭會員規章第7 條第1 項所稱被上訴人之「維修別墅」義務，應指被上訴人所有、提供予尊貴會員（指依系爭規章第2 章第3 條購買會員資格，每年得享20日免費住宿權利者）或團體會員（指依系爭規章第2 章第4 條購買團體會員資格，每年享有60日免費住宿權利者）住宿使用之獨棟小木屋而言。準此，上訴人所有小木屋縱有需維修水電之情，亦非屬被上訴人應負修繕義務之範圍，上訴人自不得以此為由行使同時履行抗辯，拒絕給付管理費。至關於保養庭園部分，上訴人主張其所有木屋四周草坪未進行維護云云，惟系爭規章就「保養庭園」之範圍及程度均未有明確定義，而觀之被上訴人業已提出112 年2 月21日及同年4 月6 日上訴人所有小木屋周遭草皮照片（見本院簡上卷第321 至327 、343 至345 頁），已係綠色草皮之狀態，應堪認被上訴人已盡管理維護之責；上訴人雖仍有所爭執並提出111 年12月14日、112 年3月16日拍攝之照片、影片說明小木屋兩側及後側均仍為黃土云云（見本院簡上卷第283 至285 、359 頁），然由被上訴人所拍攝、時間在後之照片顯示，被上訴人業已有所改善，尚不能以未達上訴人要求之程度，即認被上訴人未盡管理維護責任。

4.又關於裝設MOD 、WIFI及提供自來水之部分，承前所述，管

理費之給付乃係用於維護環境、清潔及管理渡假村，MOD 、WIFI之裝設或自來水之提供，並非系爭規章所約定給付管理費之對待給付義務，上訴人無從以此拒絕給付管理費；況系爭渡假村內小木屋供水，係被上訴人依台灣自來水公司頒布之標準，使用自來水公司以外符合簡易自來水水質標準之水源，包含山泉水及溪水，以抽水馬達抽入園區內水塔，由園區內的自有水塔供水，而上訴人對於被上訴人在系爭渡假村內小木屋之供水係使用簡易自來水乙節亦不爭執，且被上訴人曾委託第三方單位進行水質監測之事實，亦據被上訴人提出汎美檢驗科技有限公司111 年10月27日檢驗報告書為憑（見本院簡上卷第241 至253 頁），再參酌系爭規章簽立時為方便計價，已與承購會員約定水費收取以建物面積為準，建物面積為15坪者，每半年收取水費600 元，嗣於100 年間調整為建物面積15坪者，上半年度水費收取500 元、下半年水費收取600 元，上訴人既長年均係依上開水費計價標準給付水費並有用水之事實，可見該水費計價標準已行之有年，若非被上訴人與承購會員確有此約定，系爭渡假村承購會員當無依此標準給付數年水費之可能，是以被上訴人於簽立系爭規章時已與全體承購會員約定依上開水費計價標準收取水費，上訴人再就此自來水提供有所爭執，實無理由。

5.至於上訴人主張被上訴人未留有停車位供別墅停車云云，然系爭規章第4 章第12條係約定「本渡假村係採開放式渡假木屋別墅，除車道外，禁止將汽車駛上休閒道路，每間別墅均留有一停車位，多餘之車輛應停放本公司之收費停車場內。」，並未特別約定停車位之位置與範圍，上訴人既自承被上訴人不讓伊車輛進入園區，僅讓伊車輛停在大停車場，再用接駁車到伊木屋等語（見本院簡上卷第232 頁），核與被上訴人稱：並未拒絕上訴人使用園區停車場，只是從停車場要搭乘接駁車前往上訴人所有木屋時，僅限上訴人及其直系親屬使用等語相符（見本院簡上卷第233 頁），足見被上訴人並無拒絕上訴人使用停車場、停車位，上訴人仍無從因此拒

絕給付管理費。

6.上訴人既對於其有積欠被上訴人如附表所示之管理費，除104 年下半年之管理費請求權罹於消滅時效外，其餘上訴人均無從主張同時履行抗辯而拒絕給付，則被上訴人關於管理費之請求，除104 年下半年之部分外，洵屬有據。

㈢另上訴人對於其有積欠被上訴人如附表所示之水費、電費亦不爭執，且針對水費部分，上訴人亦不得以被上訴人未提供自來水為由拒絕給付；電費部分，被上訴人主張已為上訴人代繳電費、上訴人迄今尚未清償乙節，業據被上訴人於原審提出電費資訊為證（見原審卷第229 頁），復有台灣電力股份有限公司屏東營業處110 年11月15日函文在卷可參（見原審卷第293 至295 頁），而觀之上開電費資訊資料，戶名為被上訴人，可見上訴人所有系爭不動產之電費確實係採由被上訴人先代為繳納，再請求向各實際使用人請求給付之方式，此亦為上訴人於原審已不爭執，是被上訴人既已代上訴人繳付電費，上訴人復未能舉證證明其已為清償，則被上訴人關於電費之請求亦屬有據。

六、綜上所述，上訴人依不當得利及兩造間約定之法律關係，請求上訴人應給付143,723元（附表金額合計153,323 元－104 年下半年管理費9,600 元＝143,723元），及其中120,861元自起訴狀繕本送達翌日（見原審卷第119 頁送達證書）即110 年5 月7 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，其餘22,862元自110 年11月9 日（見原審卷第249 頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開部分，判命上訴人如數給付，並依職權為假執行之宣告，於法並無違誤，上訴人猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　26　　日

民事第四庭　審判長法官　王　琁

法　　官　黃顗雯

法　　官　王宗羿

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　26　　日

書　記　官　陳仙宜

附表（時間均指民國，金額均指新臺幣）：

買受人	不動產	年份	電費	水費	管理費	小計
李金鳳	土地坐落：屏東縣○○鄉○○段0000地號 建物建號：屏東縣○○鄉○○段000 ○號 房屋編號：D23 門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路0000000號	104 年下半年	8,794 元	600 元	9,600 元	18,994 元
		105 年上半年	4,409 元	500 元	9,600 元	14,509 元
		105 年下半年	5,887 元	600 元	9,600 元	16,087 元
		106 年上半年	3,353 元	500 元	9,600 元	13,453 元
		106 年下半年	4,423 元	600 元	9,600 元	14,623 元
		107 年上半年	2,578 元	500 元	9,600 元	12,678 元
		107 年下半年	3,481 元	600 元	9,600 元	13,681 元
		108 年上半年	3,213 元	500 元	9,600 元	13,313 元
		108 年下半年	2,923 元	600 元	9,600 元	13,123 元
		109 年上半年	1,092 元	500 元	9,600 元	11,192 元
		109 年下半年	1,470 元	600 元	9,600 元	11,670 元
合計：153,323 元						