臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第75號

上　訴　人　陳俊維

000000000000000000

訴訟代理人　陳樹村律師

　　林家正律師

被上訴人　　百年富裕大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃其通　　住○○市○○區○○路000號10樓

訴訟代理人　方進發　　住○○市○○區○○街0號

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國115年2月4日臺灣高雄地方法院114年度訴字第35號第一審判決提起上訴，本院於115年8月26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：上訴人為高雄市○○區○○街000號4樓（下稱系爭建物）之所有權人，而被上訴人則為系爭建物所屬「百年富裕大樓」（下稱系爭大樓）之管理委員會，上訴人自民國107年04月起至113年8月止計欠繳管理費77期共新台幣（下同）2,597,290元，爰依公寓大廈管理條例第21條、第22條及系爭大樓住戶規約（下稱系爭規約）之規定提起本件訴訟，並聲明：上訴人應給付2,597,290元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人則以：系爭建物之使用執照記載其用途為停車場，而上訴人原規劃為42位停車格，故本件管理費應以每格停車位350元為計算標準，被上訴人以系爭建物之坪數計算，並不合理。又被上訴人放任系爭大樓之1至3樓住戶違規變更使用執照核准之用途，將商場變更為住宅，且將1樓車道截斷變更為樓梯，導致4樓以上之系爭建物無法正常作為停車場使

用，違反公寓大廈管理條例第15條而構成民法第184條第2項侵權行為，而系爭建物自107年4月至112年12月如經營停車場預期可獲淨利178萬4,160元，爰以此抵銷本件管理費債務等語置辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人2,024,180元本息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未據上訴，已告確定）。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人於95年4月1日透過拍賣程序拍定買受系爭建物，並於95年4月25日登記為所有權人，為系爭大樓之區分所有權人。

㈡系爭建物之總面積為2105.57平方公尺、共有部分面積為4880.65平方公尺（權利範圍1086/10000），總計為2635.6平方公尺（計算式：2105.57＋4880.65×1086/10000≒2635.6），約為797.2坪（計算式：2635.6×0.3025≒797.2）。

㈢系爭大樓有汽車停車位之住戶，一個停車位應繳納清潔費350元。

㈣系爭大樓有停車位之住戶於110年6月至111年6月間，每戶可以折扣50元，並於111年7月迄今有第四台每戶回饋210元。

㈤被上訴人於112年2月4日向原法聲請核發支付命令，請求上訴人給付107年4月至112年1月之管理費，惟因送達不合法，原核發之112年度司促字第1830號支付命令，經原法院113年度事聲字第18號裁定予以撤銷。

㈥上訴人自107年4月至113年8月間，均未繳納管理費。

㈦如上訴人應繳納之管理費應按系爭建物之坪數計算，上訴人自107年4月至110年5月之每月管理費為33,830元，110年6月至111年5月之每月管理費為33,780元，111年6月至113年8月之每月管理費為33,570元。

五、本院之判斷：

㈠上訴人每月應繳納之管理費如何計算？

被上訴人主張上訴人為系爭建物之所有權人，依系爭大樓之規約第24條第6項規定，管理費應按系爭建物之面積計算等語，並提出系爭規約及區分所有權人會議紀錄為證（原審訴字卷第103至104、237至239頁），上訴人則辯稱系爭規約明定停車位每部每月350元（原為300元，嗣經決議調整為350元），系爭建物既係規劃為42格停車位，即應依停車位之標準收費云云。經查：

1.系爭規約第24條第4、6、8項分別規定「本大樓管理費以每坪為計算單位」、「管理費收費標準依用途區分如下：空戶收費同已遷入戶。1.店鋪每坪每月二十元。2.住宅每坪每月四十五元。3.辦公商場每坪每月六十五元（四～八樓），未營業部份依住宅收費。4.停車位每部每月三〇〇元。5.機車位暫不收費，如另依需要專案公告」、「管理費每坪費用以權狀記載坪數（含公設坪數）、停車管理費、公共水電費每月交與管理收費人員，再轉交財務委員收執」等語，有系爭規約可憑，是依上開條文第6項規定，係將計費標準依「店鋪」、「住宅」、「辦公商場（四～八樓」」與「停車位」、「機車位」予以區分，並將系爭建物所在之4樓明列於辦公商場之範圍至明。又參以證人即系爭大樓住戶謝月娥於原審證稱其為系爭大樓第一屆住戶迄今，當初建商交給住戶時車道就已經變更設置為樓梯，不是任何住戶去改的，交接時就是這樣，4樓至8樓原先都是建商的，4樓本來是由建商自己在那裡經營幼稚園，經營幾年後來就沒做，之後4樓就空在那裡，目前相關設施都還在，後來法拍時由上訴人買到，上訴人來看現況就是長這樣，5至8樓從當初交屋後就一直空在那裡，8樓是最近這幾年才隔間當作住宅使用等語（原審卷二第285頁），衡諸證人謝月娥自交屋後即在系爭大樓居住，對系爭大樓有無改建自知之甚詳，且其與兩造亦無何特殊利害關係，無庸為不實之陳述，所述應可採信，是系爭建物

於交屋時業已改建為幼稚園，且已無車道而為一般之樓梯，自不可能再為停車場使用，以其情況及前揭樓層區分，4至8樓即已為辦公商場而非停車位無疑。又依同條第4、8項明定管理費係以每坪為計算單位，而停車管理費、公共水電費則另由管理收費人員向住戶收取等語，亦可認上開規約係將屬共用部分約定專用之停車位、機車位收費標準規定於第6項第4、5款，而其餘店鋪、住宅及辦公商場部分則依同項第1至3款按坪數收取管理費甚明，而系爭規約現既未經廢止或撤銷，系爭大樓住戶自應依此負繳納管理費之義務。

2.上訴人雖辯稱系爭建物依使用執照應作為停車場使用，可規劃42格停車位，應以每格350元計算管理費云云，然系爭建物於交屋時即已改建為幼稚園，屬辦公商場而無法再充停車場使用，並依系爭規約第24條第4、6、8項之規定應按坪數計算管理費，業如前述，則上訴人執使用執照之記載而認系爭建物應按同條第6項第4款之停車位標準計收管理費，並無可採。

3.系爭建物之權狀記載坪數（含公設坪數）既為797.2坪，就此上訴人自107年4月至110年5月之每月管理費為33,830元，110年6月至111年5月之每月管理費為33,780元，111年6月至113年8月之每月管理費為33,570元乙節，業為兩造所不爭執，而上訴人自107年4月至113年8月間，均未繳納管理費，扣除108年9月11日以前之管理費因已罹於時效而不得請求，則被上訴人主張上訴人就該期間應繳納之管理費金額共2,024,180元（計算式：計算式：33,830元x21月＋33,780元x12月＋33,570元x27月＝2,024,180月），應屬有據。

㈡上訴人之抵銷抗辯有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，即各得以其債

務，與他方之債務互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。另按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院113年度台上字第1864號判決意旨參照）。

2.上訴人辯稱被上訴人明知系爭大樓1至3樓住戶擅自將車道改建為樓梯，致車輛無法通行至4樓，其無法依使用執照規劃為停車位使用，被上訴人所為構成民法第184條第2項之侵權行為，而應對其負損害賠償責任，並以其因此所受損害1,784,160元為抵銷抗辯云云，被上訴人則予否認，自應由上訴人就其對被上訴人確有債權存在負舉證之責任。經查，上訴人係於95年4月11日取得系爭建物之所有權，而證人即上訴人之父即陳勝河於原法院101年度雄簡字第2054號兩造間給付管理費事件（下稱前案）亦證稱當初標到系爭建物後，其就去找管理員拿鑰匙，發現車子沒有辦法上去，有鐵樓梯，從那時起迄今均未使用過4 樓等語，有前案判決可佐（本欲卷第179至180頁），且上訴人亦自陳本來規劃系爭建物空間可以畫42格停車格，但看到車道改建樓梯，事實上根本無法作為停車場使用，所以也無法使用汽車車道來作為停車場等語（原審卷二第284頁），綜以前開證人謝月娥、陳勝河之證詞及上訴人之陳述，堪認系爭建物自交屋前，其車道即已遭改建為樓梯，無法供為停車場使用，而上訴人於95年間買受時亦早知此情而為買受，且其此後亦均未報請相關主管機關敦促處理，復未曾於系爭大樓之區分所有權人會議中提案訴請住戶回復原狀或向建商主張權利，更未見其自取得所有權迄今曾有何實際規劃系爭建物作為停車位使用之行為，實無

從採認上訴人有何可得預期之利益存在，則其主張被上訴人應對其因系爭建物無法做為停車位使用之預期利益損失負損害賠償責任云云，即無可採，其以此所為之抵銷抗辯，亦屬無據。

㈢上訴人得否請求酌減管理費？

1.上訴人固辯稱系爭大樓104年度第21屆區分所有權人會議（下稱系爭104年區權人會議），並未通知4至8樓之區分所有權人，自無可能達成公寓大廈管理條例第31條「應有區分所有權人2/3以上及區分所有權比例合計2/3以上出席」之門檻，該次會議決議因欠缺成立要件而不成立等語。然查，系爭104年區權人會議係針對調整管理費金額進行決議，有該次會議紀錄可佐（原審訴字卷第237頁），足認系爭大樓於該次會議前即已有系爭規約存在，則系爭104年區權人會議之決議縱因出席人數不足而不成立，上訴人仍應依系爭規約之規定(即按每坪45元計算)負給付管理費之義務，此對上訴人反更不利，況上訴人就其應繳納之管理費如按系爭建物之坪數計算，每坪應為42元，及應繳納之管理費如不爭執事項㈦等節均不爭執（原審訴字卷第282頁、本院卷第188頁），則其再以系爭104年區權人會議決議無效云云為辯，尚無可採。

2.按公寓大廈應設置公共基金，由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款定有明文。可知公寓大廈為負擔共用部分之支出，若由區分所有權人會議決議制訂規約而律定管理費之繳納方式，以作為公共基金者，各區分所有權人即應受其約束。上訴人復辯稱系爭建物無法依使用執照所載用途使用，且其亦未受有與一般住戶相同之管理服務及公共設施利益，卻仍須負擔管理費顯失公平，請求法院酌減管理費云云。然系爭規約並無任何違反強制或禁止規定而無效之情事，上訴人身為區分所有權人即應受拘束，且系爭規約第24條第6項第3款已兼衡實際使用狀況，就未營業之商場約定按

住宅收費而予以優惠，並無上訴人所稱顯失公平之情事。上訴人若認系爭規約仍有再調整之必要，本可透過區分所有權人會議決議之方式予以修正，其逕請求法院酌減管理費金額，實屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第21、22條及系爭規約之規定，請求上訴人給付2,024,180元本息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書 記 官　林秀珍

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。