

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第121號

原告 弘菱建設有限公司

法定代理人 譚敬諭

被告 吳淑嫻

兼 上一人

訴訟代理人 張智銘

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

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參萬陸仟貳佰貳拾肆元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣參萬陸仟貳佰貳拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；惟承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別定有明文。查原告之法定代理人原為李國宏，嗣於本院審理期間變更為譚敬諭，並經原告具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀及所附原告之有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷二第3頁至第12頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條之規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列

各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。本件原告原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）132,480元（見本院111年度司促字第5412號卷，下稱司促卷，第5頁、第93頁）；嗣變更聲明為：被告應給付原告103,680元（見本院卷二第18頁）。原告上開減縮聲明，經被告同意（見本院卷二第18頁），揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變更，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造前於民國104年9月25日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），買賣標的為「賦閣居」（下稱系爭社區）之門牌號碼苗栗縣○○市○○里0鄰○○路000號3樓房屋（下稱系爭房屋），依系爭契約第6條第5項約定，管理費係依據1坪收費60元為計算，被告自110年1月至111年6月間，共已積欠管理費共103,680元（系爭房屋共96坪，96坪×60元×18月＝103680）。為此，爰依系爭契約第6條第5項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告103,680元。

二、被告則以：原告未盡善良管理人之管理責任，未提出完整管理費開支明細，亦未說明一樓店面不用分擔管理費之原因及原告執行公設清潔、維修之事實何在，復未依據消防安全設備檢修及申報辦法第9條規定保養消防機電，原告所列公設清潔費用與樣品屋裝潢費用混雜之帳目不清，其不應將銷售進駐及樣品屋裝修之銷售成本轉嫁予住戶，且系爭契約第6條第5項約定預繳6個月管理費不合理，管理費應實報實銷且帳目清楚，管理費之計算應每月以1坪27.3元為計算；被告非刻意拒繳管理費，且已給付100元作為管理費一部予原告，被告係因原告未盡上開善良管理人之責任，依民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯權等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

01 (一)不爭執事項（見本院卷二第20頁至第23頁）

02 1.兩造於104年9月25日簽訂系爭契約，買賣標的係以苗栗縣頭
03 份鎮中央段1082-1、1082-2、1086、1090、1091、1092、10
04 87、1088等8筆土地為基地興建之系爭社區，即如下列1.及
05 2.所示房屋即系爭房屋及停車位，系爭房屋係兩戶打通成一
06 戶之設計：1.編號A2棟3樓及地下一樓編號14、15號停車
07 位，系爭契約記載房屋面積(包含主建物、附屬建物、共有
08 部分)共計為 158.88m^2 即48.06坪，車位面積共 49.06m^2 即14.
09 84坪（計算式： $24.53\times 2=49.06\text{m}^2$ ， $7.42\times 2=14.84\text{坪}$ ）；
10 2.編號A1棟3樓及地下一樓編號12、13號停車位，系爭契約
11 記載房屋面積(包含主建物、附屬建物、共有部分)共計為 15
12 8.08m^2 (47.82坪)，車位面積共 47.95m^2 即14.5坪(計算式： 2
13 $4.53+23.42=47.95\text{m}^2$ ， $7.42+7.08=14.5\text{坪}$)。依系爭契約
14 所示，系爭房屋面積共95.88坪。

15 2.系爭房屋為坐落在頭份市○○段0000地號土地、門牌號碼係
16 頭份市○○里0鄰○○路000號3樓、頭份市○○段0000○號
17 之建物(下合稱系爭房地)，被告於108年9月23日以買賣為登
18 記原因取得上開房地，系爭房屋應有部分比例為被告張智銘
19 $1/2$ 、被告吳淑嫻 $1/2$ ，地下室汽車停車位無獨立權狀，以建
20 物所有權狀共有部分載明車位編號及權利範圍，包含停車位
21 編號B1-12(權利範圍890/100000)、B1-13(權利範圍850/100
22 000)、B1-14(權利範圍890/100000)、B1-15(權利範圍890/1
23 00000)共計4個停車位；1086地號土地應有部分比例則為張
24 智銘 $6017/200000$ 、吳淑嫻 $6017/200000$ 。系爭房屋依建物所
25 有權狀記載建物總面積為202.39平方公尺，另附屬建物即陽
26 台面積22.65平方公尺，被告2人就系爭房屋之共有部分（含
27 停車位範圍）面積共為223.0000000平方公尺（計算式： 325
28 $7.94\text{平方公尺}\times 6851/100000=223.0000000$ ），共有部分中
29 之車位部分（權利範圍為3520/100000）面積為114.679488
30 平方公尺(計算式： $3257.94\text{平方公尺}\times 3520/100000=114.67$
31 9488)，被告2人就系爭房屋之共有部分扣除車位之總面積

共為108.0000000平方公尺。系爭建物之建物面積含主建物、附屬建物、不含停車位範圍之共有部分，為333.0000000平方公尺（計算式： $202.39+22.65+108.0000000=333.0000000$ ）即100.9坪（計算式： $333.0000000\times0.3025=100.000000000000$ ，計至小數點下兩位）。

3.系爭契約第6條第5項約定「基於管理運作之需要，買方應於使用執照取得時預繳交屋後賣方代管6個月管理費，預估每月應繳：房屋每坪新台幣60元起。上述預繳費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上費用擬作為管理委員會開辦費及公共管理、公共水電、清潔維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用之週轉金，由賣方統籌管理，俟管理委會成立或管理負責人產生後，賣方應即結算摺據」。

4.系爭房屋於108年3月18日取得108栗商建頭使字第28號使用執照。

5.系爭契約第16條第6款約定「買方同意本契約有關共有部分及公共事項之使用管理約定，並簽立『分管契約書』，視同為區分所有權人相互間對於共同使用部分及公共事項之使用管理之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，買方願遵守本契約有關管理約定及住戶管理規約之約束。…」；系爭契約第17條約定：「為維持社區之維護管理工作，買方同意自通知交屋日起，分擔本社區管理、維護及公共水電之一切公共費用。」

6.系爭房屋於108年10月11日交屋，被告於同日入住。

7.被告簽立「『賦閣居』住戶管理規約」（下稱系爭規約），系爭規約第10條：公共基金、管理費之繳納「二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約書或分管協議書有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人按其應共有之應有部分比例分擔之。」

8.原告於111年7月25日以頭份蟠桃郵局000065號存證信函向被

告為催告通知。被告於同日收受上開存證信函後，於111年7月28日以台新銀行帳戶，匯款管理費之一部即100元至原告華南銀行帳戶。

9.系爭社區管理委員會於111年6月20日成立，管理費收費標準為每坪60元、1車位400元之計算標準。

(二)爭點（見本院卷一第237頁，請求數額依據本件變更後聲明更正）

原告依據系爭契約第6條第5項管理費約定向被告請求103,680元，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)依不爭執事項1.、3.、6.內容所示，兩造所簽立系爭契約第6條第5項既已明文約定，原告得向被告被告應於使用執照取得時預繳108年10月11日交屋後原告代管6個月之管理費及以於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算房屋每坪60元等內容，佐以不爭執事項4.所示系爭房屋於108年3月18日取得108粟商建頭使字第28號使用執照，且經兩造不爭執原告於110年1月至111年6月間有代管行為、本件原告所請求管理費係上開期間代管費用等事實（見本院卷二第142頁），則原告依系爭契約第6條第5項請求代管6個月之管理費，自屬有據。次查，系爭契約第6條第5項所約定憑以計算管理費之房屋面積係指含主建物、附屬建物、不含停車位範圍之共有部分總和一節，為兩造所不爭執（見本院卷二第19頁），佐以依不爭執事項2.所示，系爭房屋含主建物、附屬建物、不含停車位範圍總和，依地政機關登記完竣之面積核實計算為100.9坪，是依系爭契約第6條第5項所計算之代管6個月管理費共應為36,324元（計算式：100.9坪×60元×6個月＝36,324元），扣除被告依不爭執事項8.所示已給付之100元後，原告得依系爭契約第6條第5項請求之管理費應為36,224元。原告雖以其上開代管期間（110年1月至111年6月）共18個月，得依系爭契約第6條第5項請求18個月期間之管理費云云，惟依不爭執事項3.所示系爭契約第6條第5項約定內容，上開約

01 定之文義僅明確約定「買方應於使用執照取得時預繳交屋後
02 賣方代管6個月管理費」及上開管理費如何計算、用途等
03 情，並無約定被告應給付逾6個月管理費之內容，並經原告
04 敘明本件請求權依據僅為系爭契約第6條第5項，不包含同契
05 約第16條第2、3款及第17條之約定等語明確（見本院卷一第
06 111頁、第236頁），則原告依系爭契約第6條第5項約定而請
07 求被告給付逾6個月期間管理費，即屬無據。

08 (二)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
09 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
10 法第264條第1項定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於
11 雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而
12 發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務
13 雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給
14 付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行
15 之抗辯。本件被告拒絕給付原告所請求上開管理費用，無非
16 係以原告未盡其應盡之義務為由而行使同時履行抗辯權，經
17 查：

18 1.依不爭執事項3.所示系爭契約第6條第5項約定內容，該6個
19 月期間之管理費為「買方（即被告）應於使用執照取得時預
20 繳交」108年10月11日交屋後原告代管6個月之管理費，佐以
21 不爭執事項4.所示系爭房屋於108年3月18日已取得108栗商
22 建頭使字第28號使用執照，是被告依上開規定既應於系爭房
23 屋取得使用執照時「預繳交」上開管理費，依民法第264條
24 第1項但書規定屬有先為給付上開管理費之義務者，則被告
25 依上開規定主張同時履行抗辯權，難謂有據。

26 2.又依不爭執事項3.所示系爭契約第6條第5項約定內容，就該
27 6個月期間之管理費用途約定「擬作為管理委員會開辦費及
28 公共管理、公共水電、清潔維護及其他一切委外執行或經常
29 性支出等費用之週轉金，由賣方統籌管理，俟管理委會成立
30 或管理負責人產生後，賣方應即結算摺據」等語，可徵上開
31 管理費，乃系爭社區於管理委會成立或管理負責人產生前，

01 係作為管理委員會開辦費及原告為公共管理、公共水電、清
02 潔維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用之週轉金。
03 是以，依系爭契約第6條第5項之約定，原告需將所收受管理
04 費供為系爭社區之公共管理、公共水電、清潔維護及其他一
05 切委外執行或經常性支出等費用，至兩造就系爭契約所約定
06 買賣系爭房屋之系爭契約第6條第5項以外相關事項如系爭社
07 區相關停車位之規劃、玻璃磚牆保固及排水系統等事項，均
08 與系爭契約第6條第5項所約定之管理費間非互為對待給付關
09 係。被告雖另以：原告未提出完整管理費開支明細，未說明
10 一樓店面不用分擔管理費之原因及原告執行公設清潔、維修
11 之事實何在，復未依據消防安全設備檢修及申報辦法第9條
12 規定保養消防機電，原告所列公設清潔費用與樣品屋裝潢費
13 用混雜之帳目不清，不應將銷售進駐及樣品屋裝修之銷售成
14 本轉嫁予住戶，其自得拒絕給付等語。惟依系爭契約第6條
15 第5項之內容，可知原告就該管理費用之互為對待給付義務
16 為依系爭契約第6條第5項約定之用途統籌管理該管理費用，
17 及俟系爭社區成立管理委員會後應結算摺據，多退少補移交
18 之內容。又原告就上開代管期間，確有依系爭契約第6條第5
19 項約定為系爭社區之公共管理、公共水電、清潔維護等事項
20 支出保全監控、共有部分區域清潔及維修、電梯保養之相關
21 費用等情，業經兩造提出相關單據及明細表存卷可參（見本
22 院卷一第83頁至第91頁、第149頁至第230頁、第353頁至第5
23 87頁，本院卷二第67頁至第101頁），且原告主張其代管期
24 間之管理費用所餘金額已於系爭社區管理委員會成立後111
25 年7月1日移交乙節，復為被告所不爭執（見本院卷一第109
26 頁至第110頁）。至原告於履行上開約定之管理費用統管理
27 義務時，縱有被告所抗辯製作正確財務報表供被告審核、依
28 據消防安全設備檢修及申報辦法第9條規定保養消防機電等
29 義務，然此義務僅屬附隨義務，核與被告給付上開管理費用
30 義務並無對價均等性，是縱原告所製作財務報表有矛盾或未
31 依上開規定保養消防機電，被告仍不得據此主張同時履行抗

01 辯，而拒不給付上開管理費。

02 3.另系爭契約第6條第5項已明確約定每月管理費係以房屋面積
03 每坪60元起算，佐以不爭執事項9.所示，系爭社區管理委員
04 會於111年6月20日成立後，迄今管理費收費標準仍以房屋面
05 積每坪60元為計算標準，堪認上開管理費計價標準仍經系爭
06 社區採用至今，難認有何不合理之處，被告復未提出其他舉
07 證，自難認其抗辯每月管理費應以每坪27.3元計算一節可
08 採，被告仍無從依此拒絕給付管理費。

09 五、綜上所述，原告依系爭契約第6條第5項之約定，請求被告給
10 付36,224元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
11 理由，應予駁回。

12 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
13 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
14 定，本院應依職權宣告假執行。

15 七、本件事證已臻明確，兩造原告其餘攻擊防禦方法及所提證
16 據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
18 段。

19 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
20 苗栗簡易庭 法 官 賴映岑

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
25 書記官 趙千淳