臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第3220號

原　　告　宏璟建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡文祥

訴訟代理人　葉又華

被　　告　張志華

000000000000000000

訴訟代理人　羅啟恒律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣23,100元，及自民國109年10月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣23,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告向原告購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號12樓房地（下稱系爭房地）即土城日月光社區E1-12樓，雙方訂有土城日月光房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），系爭契約第15條大樓之管理服務一、「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方同意自交屋日起授權委任乙方設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」及三、「本大樓內各住戶之固定維護保養費用、依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」之精神與公寓大廈管理條例第10條第2項相通。查

系爭社區管理委員會於民國109年9月24日經土城區公所核准報備，108年3月起至109年8月扣除被告預繳6個月之管理費用後，系爭房地共積欠管理費新臺幣（下同）23,100元，原告於109年10月14日寄發存證信函通知被告於收受存證信函5日內繳納管理費，被告於109年10月15日收訖。

㈡被告積欠費用計算式為：每月實際支出/總權狀坪數（不含車位坪數）x住戶坪數，住宅總坪數3,0592.92坪，系爭房屋坪數為50.54坪，相關資料已於109年8月27日移交系爭社區住宅管理委員會，又依109年10月22日系爭社區管委會第1屆第6次會議紀錄，議案二：「宏璟代管期間財務審查結果報告」可知，管委會亦將相關資料提供所有住戶參閱，並告知若有疑問可於109年10月31日下午2至5時，於系爭社區D棟交誼廳諮詢財委，然迄今管委會亦未對該等資料有何異議，管理費之計算式如附表所示。

㈢依系爭契約第15條大樓管理服務一、二、三、四之約定，可知被告同意自交屋日依照各住戶所有面積比例分攤社區共用費用，若被告不分擔費用，原告得停止被告各項公共設施之使用暨各項服務工作，並未約定原告需與管委會結算後始得向被告請求。又觀諸系爭契約第9條第7點第1、2項約定，可知第9條乃在約定管理基金與預收6個月管理費扣除管理維護費用後，原告於管委會成立或選任管理負責人應如何處理上開款項，前者全額轉交管委會，後者如有餘額移交管委會或選任管理負責人，後者若有不足，非管委會或選任管理負責人負擔，而是由住戶負擔。另公寓大廈管理條例僅第36條規定「管理委員會之職務如下：十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。」有「結算」二字，但對於「結算」二字並無法條定義。而教育部國語辭典對結算二字之釋義為「清算、核算。例：會計年度一結束，各公司行號都忙著結算帳目。」。換言之「結算」二字僅是核算，並無要求雙方或多方進行，亦可是單方內部核算。且系爭契約第9條第7項第2點後段約定：「若有不足仍應由甲方依區分所有權

比例繳納。」，即強調住戶仍有繳納義務，原告不得逕自住戶間相互扣抵，系爭契約第15條第4項同時約定：「甲方如...不分擔本大樓之各項費用，服務處得停止其各項公共設施之使用暨各項服務工作」，可知原告請求住戶分擔費用，無須與管委會成立並結算後始能請求，否則系爭契約第15條第4項約定將成為具文。

㈣為此，爰依公寓大廈管理條例及系爭契約之法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付管理費等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告則以：

㈠按「為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方（即被告）應於接獲乙方（即原告）通知時，預繳管理基金每戶壹萬元暨六個月管理費（房屋部分每月65元/坪、停車位部分每月500元/位）。上述管理基金為乙方代本大樓管委會向區分所有權人預先籌措之公共基金，於管委會成立後全額轉交管委會；預收管理費則用於乙方代管期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等相關費用）；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。」，此於系爭契約第9條第7項已有約定。準此，倘若原告於系爭社區管理委員會成立前之代管期間內，有為系爭社區代為墊付管理維護費，則依上開約定，應於系爭社區管理委員會成立「時」，扣除原告代管期間之所有管理費用，並與管理委員會結算該管理維護費後，若有餘額，無息移交系爭社區管理委員會統籌運用；若有不足，此時「始」得請求被告及住戶依區分所有權比例，將不足額給付原告。依上開約定，系爭社區之「管理費」為房屋部分每月每坪65元、停車位部分每

月每位500元之「定額費用」，是本件原告請求每月「不定額」之費用，性質上應屬原告代墊之款項，與上開約定所稱之「管理費」不同；況且，系爭社區管理委員會於109年9月24日始報備成立，依上開約定，原告自應於系爭社區管理委員會成立即109年9月24日以後，與管理委員會結算原告代管期間之管理維護費（即代墊款），如有不足，此時始得向被告及住戶請求將不足額部分（即代墊款），依區分所有權比例給付原告。原告竟於系爭社區管理委員會成立「前」，即自109年2月起，按月假借「管理費」之名，陸續向被告及住戶收取「不定額」之代墊款，使被告及住戶喪失期限利益，於法顯屬無據。此外，原告迄今仍未與系爭社區管理委員會結清其代管期間之管理維護費（即代墊款），亦即原告之各項支出是否屬實？是否係為系爭社區之利益而支出？尚非無疑。

㈡被告並非拒絕給付原告代墊之款項，惟一再主張原告於代管期間之代墊款項，應依上開約定，於系爭社區管理委員會「成立」並「結清」後，始得向被告及住戶請求。被告自始否認原告代管期間之代管費用已與管委會「結算完成」之事實。是本件原告於尚未與本社區管理委員會結清前，被告自得拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。 2.願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠依系爭契約第15條大樓之管理服務之約定：「一、為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方（即被告）同意自交屋日起授權委任乙方（即原告）設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。二、甲方同意乙方得視需要將前項大樓服務處工作委由專業第三人承辦。三、本大樓內各住戶之固定維護保養費用、依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率

定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」，可見被告同意自交屋日依照各住戶所有面積比例分攤社區共用費用。

㈡又依系爭契約第9條第7項約定：「...預收管理費則用於乙方代管期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等相關費用）；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納」，可知管理維護費用雖有預收管理費，但若有不足，仍應由被告依區分所有權比例繳納。準此，被告依系爭契約第9條第7項、第15條第1、3項之約定，理應自交屋日起依照各住戶所有面積比例分攤社區管理維護費，而無自交屋日起至系爭社區管委會成立止，被告僅需負擔已預繳之費用，若有不足由原告負擔之理。

㈢系爭社區管理委員會於109年9月24日經新北市土城區公所核准報備，此有新北市土城區公所109年9月24日新北土工字第1092441708號函在卷可稽，則原告於系爭社區管理委員成立時，依系爭契約第9條第7項之約定扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，請求被告依區分所有權比例繳納代管期間之管理費用，洵屬有據。再系爭契約第9條第7項前段約定：「為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於接獲乙方通知時，預繳管理基金每戶10,000元暨6個月管理費（房屋部分每月65元/坪、停車位部分每月500元/位」，而原告主張自108年3月起至109年8月止，扣除被告預繳6個月之管理費用後，系爭房地積欠之管理費詳如附表所示，共計23,100元，業據提出催繳管理費繳費通知單及土城日月光住宅E1-12樓張志華應補繳管理費明細表為佐，參以被告並未具體指明前開金額有何違誤，堪認

原告被告積欠之管理費為23,100元，核認可採。至被告雖辯稱依系爭契約第9條第7項約定，原告須與系爭社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用，而系爭社區管委會尚未與原告就其代管社區期間之管理維護費用結算完成云云，然原告業已與系爭社區管委會結算完畢，並於109年10月14日將餘額款1,113,883元匯入系爭社區管委會帳戶內，此有土城日月光住宅財務移交清單與預繳管理費結餘款證明在卷足憑，再者，依被告提出之日月光住宅管理委員會110年10月17日土城日月光住宅管理委員會第2屆管理委員會第2次臨時會會議紀錄，可知原告已於109年8月27日提出相關財務資料，並於109年10月14日匯款1,113,883元至系爭社區管委會之管理費帳戶，第1屆管委會於同年10月22日作成決議要求原告提供完整資料並製作表格，列出相關帳務資料，並將資料放置各棟大廳櫃台供住戶參閱，住戶若對帳務有疑問，於同年10月31日提問，而原告業於2日內提供上述資料，第1屆管委會本應於110年區分所有權人會議提出決議通過，惟因疫情三級防疫指引，無法進行表決，故由第2屆管委會接續辦理，預計於111年區分所有權人會議完成決議，是以，原告既已提出相關財務資料予系爭社區管理委員會，並依系爭社區管理委員會之要求補正相關資料，而系爭社區管理委員會復未對該等財務資料有何具體之爭執，堪認原告已與系爭社區管理委員會結算完成，被告依約自應繳納系爭管理費，被告上開抗辯，委不可採。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，被告固聲請函詢系爭社區管理委員會原告於系爭社區管理委員會成立後是否有依系爭契約之約定與系爭社區管理委員會結算原告代管系爭社區期間之管理維護費用？原告就系爭社區代管期間所支出之各項管理維護費用是否均係為系爭社區之利益？原告是否均有提供詳實之單據？原告就系爭社區代管期間支出之各項管理維護費用總金

額？系爭社區管理委員會查核後，無法認定係為系爭社區利益而支出之金額及未提供詳實單據之金額？原告與系爭社區管理委員會就原告代管期間管理維護費用之結算，迄今是否已結算完成？是否有向系爭社區住戶公告？公告時間為何？惟本件事證已明，已如上述，本院認並無調查之必要；又兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列

六、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；另確定本件訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元，由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　吳昌穆

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審

法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。

附表：

1.108年3月被告應分擔2,146元：該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元。

2.108年4月被告應分擔2,158元：該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元。

3.108年5月被告應分擔2,231元：該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元。

4.108年6月被告應分擔2,268元：該月合計費用為1,372,601元，每坪分攤44.87元。

5.108年7月被告應分擔2,426元：該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48.00元。

6.108年8月被告應分擔2,353元：該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46,55元。

7.108年9月被告應分擔2,393元：該月合計費用為1,448,704元，每坪分攤47.35元。

8.108年10月被告應分擔2,298元：該月合計費用為1,391,294元，每坪分攤45.48元。

9.108年11月被告應分擔2,836元：該月合計費用為1,716,606元，每坪分攤56.11元。

10.108年12月被告應分擔2,601元：該月合計費用為1,574,666元，每坪分攤51.47元。

11.109年1月被告應分擔2,431元：該月合計費用為1,471,723元，每坪分攤48.11元。

12.109年2月被告應分擔2,621元：該月合計費用為1,586,457元，每坪分攤51.86元。

13.109年3月被告應分擔2,598元：該月合計費用為1,572,486元，每坪分攤51.40元。

14.109年4月被告應分擔2,907元：該月合計費用為1,759,758元，每坪分攤57.52元。

15.109年5月被告應分擔2,826元：該月合計費用為1,710,528元，每坪分攤55.91元。

16.109年6月被告應分擔2,666元：該月合計費用為1,613,801元，每坪分攤52.75元。

17.109年7月被告應分擔2,693元：該月合計費用為1,629,833元，每坪分攤53.27元。

18.109年8月被告應分擔2,848元：該月合計費用為1,723,835元，每坪分攤56.35元。