

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第853號

原告 綠葉山莊社區管理委員會

法定代理人 柯勝祥

訴訟代理人 張漢榮律師

被告 根林建設股份有限公司

法定代理人 李陳秀嬌

訴訟代理人 洪士荼律師

上列當事人間請求給付共用設施費用等事件，本院於民國112年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按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；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告之法定代理人原為黃美瓏，嗣於本院審理中變更為柯勝祥，原告具狀陳明由柯勝祥承受訴訟（見本院卷二第280頁），其聲明承受訴訟，應予准許，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴時以兩造間之協議書為請求，聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）3,236,799元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷一第12頁）。嗣於審理中追加公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條為請求權基礎，並減

01 縮聲明(一)請求本金金額為2,499,048元(見本院卷二第18
02 頁、卷一第80頁、第112頁)。經核原告前揭追加請求權基
03 礎,係基於兩造就社區共用設施費用支出分擔而為請求,復
04 因被告部分清償而減縮金額,揆諸首開法條規定,均應予准
05 許。

06 貳、實體部分

07 一、原告起訴主張:其係基隆市七堵區綠葉山莊社區之管理委員
08 會,綠葉山莊社區及優泉小鎮社區均位在長億建設股份有限
09 公司(下稱長億公司)依法申請核准之同一山坡地住宅區開
10 發計畫範圍內,兩社區有使用相同之開發區全區道路、對外
11 聯絡通道及蓄水池、水塔、抽水設備、汙水處理廠、揚水加
12 壓站等共構共用設施。因優泉小鎮社區迄未成立管理委員
13 會,而被告係開發優泉小鎮社區之建設公司,優泉小鎮社區
14 相關事項均由被告負責,故兩造於98年3月間簽訂「綠葉山
15 莊與優泉小鎮社區共構共用設施費用分攤及管理約定協議
16 書」(下稱系爭協議書),約定每月共同分攤社區共構共用
17 設施管理費用(下稱系爭管理費用),並於系爭協議書第7
18 條第1項約定:應由優泉小鎮社區支付之系爭管理費用,於
19 優泉小鎮社區管理委員會成立前,均由被告代為支付。被告
20 原本均有依約繳付費用,惟自108年12月起拒絕繼續支付,
21 迄至110年5月已累欠2,499,048元,各項費用詳如附件所
22 示。被告雖抗辯系爭協議書業於99年12月31日屆滿,惟被告
23 之後仍繼續支付系爭管理費用,自有默示延續履行系爭協議
24 書之合意;縱認系爭協議書已於99年12月31日屆滿,則因綠
25 葉山莊社區及優泉小鎮社區均在長億公司依相關法令申請開
26 發許可範圍內,屬公寓大廈管理條例第53條所指之集區地
27 區,被告自應依該條例第10條第2項及第21條規定分擔系爭
28 管理費用。爰依系爭協議書、公寓大廈管理條例第10條第2
29 項、第21條規定,請求被告給付系爭管理費用等語。並聲
30 明:(一)被告應給付原告2,499,048元,及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息;(二)願供擔保,請准

01 予宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭協議書第7條第6項已載明契約有效期限至99
03 年12月31日止。因系爭協議書有多處約定未盡事宜而有再行
04 協議之必要，故被告先前雖持續繳付費用，至多可視為默示
05 同意該條款後段所謂延續協議精神、繼續下一段協議之約
06 定。被告僅同意系爭協議書自109年3月前有效存續。又綠葉
07 山莊社區及優泉小鎮社區係不同的獨立社區，綠葉山莊社區
08 先由長億公司於88年建成，嗣長億公司無力再開發附近山坡
09 空地，故將附近空地出售予訴外人李正義，而由被告於93年
10 依法申請建築許可，開發興建優泉小鎮社區。綠葉山莊社區
11 早已成立管理委員會，優泉小鎮社區管理委員會則遲至110
12 年12月31日才報備核准成立，故綠葉山莊社區及優泉小鎮社
13 區使用與管理上並無不可分性，自無從適用公寓大廈管理條
14 例。縱認原告請求系爭管理費用有理由，惟依系爭協議書內
15 容，約定費用之分攤計算方法有總戶數比例分攤法、銷售戶
16 數比例分攤法及平均分攤法3種，各種費用約定之分攤法不
17 盡相同；且就社區中控室電費及社區巴士費用之費用分攤方
18 式係記載「另議」，顯見雙方對此部分費用之分攤尚未達成
19 約定。而原告之前並未按照約定之計算方法收取費用，均逕
20 以對其最有利之總戶數比例分攤法計算，多年來超收費用高
21 達2,066,539元，而構成不當得利，爰主張抵銷等語置辯。
22 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
23 之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

24 三、原告主張綠葉山莊社區及優泉小鎮社區均位在長億公司依法
25 申請核准之同一山坡地住宅區開發計畫範圍內，兩社區有使
26 用共構共用設施；因優泉小鎮社區未成立管理委員會，而被
27 告係開發優泉小鎮社區之建設公司，優泉小鎮社區相關事項
28 均由被告負責，故兩造於98年3月間簽訂系爭協議書，約定
29 分擔系爭管理費用之分攤等情，業據原告提出系爭協議書在
30 卷可稽（見本院卷一第18至28頁），復為被告所不爭執，均
31 堪信為真實。

01 四、得心證理由：

02 (一)原告得依系爭協議書請求被告給付如附件所示之部分系爭管
03 理費用，及其數額：

04 1.兩造均不爭執有於98年3月就系爭管理費用達成協議，並簽
05 立系爭協議書，而觀諸系爭協議書第1條係就綠葉山莊社區
06 及優泉小鎮社區戶數為載明，第2條則約定應分擔之共用設
07 施費用項目，第3條則約定費用分攤計算方法有「總戶數比
08 例分攤法、銷售戶數比例分攤法、平均分攤法」等3種，第4
09 條約定各共用設施費用所分攤之方法，且於系爭協議書第7
10 條第6項載明「本協議有效日期至99.12.31止，屆時若無變
11 動，將延續本協議之精神，繼續下一階段協議。」，亦有系
12 爭協議書在卷可稽（見本院卷一第18至28頁）。是以系爭協
13 議書為定有期間之協議，亦即在99年12月31日之前，就系爭
14 協議書所舉之各共用設施，應依系爭協議書約定之分攤方法
15 為給付。又兩造於系爭協議書99年12月31日期滿後，並未就
16 前揭共用設施，再訂立書面協議，被告於99年12月31日之
17 後，有依原告所列單據請款或於前案起訴請求調解而繼續給
18 付系爭管理費用，並計算至109年3月底，亦為兩造所不爭執
19 （惟109年3月底之前尚有部分費用被告有所爭執，而未給
20 付）。雖被告於99年12月31日之後繼續給付系爭管理費用之
21 行為，並不當然得視為默示同意以系爭協議書之內容為續
22 約，惟被告復已自承系爭協議書至109年3月底前係有效存續
23 （見本院二卷第318頁、第325頁爭點整理狀），是以系爭協
24 議書之有效期間係迄至109年3月31日業堪認定。至109年4月
25 之後，因被告已明確表示拒絕給付，且原告復無法舉證證明
26 兩造間有何明示或默示合意依系爭協議書繼續履行應分擔之
27 系爭管理費用，是109年4月之後，系爭協議書業因約定之期
28 滿而終止。從而，系爭協議書有效期間係自98年3月兩造合
29 意之時起，迄至109年3月31日為止，已堪認定。

30 2.又原告主張被告就109年3月底前之系爭管理費用尚有如附件
31 所示：(1)109年1、2月份之共用道路路燈費總計2,557元（計

算式：1,151元+1,406元=2,557元）、(2)109年1、3月份中控室電費總計14,332元（計算式：7,758元+6,574元=14,332元）未付，亦為被告所不爭執。則查：

(1)系爭協議書第4條第1項第2款，業已約定就共用道路路燈費用係採平均分攤法，各負擔1/2電費（見本院卷一第22頁），被告就該數額亦不爭執，則原告依系爭協議書請求被告給付109年1、2月份之共用道路路燈費總計2,557元，為有理由。

(2)至原告請求被告給付109年1、3月份中控室電費總計14,332元部分，觀諸系爭協議書第4條第1項第8款就社區中控室電費係約定「社區中控室電費，自98.12自來水接管滿1年起分攤（另議）」（見本院卷一第24頁），考其文義，僅有約定被告於98年12月自來水接管滿1年起有分擔之義務，並未明確約定費用分攤方法，則被告抗辯因社區中控室電費之分攤方法及費用，尚未達成共識，故於系爭協議書中記載「另議」，尚屬可採。則原告尚不得據系爭協議書請求被告給付109年1、3月份中控室電費總計14,332元。

3.又因109年4月之後，系爭協議書業因約定之期滿而終止，則原告自不得再依系爭協議書請求被告給付系爭管理費用。

4.從而，原告依系爭協議書得請求被告給付之系爭管理費用為109年1、2月份之共用道路路燈費總計2,557元。

(二)原告依公寓大廈管理條例第53條準用同條例第10條第2項本文、第21條規定，請求被告給付如附件所示之系爭管理費用2,499,048元，並無理由：

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，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分比例分擔之；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；多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之

01 使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織
02 準用本條例之規定；公寓大廈管理條例第10條第2項本文、
03 第21條、第53條分別定有明文。而集居地區之管理委員會或
04 管理人依公寓大廈管理條例第53條規定準用第10條第2項本
05 文、第21條規定請求集居地區住戶負擔修繕、管理、維護費
06 用者，仍應以依同條例第53條準用第28條第1項召開區分所
07 有權人會議而成立管理委員會或推選管理負責人，始足當
08 之。

09 2.本件原告主張綠葉山莊社區及優泉小鎮社區係屬公寓大廈管
10 理條例第53條所定之集居地區，為被告所否認。經查：綠葉
11 山莊社區所成立者為原告管理委員會，至優泉小鎮社區據兩
12 造陳述係於110年12月31日始成立管理委員會並經報備核准
13 （見本院卷一第325頁筆錄第30行、卷二第148頁書狀第18
14 行），則縱使綠葉山莊社區及優泉小鎮社區為公寓大廈管理
15 條例第53條所定之集居地區，惟綠葉山莊社區及優泉小鎮社
16 區，顯係各自成立管理委員會，並無成立全區管理負責人或
17 管理委員會，原告僅為綠葉山莊社區之管理委員會，非依公
18 寓大廈管理條例第53條準用第28條第1項規定成立之綠葉山
19 莊社區及優泉小鎮社區全區管理委員會，是原告尚與同條例
20 第53條準用第10條第2項所定之管理委員會有別，且系爭管
21 理費用收費標準，亦非經全區區分所有權人會議決議之事
22 項，自無從據公寓大廈管理條例前揭規定，請求被告代優泉
23 小鎮社區分擔系爭管理費用。

24 3.從而，原告依公寓大廈管理條例第53條準用同條例第10條第
25 2項本文、第21條規定，請求被告給付系爭管理費用，亦屬
26 無據。

27 (三)被告主張抵銷抗辯，於前揭應給付之系爭管理費用2,557元
28 範圍內，有理由：

29 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
30 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表
31 示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷

時，按照抵銷數額而消滅；民法第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。

2.經查，系爭協議書第4條第1項第3款就「社區大門保全費用」係約定採銷售戶數比例分攤法計算兩造應分攤之費用（見本院卷一第22頁），是應可認定兩造就社區大門保全費係約定以銷售戶數比例分攤法計算。至系爭協議書第3條第3項第2款雖約定「…但有下列情形之一時，各期戶數計算，應改以總戶數比例分攤法計算：第1期各期建築自完成自來水管接管日起滿1年，自滿1年期之當月1日起，故第1期總戶數217戶應自98.12起納入分攤計算。（另議）」（見本院卷一第20頁），則該約定既經記載「另議」，兩造之真意如何，尚無從探究；再參以系爭協議書第7條第2項「本協議約定費用依銷售戶數比例分攤法為計算基準。」之約定（見本院卷一第28頁），則系爭協議書就系爭管理費用各項所約定之分攤比例方法，是否有因系爭協議書第3條第3項第2款之約定，而自98年12月後全面適用總戶數比例分攤法，已有矛盾。是尚不得以系爭協議書第3條第3項第2款之約定，而認兩造間關於系爭協議書約定以銷售戶數比例分攤法計算之分攤方式，應自98年12月起全部改為總戶數比例分攤法計算。是以該約定對於社區大門保全費用自98年12月之後之比例分攤約定，並無影響，附此敘明。

3.被告主張原告長期均以總戶數比例分攤法向被告收取社區大門保全費用，且該等計算方法，與銷售戶數比例分攤法計算之差額為1,461,122元（見本院卷二第318頁），原告對此節復不爭執（見本院卷二第192頁原告書狀第四點），則原告就社區大門保全費用確實超收1,461,122元。被告主張原告就該超收之金額應以返還，並於本件審理中，歷次以書狀或言詞向原告為抵銷之意思表示，而於前揭應給付原告系爭管理費用之金額2,557元範圍內生抵銷之效力，而消滅債之關係，故本件原告對被告之系爭管理費用債權2,557元，業因被告主張抵銷而消滅，而不得再行請求。

01 五、綜上所述，原告依系爭協議書請求被告給付系爭管理費用，
02 於2,557元範圍內有理由，逾此部分則無理由；惟前揭2,557
03 元債權業因被告主張抵銷而消滅。從而原告請求被告給付如
04 訴之聲明所示數額及法定遲延利息，均屬無據，應予駁回。
05 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予
06 駁回之。

07 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
08 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日

12 民事第三庭法 官陳菊珍

13 以上正本係照原本作成。

14 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。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日

17 書記官 胡菘淥