

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第139號

上訴人 何榮生

被上訴人 寶殿大廈住戶管理委員會

法定代理人 國弘

訴訟代理人 李政雄

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國113年1月8日本院士林簡易庭112年度士簡字第1312號第一審簡易判決，提起上訴，本院於113年12月19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

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。本件被上訴人於原審請求上訴人應給付被上訴人民國105年1月至112年5月之管理費共新臺幣（下同）156,640元本息，嗣經本案終局判決後，於本院準備程序期日以言詞將105年1月至107年5月之管理費即超過100,800元部分之訴撤回（本院卷第167至168頁），上訴人於準備程序筆錄送達之日起10日內未提出異議，揆諸前揭規定，視為同意撤回，即生撤回之效力，該部分非本院審理範圍，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人為被上訴人社區（下稱本件社區）門

01 牌號碼臺北市○○區○○路000號8樓之7建物（下稱本件建
02 物）之區分所有權人，為本件社區住戶。依本件社區管理規
03 約及區分所有權人會議決議，本件建物每月應繳納管理費1,
04 680元，上訴人自107年6月起至112年5月止積欠管理費共10
05 0,800元（計算式： $1,680 \times 60 = 100,800$ ），迭經催告迄未繳
06 付。爰依公寓大廈管理條例第21條、本件社區管理規約第10
07 條，請求上訴人給付上開管理費，及起訴狀繕本送達翌日即
08 112年8月14日起算之法定遲延利息等語。

09 二、上訴人則以：本件建物已被公告為海砂屋，造成結構危險，
10 影響居住及公共安全，已不能居住，迄今仍為空屋，亦無人
11 願意承租，又本件社區空屋管理費為每月840元，業經被上
12 訴人及法院判決確定；且被上訴人溢收上訴人96年5月至98
13 年12月之管理費共26,880元，迄未退款，被上訴人應予返還
14 等語，資為抗辯。

15 三、原審就被上訴人上開請求，判決被上訴人全部勝訴。上訴人
16 全部聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上
17 訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執之事實

19 (一)上訴人為本件社區中本件建物之區分所有權人（本院卷第1
20 6、76頁）。

21 (二)上訴人並未繳納本件社區107年6月至112年5月之管理費（本
22 院卷第78頁）。

23 五、本院之判斷

24 (一)本件建物107年6月至112年5月每月管理費為1,680元；被上
25 訴人請求上訴人給付管理費100,800元，為有理由：

26 1.被上訴人主張上訴人為本件社區住戶，本件建物107年6月至
27 112年5月每月管理費為1,680元，上訴人積欠上開管理費共1
28 00,800元，迄未繳付等情，業據其提出本件社區管理費聯
29 單、存證信函影本、本件社區管理規約（新舊版本）、112
30 年度寶殿大廈第一次區分所有權人、第二次會會議紀錄暨所
31 附管理費對照表、明細表等件存卷為憑（原審卷第14至22、

24、54至63之1、70至84頁，本院卷第34至44、48至60、214至224頁），堪認屬實。

2.又本件社區管理規約於112年9月20日修訂後，第10條第6項雖僅載明：「中華民國112年6月1日起管理費收費標準為每坪新臺幣50元」，然考諸前揭本件社區管理規約新舊版本及修訂經過，於修訂提案已明確記載本件社區之管理費收費標準，於93年調整迄至112年修訂前為每坪40元，上開修訂提案暨管理費調整方案及對照表並均經本件社區112年度第一次區分所有權人、第二次會決議通過（原審卷第56、58、63之1、76至78頁），管理費收費標準自112年6月1日起調整為每坪50元（改按住戶專有部分樓層及平台面積合計坪數計算，不計公設持分），足認本件社區於107年6月至112年5月間，各戶每月管理費確為每坪40元無訛。而本件建物總坪數約42坪（原審卷第26頁），則本件建物107年6月至112年5月每月管理費為1,680元（計算式： $42 \times 40 = 1,680$ ），共60個月，合計100,800元（計算式： $1,680 \times 60 = 100,800$ ）。從而，被上訴人請求上訴人給付上開管理費100,800元，洵屬有據。

3.上訴人雖以前揭情詞置辯，並提出本院調解筆錄影本、社團法人新北市結構工程技師公會鑑定報告書、照片、臺北市政府都市發展局函文翻拍照片等件為據（本院卷第82至104、106至112、200至206頁）。惟查，觀諸上訴人所提出之上開照片、鑑定報告等資料，固可認定本件社區之建物業經鑑定為高氯離子混凝土建築物（即通稱海砂屋），於113年11月經主管機關公告列管，應限期停止使用並自行拆除，且本件社區建物外觀有若干龜裂、剝落等損壞情況，然上開關於建物限期停止使用或拆除重建一節，乃本件社區及全體住戶在行政法上之責務，核與被上訴人與住戶間就管理費所生之法律關係無涉，更非指本件社區經公告列管後，住戶即無庸繳納管理費；又上開照片拍攝地點是否係在上訴人所有之本件建物範圍，其所示情形是否即係本件建物現況，亦非無疑，

01 僅憑上開證據資料，實不足以認定本件建物於107年6月至11
02 2年5月間已達於不堪居住之程度；況參諸本件社區雖經鑑定
03 為高氯離子混凝土建築物，被上訴人即本件社區住戶管理委
04 員會迄今仍正常運作，並定期向住戶收取管理費，而本件社
05 區管理規約亦未就上訴人所稱情形訂定住戶免繳管理費之特
06 別規定，則縱令本件建物之外觀或結構已有損壞，或已達於
07 不適居住使用之程度，仍無從以此遽謂上訴人得主張免除管
08 理費之繳納義務。是上訴人此部分之抗辯，實欠缺法律上之
09 理由，尚非可採。

10 4.至上訴人另辯稱本件建物為空屋，故其僅須繳納空屋管理費
11 每月840元（即上開管理費之半額），此經被上訴人及法院
12 判決確定云云。惟稽諸上訴人就此部分提出之證據，乃本院
13 103年度士小調字第334號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），
14 係兩造間就上訴人99年2月至103年2月應繳納之管理費成立
15 調解（本院卷第82頁），上訴人稱應以每月840元計算管理
16 費，僅可認係兩造就該案中管理費之計算爭議所為讓步，難
17 認與本件被上訴人所請求107年6月至112年5月之管理費有何
18 關連。且上訴人迄未舉證證明本件建物於107年6月至112年5
19 月間確屬於空屋，另遍查本件社區管理規約，亦未見就空屋
20 或未實際居住之住戶訂有不同之收費標準或減免規定，綜上
21 各情，實難憑此逕認上訴人就本件建物應繳納之每月管理費
22 為840元。上訴人前揭抗辯，亦不足採。

23 (二)上訴人抗辯被上訴人溢收96年5月至98年12月之管理費共26,
24 880元，而以此主張抵銷，為無理由：

25 上訴人固以依系爭調解筆錄所示，被上訴人溢收96年5月至9
26 8年12月之管理費共26,880元等語，而為抵銷抗辯。然此經
27 被上訴人否認，並陳稱：經查詢資料，未發現有上訴人所說
28 之情況等語（本院卷第168頁）。查系爭調解筆錄內容第二
29 點，係記載：「相對人（即上訴人）稱民國96年5月至98年1
30 2月份本應以每月840元之空屋計算管理費，然卻以每月1,68
31 0元全額繳費，如經查證有溢繳部分，聲請人（即被上訴

人)願全額退還」。細繹上開調解內容，前段僅記載上訴人稱應以每月840元計算管理費，並主張其有全額繳費而溢繳之情形，且後段既言明「如經查證有溢繳部分」，被上訴人願全額退還等語，則上開調解內容顯未明確認定上訴人已有溢繳管理費之情形，亦未具體認定其溢繳金額，則徒憑系爭調解筆錄，上訴人得否主張其對被上訴人有管理費返還請求權，並以此主張抵銷，實非無疑；又上訴人就此項管理費返還請求權之主張，復未提出其他證據佐證以實其說，則依其舉證，要難認定上訴人確有溢繳管理費，而對被上訴人有管理費返還請求權。是以，上訴人主張被上訴人溢收管理費共26,880元，並以此管理費返還請求權為抵銷抗辯，實難憑採。

六、綜上所述，被上訴人依本件社區管理規約，請求上訴人給付107年6月至112年5月之管理費100,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，為被上訴人勝訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

民事第二庭 審判長法官 謝佳純

法官 絲鈺雲

法官 高御庭

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

書記官 楊宗霈