

臺灣士林地方法院民事判決

115年度簡上字第38號

上訴人 張國賓
訴訟代理人 張金泉
被上訴人 虹樓大廈管理委員會

法定代理人 王怡萱
訴訟代理人 莊中興

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國114年12月4日本院士林簡易庭114年度士簡字第770號第一審判決提起上訴，本院於民國115年4月30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、本訴部分：

一、被上訴人主張：上訴人為被上訴人社區內門牌號碼新北市○○區○○街00號、34號（2個門牌建物打通為1戶）、新北市○○區○○街000號房屋共2戶（下合稱系爭房屋），及地下室停車位2位（下合稱系爭停車位）之所有權人。依被上訴人社區區分所有權人會議決議，系爭房屋自民國102年4月1日起每月每戶應繳管理費為新臺幣（下同）600元、自108年1月1日起每月每戶應繳管理費為700元、自111年4月1日起每月每戶應繳管理費為900元，另系爭停車位原來每月每位應繳管理費為500元，自108年1月1日起每月每位應繳管理費為600元。上訴人就系爭房屋及系爭停車位自102年7月1日起至114年3月31日止應繳管理費合計為354,600元，惟上訴人僅繳234,470元，尚應繳120,130元。爰依區分所有權人會議決議，求為判令上訴人給付120,130元及自114年5月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴；被上訴人就

01 其敗訴部分，未提起上訴，非本院審理範圍，不予贅
02 述。）。並答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：被上訴人所收的管理費多用來維護電梯，系爭
04 房屋為1樓，未使用社區電梯，依使用者付費原則，被上訴
05 人向上訴人收管理費不合理，且被上訴人未盡管理維護社區
06 責任，上訴人歷來均只繳部分管理費，被上訴人也默認未催
07 討。又停車位不分平面及機械車位均收500元，然平面車位
08 不用修理，應參照其他社區收300元即足，被上訴人已多收2
09 00元，不能再向上訴人追討等語，資為抗辯。其上訴聲明：
10 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
11 人在第一審之訴駁回。

12 三、本院之判斷：

13 被上訴人主張上訴人自102年7月至114年3月期間尚欠管理費
14 合計120,130元，上訴人則以前揭情詞抗辯。本件應審究之
15 爭點為：(一)上訴人抗辯1樓住戶未使用電梯等理由，拒繳系
16 爭房屋管理費，有無理由？(二)上訴人抗辯系爭停車位之平面
17 車位應減收管理費，有無理由？茲說明如下：

18 (一)、上訴人抗辯1樓住戶未使用電梯等理由，拒繳系爭房屋管
19 理費，有無理由？

20 1. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
21 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
22 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
23 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
24 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約
25 另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項
26 定有明文。

27 2. 經查，依被上訴人社區102年度、107年度及110年度區分
28 所有權人會議紀錄、被上訴人公告（見原審院卷第27頁至
29 35頁），可知系爭房屋所在之社區區分所有權人會議曾數
30 次決議調整管理費收取標準，其中（15坪至35坪之房屋）
31 自102年4月起每戶每月為600元、自108年1月起每戶每月

01 為700元，自111年4月起每戶每月為900元。又系爭停車位
02 原來每位每月應繳管理費500元，自108年1月1日起每位每
03 月應繳管理費為600元。則上訴人所有之系爭房屋及系爭
04 停車位自102年7月1日起至114年3月31日止應繳管理費如
05 附表所示，合計為354,600元。上訴人僅繳234,470元，尚
06 應繳120,130元。

- 07 3. 上訴人抗辯其為1樓住戶，未使用社區電梯，依使用者付
08 費原則，被上訴人向上訴人收管理費不合理等語。經查，
09 依被上訴人社區區分所有權人會議決議，係以區分所有權
10 人建物之坪數計算管理費，屬社區自治原則內的事項，且
11 合於前揭規定之原則。上訴人主張應依使用者付費原則來
12 收取管理費，要與前揭規定不符。況被上訴人社區之公用
13 部分，不只有電梯，尚包含其他公共設施，其分散於社區
14 各區域內，社區內住戶就公共設施之使用，本即因各種
15 主、客觀因素而有不同使用頻率，自難逐一按各住戶之實
16 際使用情形來定管理費收取標準，則上訴人主張其為1樓
17 住戶，出入未使用社區電梯，即不應收或應減少收取管理
18 費，自非可採。
- 19 4. 上訴人抗辯其歷來均只繳部分管理費，被上訴人也默認未
20 催討等語。按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語
21 文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法
22 間接的使人推知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默
23 有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示
24 外，不得即認係表示行為（最高法院102年度台上字第682
25 號判決要旨參照）。被上訴人歷年來均任由上訴人僅繳交
26 部分管理費，僅能認被上訴人消極未追討全額管理費，屬
27 於單純沈默，自不能認被上訴人有同意減少管理費之意
28 思，是以上訴人以此事由拒絕繳交管理費，亦非可採。
- 29 5. 上訴人抗辯被上訴人未盡管理維護責任共用部分等語。按
30 管理費用係為全體住戶之共用部分之清潔、維護、修繕及
31 一般改良等事項所需費用。管理費之給付與公寓大廈之管

01 理機關（在本件即被上訴人）之管理行為間，並無對待給
02 付之關係，無同時履行抗辯之適用。本件上訴人應繳納之
03 管理費係作為被上訴人社區共用部分管理上必要之經費，
04 此與被上訴人之管理行為間，並無對待給付之關係，即無
05 同時履行抗辯之適用。換言之，縱被上訴人執行管理職務
06 有不當之問題，應係由上訴人透過組織內部之規則，要求
07 管理委員會改善管理，或於區分所有權人會議中提出改善
08 議案，供區分所有權人進行討論及決議，而非執此事由逕
09 自拒絕繳付管理費。是以上訴人以被上訴人管理未盡責而
10 拒繳納管理費，亦難認有理由。

11 (二)、上訴人抗辯系爭停車位之平面車位不需保養，應減收管理
12 費，有無理由？

13 經查，依前揭區分所有權人會議紀錄，可知被上訴人社區
14 區分所有權人決議係以停車位數量為收取管理費標準，並
15 無區分平面車位或機械車位。此亦屬社區自治原則內的事
16 項。上訴人以平面車位不需保養為由，認為就平面車位所
17 收取之管理費不合理或不當，應依法對區分所有權人所為
18 決議尋求救濟或於區分所有權人會議中提案處理，而非以
19 之為拒繳管理費之理由。是以上訴人此部分抗辯並非可
20 採。

21 (三)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
23 經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其
24 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
25 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第22
26 9條定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
27 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
28 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
29 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233
30 條第1項、第203條亦定有明文。本件被上訴人社區之管理
31 費係每3個月繳納，屬給付有確定期限，上訴人僅繳納部

01 分，就未繳納部分，均應於繳納期限屆至時起負遲延給付
02 責任。被上訴人併請求自114年5月19日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息，未逾上開範圍，應有理由。

04 四、從而，被上訴人依區分所有權人會議決議，請求上訴人給付
05 短少之管理費120,130元，及自114年5月19日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審
07 就此部分判決上訴人敗訴，並為准假執行之宣告，自屬有
08 據，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
09 理由，應駁回其上訴。

10 貳、反訴部分：

11 一、上訴人主張：系爭停車位之平面車位不需維修，管理費應參
12 照其他社區收費標準，為每月300元，被上訴人自102年4月
13 至111年3月期間（共108個月）每月溢收200元，共21,600
14 元。另外系爭停車位每個月收費500元，被上訴人竟起訴向
15 上訴人請求每月收600元，應返還每月2個車位每月多收200
16 元，計算自102年4月至114年9月期間，共為3萬元，應返還
17 予上訴人。又系爭停車位之機械故障，被上訴人遲未修理，
18 上訴人自行修理支付費用5,000元，被上訴人應返還修理費
19 用予上訴人。再系爭房屋1樓騎樓天花板、外牆磁磚因受颶
20 風影響而損壞，上訴人修復1樓騎樓天花板、外牆磁磚費用
21 共8萬元，因騎樓天花板、外牆係屬公用部分，應由被上訴
22 人負擔費用。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項等規定，
23 求為命被上訴人給付136,600元（原審判命被上訴人應給付
24 修復外牆磁磚費用25,000元，駁回上訴人其餘請求。上訴人
25 就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。被上訴人就其敗訴部分
26 未提起上訴，非本院審理範圍，不予贅述。）其上述聲
27 明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，
28 被上訴人應再給付上訴人111,600元。

29 二、被上訴人則以：上訴人應繳納管理費標準均依區分所有權人
30 會議決議，上訴人主張系爭房屋及系爭停車位管理費溢繳，
31 而要求被上訴人退費並無理由。上訴人要求被上訴人負擔機

01 械停車位修理費用5,000元並無證據。系爭房屋1樓騎樓天花
02 板並非社區公用部分，上訴人修復1樓騎樓天花板費用，不
03 能令被上訴人支付。上訴人依公寓大廈管理條例第10條第2
04 項規定請求被上訴人111,600元，為無理由等語，資為抗
05 辯。並答辯聲明：上訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 上訴人主張其自102年4月起至114年9月期間溢繳管理費，且
08 系爭停車位、1樓騎樓天花板均應由被上訴人負責管理維
09 護，上訴人修繕上開共用部分所支付費用，應由被上訴人負
10 責返還，被上訴人則以前揭情詞抗辯。茲說明兩造爭點如
11 下：

12 (一)、上訴人有無溢繳系爭停車位管理費？

13 1. 上訴人主張系爭停車位之平面車位沒有維修問題，管理費
14 應參照其他社區收費標準，為每月300元，被上訴人收取5
15 00元，並不合理，被上訴人自102年4月至111年3月期間
16 (共108個月)每月溢收200元，共21,600元等語。查，系
17 爭停車位平面車位不需保養之事由，並不能作為減收管理
18 費之理由，業如前述，上訴人主張平面車位每個月溢繳20
19 0元，共溢繳21,600元，請求被上訴人返還之，難認有理
20 由。

21 2. 上訴人另主張系爭停車位每個月收費500元，被上訴人竟
22 起訴向上訴人請求每月收600元，每月2個車位則多收200
23 元，自102年4月至114年9月期間共多收3萬元等語。查，
24 依被上訴人社區區分所有權人會議決議，系爭停車位管理
25 費原來為每位每月500元，自108年1月起調漲為每位每月6
26 00元，上訴人自102年7月至114年3月間未繳足管理費金額
27 而尚欠120,130元等情，業如前述，則102年7月至114年9
28 月間上訴人自無溢繳可言。另上訴人就其102年4月至6月
29 間有溢繳之事實則未舉證以實其說，上訴人此部分主張，
30 自無可採。

31 (二)、上訴人請求被上訴人給付系爭停車位之機械故障修理費用5,

01 000元，有無理由？

02 經查，上訴人自行修繕機械車位而支出費用部分，並未提出
03 單據以實其說，自難認其請求有理由。

04 (三)、上訴人請求被上訴人給付修復系爭房屋1樓騎樓天花板費用5
05 5,000元，有無理由？

06 1. 按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
07 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
08 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。

09 2. 上訴人主張其於113年12月20日委請訴外人羅文宗修繕系爭
10 房屋1樓騎樓天花板，支出費用55,000元，並提出免用統一
11 發票收據為佐（見本院卷第68頁）。經查，門牌號碼新北市
12 ○○區○○街00號及34號均有騎樓，面積各為10.7平方公
13 尺、16.76平方公尺乙節，有土地建物查詢資料可佐（見本
14 院卷第56頁、60頁）。可知騎樓屬於系爭房屋之專有部分，
15 依前揭說明，該部分之修繕、管理、維護應由上訴人負擔。
16 雖依道路交通管理處罰條例第3條第1款、第3款規定，將騎
17 樓視為道路或人行道之一部分，致所有權人就騎樓於公法上
18 負有供公眾通行之義務，然騎樓既係供「公眾」通行，並非
19 供「社區住戶共用」，而且本件被上訴人社區區分所有權人
20 並未有將系爭房屋騎樓由管理委員會負責管理維護之決議，
21 則上訴人以上開理由主張騎樓之管理維護應由被上訴人為
22 之，並負擔維修費用55,000元，難認有理由。

23 四、從而，上訴人依公寓大廈管理條例第10條第2項等規定，請
24 求被上訴人給付上訴人溢繳管理費（21,600元、3萬元）及1
25 樓天花板修繕費55,000元（合計111,600元），為無理由，
26 不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，要無不合。上訴意旨
27 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

28 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，併此敘明。

31 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
02 民事第二庭 審判長法官 謝佳純

03 法官 黃筠雅

04 法官 林銘宏

05 以上正本係照原本作成。

06 本件判決不得上訴。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
08 書記官 陳佩勻

09 附表

10

期間	月數	系爭房屋2 戶每月管理 費	系爭停車位2 位每月管理 費	合計每月 管理費	期間管理 費
102/7-107/12	66	1,200	1,000	2,200	145,200
108/1-111/3	39	1,400	1,200	2,600	101,400
111/4-114/3	36	1,800	1,200	3,000	108,000
				合計	354,600
				已繳	234,470
				欠繳	120,130