

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第217號

上訴人 豐邑首席匯社區管理委員會

法定代理人 歐龍奎

訴訟代理人 余席文律師

被上訴人 豐邑建設股份有限公司

法定代理人 黃淑美

訴訟代理人 洪維拓

上列當事人間給付管理費事件，上訴人對於民國114年3月10日本
院臺中簡易庭113年度中簡字第3551號第一審判決提起上訴，本
院於民國114年9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、程序部分：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1、2項、第176條分別定有明文。查，上訴人之法定代理人於本件第二審訴訟程序中變更為歐龍奎，據上訴人提出桃園市龍潭區公所114年9月9日桃市龍工字第11400238383號函為證，並經上訴人於民國114年9月16日提出書狀聲明承受訴訟，被上訴人並已收受該書狀繕本（見本院卷第75-83、114頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、上訴人主張：

02 被上訴人為上訴人管理之豐邑首席匯公寓大廈（下稱系爭社
03 區）之起造人，及專有部分即門牌號碼桃園市○○區○○路
04 000巷000弄00○0號2樓、55之6號12樓及15樓、55號15樓、3
05 7之5號10樓、37之6號10至12樓及15樓、29之2號12樓及15
06 樓、29之5號12樓至13樓及15樓（下合稱系爭房屋）之區分
07 所有權人。依系爭社區住戶規約第12條規定，區分所有權人
08 應繳納管理費、清潔費等相關社區管理費用（下合稱社區管
09 理費）。然被上訴人積欠113年1月起至同年3月止，共新臺
10 幣（下同）20萬1061元之社區管理費未付，爰依系爭社區住
11 戶規約第12條之規定，請求被告給付20萬1061元及法定遲延
12 利息等語。

13 二、被上訴人則以：

14 訴外人喜來登公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱喜來登
15 公司）於112年7月14日寄發存證信函予上訴人，請求上訴人
16 清償關於系爭社區111年5月至8月物業管理費、111年7月8日
17 保全費之欠款餘額59萬6308元，被上訴人為維護系爭社區和
18 諧，且本於最大善意，期盼解決上訴人與喜來登公司間另案
19 訴訟（鈞院112年度訴字第2400號）爭議，爰以自己財產墊
20 付上開費用59萬6308元支付予喜來登公司，以清償上訴人對
21 於喜來登公司之上開債務。因被上訴人係以自己財產墊付清
22 償上訴人應支付予喜來登公司之59萬6308元債務，上訴人無
23 法律上原因而受有免除債務之利益，被上訴人因之受有損
24 害，上訴人依民法第179條規定，對於被上訴人即有償還59
25 萬6308元之債務。是以，兩造互負債務同為金錢給付並均屆
26 清償期，經被上訴人以113年2月6日豐邑字第11號函、113年
27 3月22日、113年4月17日、113年9月10日分別以台中公益路
28 郵局第123、176、456號函，向上訴人為抵銷之意思表示，
29 於59萬6308元之範圍內抵銷上訴人對被上訴人之社區管理費
30 債權，是上訴人之主張無理由等語，資為抗辯。

31 三、原審審理結果，認為被上訴人所為之抵銷抗辯有理由，而判

01 決駁回上訴人於原審之訴。上訴人不服原審判決，提起上
02 訴，並於本院聲明：(一)原判決關於駁回後開之訴部分廢棄。
03 (二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人20萬1061元，及自
04 支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
05 之利息。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回。(上訴人於原
06 審就遲延利息部分係聲明請求按年息百分之10計算，惟僅上
07 訴聲明求為命被上訴人給付按年息百分之5計算之利息，屬
08 一部上訴；未上訴部分已確定，非第二審審理範圍)

09 四、本院之判斷：

10 (一)上訴人對於被上訴人有社區管理費債權20萬1061元存在：
11 就上訴人主張被上訴人為系爭房屋之區分所有權人，被上訴
12 人積欠113年1月起至同年3月止共20萬1061元之社區管理費
13 未付等情，為被上訴人所不爭執(見本院卷第64-65頁)，
14 堪認為真，則上訴人主張其依系爭社區住戶規約對於被上訴
15 人有社區管理費債權20萬1061元等語，自屬有據。

16 (二)被上訴人所為之抵銷抗辯為可採：

17 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
18 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思表
19 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
20 時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項前段、第335
21 條第1項分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他
22 人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段亦有明定。

23 2.查，上訴人於111年8月27日以首席匯字第1110827001號函
24 (下稱上訴人111年8月27日函)發函予被上訴人協請被上訴
25 人依已收繳費用支付系爭社區之相關應付費用，其中有列明
26 積欠喜來登公司111年5月至8月之物業及清潔費共88萬8300
27 元、111年7月及8月之保全費28萬1400元；喜來登公司則於1
28 12年2月6日以喜來登(物)字第112020301號函(下稱喜來登
29 公司函)發函予上訴人請上訴人於112年3月25日前給付物業
30 管理服務費88萬8300元、駐衛保全服務費28萬1400元；經上
31 訴人後續以交付金額43萬4225元支票予喜來登公司，匯款13

01 萬8719元予喜來登公司及另交付448元等方式以清償上開積
02 欠喜來登公司之物業管理服務費、保全服務費債務後，尚有
03 債務餘額59萬6308元；被上訴人則於113年1月30日轉帳59萬
04 6308元至喜來登公司之臺灣土地銀行竹北分行帳號00000000
05 0000號帳戶（下稱喜來登公司帳戶）等情，有上訴人111年8
06 月27日函、喜來登公司函、上開支票影本、系爭社區積欠物
07 業保全費入帳明細表（最後入款日為112年10月16日）、喜
08 來登公司之轉帳傳票、帳戶交易明細、收款收據、帳戶存摺
09 封面及內頁等在卷可稽（見原審卷第61、63、67、69-79、8
10 5、86頁），堪認為真。

11 3.依上可認，迄至112年10月16日上訴人仍積欠喜來登公司物
12 業管理服務費、保全服務費債務59萬6308元，經被上訴人於
13 113年1月30日轉帳59萬6308元至喜來登公司帳戶以清償上訴
14 人對於喜來登公司之上開債務，則被上訴人主張上訴人受有
15 債務消滅之利益，被上訴人以自己財產清償上訴人之債務而
16 受有金額59萬6308元之損害，被上訴人依民法第179條規定
17 對於上訴人有不當得利返還債權59萬6308元，自屬可採。又
18 因被上訴人對於上訴人所負之社區管理費債務20萬1061元，
19 及上訴人對於被上訴人所負之不當得利返還債務59萬6308
20 元，給付種類相同，並均屆清償期，則被上訴人對上訴人行
21 使抵銷抗辯，亦屬有據，是上訴人對被上訴人之社區管理費
22 債權20萬1061元已因被上訴人行使抵銷權而消滅。

23 4.上訴人固主張被上訴人支付予喜來登公司之59萬6308元，性
24 質屬於開辦費或其他費用，且於111年8月前尚有47間餘屋未
25 出售，是上開費用顯非屬管理費性質，且被上訴人為系爭社
26 區之區分所有權人之一，理應依比例支付管理費，而非主張
27 其自行支付的款項可無條件抵銷云云。然，被上訴人支付予
28 喜來登公司之59萬6308元，係被上訴人代上訴人清償上訴人
29 積欠喜來登公司之物業管理服務費、保全服務費債務，業經
30 本院認定如上，又既被上訴人對上訴人有不當得利返還債權
31 59萬6308元，兩造復無不能抵銷之特約，且該債權亦無依債

01 之性質不能抵銷之情形，被上訴人以之與本件上訴人所主張
02 對於被上訴人之社區管理費債權20萬1061元為抵銷，於法並
03 無不合，上訴人之主張並不可採。

04 5.上訴人另主張就喜來登公司請求之111年5月至8月之物業管
05 理服務費及111年7月及8月之保全服務費，為被上訴人處理
06 自身事務所生費用，且於111年8月13日前被上訴人尚未移交
07 系爭社區之公共設施予上訴人，依民法第373條及公寓大廈
08 管理條例第57條等規定，上開費用自應由被上訴人吸收負
09 擔，而不應由上訴人負擔云云。然民法第373條係規範有關
10 買賣之危險負擔，因不可歸責於雙方當事人之事由，致給付
11 不能者，應如何分配其風險之問題；公寓大廈管理條例第57
12 條則係課予起造人有於管理委員會成立7日內會同管理委員
13 會及政府主管機關現場就水電、機械設施、消防設施及各類
14 管線進行檢測、確認功能及移交之義務，上開規定均與公寓
15 大廈之共用部分、約定共用部分其修繕、管理及維護應由何
16 人分擔及如何分擔無關，是上訴人之主張並不可採。

17 6.上訴人又主張依被上訴人與買受系爭社區者間之房屋買賣契
18 約書，有約定買方應於交屋前繳交2萬元至3萬元之費用，應
19 屬被上訴人個別退還予各住戶之買賣契約關係，是即便被上
20 訴人有支付111年5月至8月之物業管理服務費88萬8300元及1
21 11年7月及8月之保全服務費予喜來登公司，也應當由被上訴
22 人對已買受系爭社區房屋之消費者主張，而與上訴人無關云
23 云。然按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
24 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
25 區分所有權人按其應有部分比例分擔之，為公寓大廈管理條
26 例第10條第2項所明定。共用部分、約定共用部分之修繕、
27 管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其
28 應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否或起造人移交
29 共用部分予管理委員會與否而有差異（最高法院108年度台
30 上字第1116號判決、96年度台上字第2640號判決意旨參
31 照）。關於喜來登公司請求之111年5月至8月之物業管理服

01 務費及111年7月及8月之保全服務費，既經上訴人111年8月2
02 7日函列為系爭社區應付款之項目，且於備註欄記載「5~8月
03 物業、清潔」、「7.8月保全」（見原審卷第61-63頁）自應
04 認上開費用屬系爭社區共用部分之管理、維護費用，應由公
05 共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，而不
06 應由起造人（即被上訴人）負擔，至於上訴人所提出之房屋
07 買賣契約書，亦僅係約定被上訴人向各買受人預收管理費以
08 作為其擔任管理負責人期間支付系爭社區管理維護費用，並
09 未表明被上訴人擔任管理負責人期間，系爭社區所需支出之
10 管理維護費應由被上訴人承擔，上訴人主張亦不可採。

11 五、綜上所述，上訴人固對被上訴人有社區管理費債權20萬1061
12 元，惟被上訴人以對上訴人有不當得利返還債權59萬6308元
13 並為抵銷抗辯為有理由，是上訴人對被上訴人之上開債權20
14 萬1061元均已全數消滅，上訴人於原審之訴實無理由，原判
15 決駁回上訴人於原審之訴並無違誤，應由本院駁回上訴人之
16 上訴。

17 六、喜來登公司請求之111年5月至8月之物業管理服務費及111年
18 7月及8月之保全服務費，屬系爭社區共用部分之管理、維護
19 費用，應由公共基金支付或由系爭社區區分所有權人按其應
20 有部分比例分擔，是上訴人再聲請調取喜來登公司（含喜來
21 登保全股份有限公司）關於上開服務內容之契約書，並無調
22 查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
23 及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰
24 不逐一論駁，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
26 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
28 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
29 法官 陳怡瑾
30 法官 潘怡學

31 以上正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

03 書記官 賴玉真