

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3551號

原告 豐邑首席匯社區管理委員會

法定代理人 羅文琳

訴訟代理人 徐慶銘

被告 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

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款規定甚明。查原告起訴時原第一項聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）201,061元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」等語（見司促卷第9頁）。嗣於民國113年11月25日以書狀變更前開聲明為：「被告應給付原告管理費201,061元及應繳之金額及另收取之遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。」等語（見本院卷第129頁）。核原告上開所為，係屬

擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為原告管理之豐邑首席匯公寓大廈（下稱系爭社區）之專有部分即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷000弄00○0號2樓、55之6號12樓及15樓、55號15樓、37之5號10樓、37之6號10至12樓及15樓、29之2號12樓及15樓、29之5號12樓至13樓及15樓之區分所有權人。被告依系爭社區規約第十二條規定，應繳納管理費、清潔費等相關社區管理費用。然被告積欠113年1月起至同年3月止，共計201,061元之管理費及相關費用未付。另原告係於111年9月成立，被告於原告成立之前，與系爭社區區分所有權人簽立之買賣契約均要求買受人繳納管理基金及社區修繕費用，被告併另向買受人收取管理費，以供被告於原告成立前之代管費用，於各住戶繳納之基金不夠的情形下，被告當時之未售戶均未繳納基金迄今。另被告於111年5月至8月期間委託喜來登公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱喜來登公司）管理系爭社區部分之費用，本應由被告自行繳納，而非由事後始成立之原告負擔。爰依公寓大廈管理條例第12條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告管理費201,061元及應繳之金額及另收取之遲延利息，以未繳金額之年息10%計算；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭社區於111年8月13日召集第一次區分所有權人會議，並成立原告。然系爭社區於111年5月起至同年8月份之共用部分管理、維護費用，其中原告應給付訴外人喜來登公司物業管理服務費計888,300元，前業經原告111年8月27日發函被告請被告依已收取費用（即房地買受人欲繳費用）支付系爭社區應付費用（含111年5月起至8月份之物業費與同年7、8月之保全費），可見原告不爭執原告成立前之社區共用部分之管理、維護費用（物業保全費用）亦應由社區管理費負

擔。

(二)另買賣契約僅有約定管理基金及管理費，並無原告所指之社區修繕基金。而所謂「管理基金」，乃區分所有權人於交屋前，依房屋買賣合約書約定繳交各項預收金，並由起造人代收轉付，而管理費則係依照區分所有權人會議決議收繳，兩者依據並非相同。再者，依系爭社區住戶規約第12條第1項、第6項規定，所謂「20,000元之管理基金」，係約定起造人如有代收者應轉付予管理委員會，倘住戶於交屋時未繳交管理基金，管委會得逕向該住戶收取，即最終給付義務人為房屋買受人即交屋後之住戶，被告並無給付管理基金之義務。

(三)況系爭社區起造人即管理負責人於112年1月13日將代收管理費及管理基金（每戶預繳20,000元）餘款434,225元以開立支票方式全數移交原告，此有兩造簽認之「代收管理費及管理基金收支統計表」為憑，原告怠至訴外人喜來登公司112年2月6日函催原告支付上開物業費及保全費時，原告始將前皆支票背書轉讓訴外人喜來登公司以支付部分物業費及保全費。經訴外人喜來登公司對現沖銷應付帳款後，尚不足596,308元，訴外人喜來登公司再於112年7月14日以存證信函告原告再支付596,756元（差額448元為存款利息回補，實際應餘596,308元）。被告為維護社區和諧，同時斟酌原告曾函請被告依「已收繳費用」支付物業費，雖起造人擔任管理負責人所代收代付管理費（管理基金）與起造人自己財產乃各自獨立，被告本於最大善意，期盼解決原告與訴外人喜來登公司另案之112年度訴字第2400號給付服務費事件，爰以自己財產墊付上開物業管理費596,308元與訴外人喜來登公司。

(四)再原告成立前有關係爭社區所生之權利義務，自應由成立後之原告當然繼受，否則管理委員會成立「前」共用部分所生之權利義務，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由公共基金或管理費負擔費用，於管理委員會成立「後」，依

01 同條例第36條執行公共基金及其他經費（管理費）之收支、
02 保管及運用之職務時，卻因無人繼受反而得藉此規避給付義
03 務之矛盾現象，並非洽當。為此，原告既因被告以自己財產
04 墊付清償系爭社區應支付之物業費596,308元債務，使原告
05 無法上原因而受有免除以公共基金或管理費負擔清償此等債
06 務之利益，被告因之受有損害，原告依民法第179條規定，
07 應返還被告前揭利益。

08 (五)兩造互負債務同為金錢給付並均已屆清償期，是被告於596,
09 308元之範圍內抵銷原告對被告之管理費等語，資為抗辯。
10 並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利之判決，被告願供擔
11 保請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)被告為系爭社區之專有部分（即門牌號碼桃園市○○區○○
14 路000巷000弄00○0號2樓、55之6號12樓及15樓、55號15
15 樓、37之5號10樓、37之6號10至12樓及15樓、29之2號12樓
16 及15樓、29之5號12樓至13樓及15樓）區分所有權人，依系
17 爭社區規約第十二條規定，應繳納管理費、清潔費等相關社
18 區管理費用；然被告欠繳113年1月起至同年3月止之管理費
19 及相關費用共計201,061元未繳等情，為兩造所不爭執，並
20 有系爭社區規約、管理費繳費通知、催繳管理費信函在卷可
21 稽。故原告主張被告積欠其管理費等費用共201,061元迄未
22 繳清乙事，首堪認定。

23 (二)共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
24 人或管理委員會（下稱管委會）為之，其費用由公共基金支
25 付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，此為公寓大
26 廈管理條例第10條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規
27 定起造人於召開區分所有權人會議成立管委會或推選管理負
28 責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無起造人於區分所有
29 權人會議成立管委會後，仍為公寓大廈之管理負責人，亦無
30 起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準
31 此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應

01 由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，
02 不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否，
03 而有差異（最高法院108年度台上字第1116號裁判意旨參
04 照）。經查：

05 1. 被告為系爭社區公寓大廈之起造人，其於原告111年8月13日
06 成立前依法為該社區之管理負責人，依系爭社區規約第十二
07 條第一項約定：「為充裕公用部分在管理上必要之經費，除
08 由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照房屋買
09 賣合約書約定繳交各項預收金，以及依區分所有權人會議決
10 議之規定向管委會繳交之下列款項：(一)公共基金。(二)管理
11 費。」等語，同條第二項則約定：「區分所有權人應於交屋
12 前，每戶繳交貳萬元之管理基金（以戶為單位），本款項為
13 起造人代收轉付（住戶於交屋時未繳交此款項，管委會得逕
14 向其收取），以管委會之名義設立管理基金專戶保管之，若
15 區分所有權人於產權移轉時，於新區分所有權人繳交同額管
16 理基金後，始得退還管理基金（不計利息）予原區分所有權
17 人。」等語；又系爭社區未成立管委會時，由被告代收管理
18 基金、代收管理費、併代付管理費用及委託公寓大廈管理維
19 護公司管理該社區，嗣原告於111年8月13日成立後，被告將
20 代收款項餘款434,225元全數移交予原告等情，有系爭社區
21 規約、系爭社區111年第一次區分所有權人會議紀錄、豐邑
22 首席匯—代收管理費及管理基金收支統計表、支票等影件為
23 證，復為原告所不爭執。故此部分事實，亦堪認定。至原告
24 主張被告之預售戶未繳納管理基金等語，則為被告所否認，
25 原告復未舉證以實其說，尚難採憑，併此指明。

26 2. 又原告於111年8月27日以首席匯字第1110827001號函請被告
27 以被告已收繳費用支付系爭社區111年7月、8月及其他應付
28 費用案。…（含111年5、6、7、8月物業費和111年7、8月保
29 全費）等語，嗣經訴外人喜來登公司沖銷應付帳款後，由被
30 告以自己財產給付訴外人喜來登公司596,308元等情，亦有
31 被告提出之原告111年8月27日以首席匯字第1110827001號

01 函、訴外人喜來登公司112年2月6日喜來登（物）字第11202
02 0301號函、系爭社區積欠物業保全費入帳明細表、訴外人喜
03 來登公司轉帳傳票、支票、存款交易明細查詢、訴外人喜來
04 登公司收款收據等影件為證。原告對於被告為系爭社區支付
05 原告成立前之系爭社區物管費等固無爭執，惟主張被告於11
06 1年5月至8月期間委託訴外人喜來登公司管理系爭社區之費
07 用，本應由被告自行繳納，而非由事後始成立之原告負擔等
08 語，然為被告所否認，原告就此復未舉證以實其說，並無足
09 取。

10 3. 末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
11 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
12 項定有明文。本件原告對被告雖有管理費債權201,061元存
13 在，惟被告墊付原告成立前之系爭社區物管費等費用性質既
14 屬該社區共用部分之管理、維護費用，此費用應由公共基金
15 支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，不因管委
16 會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否而有差異，
17 則被告抗辯其得請求原告償還前述墊付費用，進而以其對原
18 告之物管費等債權與原告對其之管理費債權相抵銷，洵屬有
19 據。又原告對被告之201,061元債權既經抵銷殆盡，被告就
20 此已無欠費，原告自不得再請求被告給付管理費本息。

21 四、綜上所述，被告依系爭社區規約約定，請求被告給付201,06
22 1元及應繳之金額與遲延利息，為無理由，不應准許，應予
23 駁回。原告雖其陳明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅備
24 其勝訴時，預促本院上述職權發動之注意，爰不另為駁回之
25 諭知。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
27 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

31 法 官 陳玟珍

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

07 書記官 王素珍