

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上易字第177號

上訴人 薈夢湖社區二期管理委員會

法定代理人 邱尚弘

訴訟代理人 趙培皓律師

林煊琪律師

被上訴人 良勳建設有限公司

法定代理人 顏嘉輝

訴訟代理人 蘇清水律師

黃聖珮律師

黃郁庭律師

蔡宜均律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國110年4月22日臺灣臺南地方法院第一審判決(109年度訴字第814號)提起上訴，本院於112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾玖萬叁仟柒佰柒拾伍元，及自民國一〇九年六月十二日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。上訴駁回部分第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

本件於第二審上訴程序中上訴人之法定代理人已變更為邱尚弘，並經臺南市政府工務局同意備查，邱尚弘並於民國（下同）111年11月29日具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、臺南市政府工務局111年11月10日南市工使字第0000000000號函在卷可稽（見本院卷(二)第41至43、45頁），核無不

01 合，應予准許。

02 乙、實體方面

03 一、本件上訴人主張：被上訴人為位於臺南市○○區○○○街00
04 0巷蕾夢湖社區二期（下稱系爭社區）之起造人，與該社區
05 住戶訂有住戶公約（下稱系爭公約），依系爭公約之約定，
06 被上訴人成立臨時管理單位，承購戶於交屋前應預繳半年按
07 每戶每月新台幣（下同）1,800元計算之管理費。嗣系爭社
08 區召開第一次區分所有權人會議成立伊為系爭社區管理委員
09 會，並於108年11月27日向臺南市政府取得報備證明，依公
10 寓大廈管理條例第28條第3項規定，被上訴人原為系爭社區
11 之管理負責人，其自民國（下同）107年1月起至108年12月
12 止，向系爭社區承購戶收取之管理費計145萬4,400元，支出
13 58萬5,051元，剩餘之86萬9,349元，應依同條例第20條規
14 定，於系爭社區管理委員會成立後移交予伊，詎竟拒絕移
15 交。爰依上開規定，求為命被上訴人給付86萬9,349元，及
16 自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決
17 （上訴人逾此部分之其他請求，經原審為其敗訴之判決後，
18 未據上訴人聲明不服，該部分不在本院審理範圍內）。

19 二、被上訴人則以：系爭公約並非公寓大廈管理條例第56條第1
20 項所謂規約草約，住戶每月繳納1,800元管理費，乃伊透過
21 住戶公約分別取得住戶之同意，並非源自區分所有權人會議
22 之決議所繳納，伊並無按比例負擔管委會成立前支出費用之
23 義務，況伊所收繳之管理費均已花費完畢，並無剩餘，上訴
24 人本件請求，自屬無據；且伊所代墊之管理費61萬6,443元
25 中，上訴人按比例應負擔28萬0,201元，尚未清償予伊，亦
26 得以之對上訴人主張抵銷等語，資為抗辯。【原審就上開部
27 分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，求為判決：原判
28 決關於駁回上訴人後開請求部分廢棄；上開廢棄部分，被上
29 訴人應給付上訴人86萬9,349元，及自起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止按年息5%計算之利息。被上訴人則求為判決駁
31 回上訴】。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)被上訴人為位於臺南市○○區○○○街000巷之蕾夢湖社區
03 二期之起造人。

04 (二)蕾夢湖社區一期、二期，係於108年間召開第一次區分所有
05 權人會議並成立管理委員會，並於108年11月27日向臺南市
06 政府取得報備證明。二期住戶於107年1月後開始入住。

07 (三)被上訴人與蕾夢湖社區二期住戶成立系爭住戶公約（見原審
08 卷(一)第31至36頁）。依系爭公約，良勳公司成立臨時管理單
09 位代為管理，承購戶於交屋前應先預繳半年管理費，每月每
10 戶管理費1,800元。被上訴人管理費的收支期間自107年1月
11 至108年12月為止。

12 (四)被上訴人自107年1月至108年12月，依系爭住戶公約，向蕾
13 夢湖社區二期承購戶收取管理費145萬4,400元（詳附表二，
14 見原審卷(一)第73至83頁）。二期承購戶共60戶。

15 (五)對於107年1月到108年12月，一、二期管委會支付保全費用
16 為252萬元。

17 (六)一、二期共有總面積3113.73平方公尺，二期共有總面積148
18 2.24平方公尺。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)上訴人主張被上訴人依系爭住戶公約第15條、公寓大廈管理
21 條例第10條第2項、第20條第1項、第21條之規定，應給付8
22 6萬9,349元本息，有無理由？

23 (二)被上訴人主張得以代墊費用28萬0,201元抵銷（見本院卷(二)
24 第139頁），有無理由？

25 五、得心證理由

26 (一)上訴人主張被上訴人依住戶公約第15條、公寓大廈管理條例
27 第10條第2項、第20條第1項、第21條之規定，應給付86萬9,
28 349元本息，有無理由？

29 1.按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之
30 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
31 準用本條例之規定」，公寓大廈管理條例第53條定有明文。

是本件上訴人社區關於共同設施之使用與管理，自應準用公寓大廈管理條例。次依公寓大廈管理條例第五十六條第一、二項規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附規約草約，該規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。則大廈之買受人及其後之承受人在區分所有權人會議訂定系爭規約前，應受規約草約之拘束」(最高法院103年度台上字第1865號判決意旨參照)。次按「98年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項規定：區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。其立法理由係因區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。」(最高法院106年度台上字第1040號判決意旨參照)。

2.經查：

- (1)被上訴人與上訴人社區二期住戶成立房地買賣契約時簽立系爭「住戶公約」。其第15條約定「在第二期工程尚未完成前及本社區銷售尚未達到可成立管理委員會之戶數以前，得由建設公司先成立臨時管理單位代為管理，並制訂臨時管理規定，本社區全體住戶必須全力配合及遵守規定。於交屋前應先預繳半年管理費，每月每戶新台幣1800元整」(見兩造不爭執事項(三))，系爭住戶公約既經承受人即住戶簽署同意，在買受人及其後之承受人在區分所有權人會議訂定系爭規約前，視為公寓大廈管理條例第56條第1、2項規定之規約草約。被上訴人抗辯：系爭公約未經承受人簽署同意，無公寓大廈管理條例第56條之適用云云，洵無可採。
- (2)本件上訴人社區關於共同設施之使用與管理，應準用公寓大廈管理條例，已如前述，而公寓大廈管理條例並無規定如未按條例規定之程序所為任何共同使用之約定，即屬無效。查系爭住戶公約係由被上訴人與入住之住戶簽訂，其內容均相

同，可認被上訴人與簽訂之住戶間共同使用之約定，不因申請建造執照時有無檢附該規約及有無經區分所有權人會議之決議而影響其效力(最高法院96年度台上字第2470號判決意參照)，是系爭住戶公約並不因於申請建造執照時未經檢附及未經區分所有權人會議之多數合意而影響其效力。被上訴人抗辯：系爭住戶公約與伊申請建造執照時提供予臺南市政府審核之規約草約內容不同，及系爭住戶公約未多數合意而形成之規章，不能產生規約效力云云，即無可取。

3.又按「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。」、「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」、「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。」，公寓大廈管理條例第10條第2項、第20條第1項、第21條分別定有明文。查系爭住戶公約於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約，已如上述，則上訴人請求被上訴人交付依系爭住戶公約第15條所收取之管理費扣除維修費用之餘額，即屬有據。被上訴人抗辯：伊於上訴人管委會成立前，自107年1月至108年12月間向入住住戶每月每戶收取管理費1,800元，非依蕾夢湖社區二期管理負責人之身分為之，扣除管理費支出後之餘額，毋庸移交予上訴人云云，並無可採。

4.再按公寓大廈管理條例第10條第1項規定之區分所有權是以建築物之專有部分為客體之所有權，而所謂專有部分乃是指民法第799條第1項規定，數人區分一建築物而各專有其一部分之該部分而言，是以被上訴人因起造人而為建物之所有權

人，縱非該建物坐落土地之所有權人，仍有專有部分建物之區分所有權，依上開公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，自應負擔該建物修繕、管理、維護費用。被上訴人抗辯：伊因起造人而為建物所有權人，但非建物坐落土地之所有權人，尚未交屋給承購戶前，並無繳付管理費之義務云云，難認可採。

5.被上訴人應返還予上訴人之管理費為69萬3,775元，理由析述如下：

(1)查兩造對於蕾夢湖一、二期社區107年1月至108年12月之維修管理總支出金額為284萬7,633元，並不爭執(見本院卷(二)第84頁)。

(2)上訴人住戶自107年1月至108年12月止應分擔之維修管理費用金額應為76萬0,625元(依一、二期各自共有土地面積比例計算上訴人應分擔之支出金額)：

①一期住戶共有之面積為1631.49平方公尺；二期住戶共有之面積為1482.24平方公尺。一、二期共有部分總面積合計為3113.73平方公尺(見兩造不爭執事項六)。

②107年1月至108年12月上訴人應分擔之維修管理支出金額應為135萬5,569元〔284萬7,633元(上開(1)) $\times$ 1482.24平方公尺(二期共有面積) $\div$ 3113.73平方公尺(一、二期共有總面積)=135萬5,569元〕。

③107年1月至108年12月之上訴人入住住戶應分擔之維修管理金額為76萬0,625元〔計算式：135萬5,569元 $\times$ 145萬4,400元(107年1月至108年12月間被上訴人按每人每月1,800元所收取入住住戶二期管理費，為兩造所不爭，見本院卷(二)第169頁) $\div$ 259萬2,000元(107年1月至108年12月間二期60住戶，按每人每月1800元應收取總管理費)=76萬0,625元〕。

(3)被上訴人依系爭住戶公約第15條所收取之管理費，扣除維修費用之餘額為69萬3,775元，應移交予上訴人：

查良勳公司自107年1月至108年12月，依系爭住戶公約，向上訴人社區二期承購戶收取管理費為145萬4,400元(見兩造

不爭執事項(四))，扣除107年1月至108年12月之上訴人入住住戶應分擔之維修管理金額為76萬0,625元(見上開③)，被上訴人應依公寓大廈管理條例第21條第1項之規定移交予上訴人之金額為69萬3,775元(計算式:145萬4,400元—76萬0,625元=69萬3,775元)。

6.末按「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」，公寓大廈管理條例第21條定有明文。上訴人雖主張:第二期管理委員會成立前之107年1月至108年12月共計24個月，二期社區60戶數本應收取之管理費總額為259萬2,000元，扣除此期間第二期入住住戶已繳納之145萬4,400元，被上訴人應返還伊113萬7,600元(計算式:259萬2,000元-145萬4,400元=113萬7,600元)，伊只起訴主張其中之86萬9,349元云云。惟查107年1月至108年12月間被上訴人所有第二期社區扣除已入住之住戶，其尚未出售(或已出售尚未入住)之戶數為何?所積欠應繳納之公共基金(管理費)金額為何?是否已逾二期或達相當金額，且經定相當期間催告仍不給付?在未由上訴人依公寓大廈管理條例第21條之規定，訴請法院判令給付前，尚無從確定。是上訴人主張:107年1月至108年12月間第二期住戶(包含已入住及未入住)依系爭公約應收取之259萬2,000元，扣除此期間第二期入住住戶已繳納之145萬4,400元，其差額均為被上訴人所應負擔，被上訴人應移交此部分差額113萬7,600元，伊得請求被上訴人移交86萬9,349元云云，並無可採。

(二)被上訴人主張得以代墊費用28萬0,201元抵銷(下稱系爭代墊費用，見本院卷(二)第139頁)，有無理由?

被上訴人抗辯:伊與舜勳公司於臨時管理期間收取之管理費不敷支出，代墊61萬6443元〔計算式:(向第一期承購戶取之管理費133萬5,600元+向第二期承購戶取之管理費145萬4,400元)—340萬6,443元=-61萬6,443元〕，按比例上訴人

01 應返還伊系爭代墊費用云云，固提出管理費用明細表(見原
02 審卷(一)第155至159頁)、保全費統一發票及折讓證明單(見
03 原審卷(一)第161至223頁)、水費(見原審卷(一)第225至227
04 頁)、電費(見原審卷(一)第229至231頁)、電信費(見原審卷
05 (一)第233至319頁)及清潔工工資(見原審卷(一)第321至325
06 頁)收據為證。惟查:兩造對於蕾夢湖一、二期社區107年1
07 月至108年12月之維修管理總支出金額為284萬7,633元並不
08 爭執(見本院卷(二)第84頁)，第二期住戶(上訴人)自107年1
09 月至108年12月止之應分擔之維修管理費用，依一、二期各
10 自共有土地面積比例計算，其金額為135萬5,569元，已如上
11 述(見上開(一)5.(1)、(2)所述)，被上訴人就上訴人自107年1
12 月至108年12月間已收取145萬4,400元之管理費，亦為兩造
13 所不爭(見兩造不爭執事項(四))，自無入不敷出而需代墊支
14 出之情形。被上訴人僅將107年1月至108年12月間，第一、
15 二期入住之住戶列為分擔管理費之對象，其餘戶數(被上訴
16 人所有尚未出售之戶別)則未列為應負擔管理費之對象，據
17 以抗辯伊代墊61萬6,443元中按比例計算之系爭代墊款應由
18 上訴人負擔，並主張抵銷云云，並無可取。

19 六、綜上所述，上訴人依公寓大廈管理條例第20條第1項之規
20 定，請求被上訴人給付69萬3,775元，及自起訴狀繕本送達
21 之翌日即109年6月12日(於109年6月11日送達被上訴人，見
22 原審卷(一)第121頁之送達證書)起，至清償日止，按年息百
23 分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。原審就此部分為
24 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分
25 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文
26 第2項所示。至上訴人逾此部分之請求，非屬正當，不應准
27 許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴人
28 提起上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
29 由，應駁回上訴。

30 七、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
31 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此

01 敘明。

02 八、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
03 法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
05 民事第一庭 審判長法官 王金龍

06 法官 曾鴻文

07 法官 孫玉文

08 上為正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

11 書記官 鄭鈺瓊