臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第249號

上　訴　人　李威廷
　　葉伯璋
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　張世興律師
複　代理人　陳瓊苓律師
　　郭懿瑩
被　上訴人　國揚天母社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　許飛龍
訴訟代理人　沈明欣律師
受　告知人　國揚實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林子寬
訴訟代理人　王財原
　　王麗華

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國108年3月15日本院臺北簡易庭107年度北簡字第16590號第一審判決提起上訴，本院於民國109年7月29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

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第170條規定，於有訴訟代理人時不適用之；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項分別定有明文。本件被上訴人之法定代理人原為何文成，嗣於訴訟繫屬中變更為許飛龍並具狀聲明承受訴訟，

有民事承受訴訟狀、臺北市政府都市發展局函及委任狀為憑（本院卷第67-73頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、被上訴人起訴主張：上訴人李威廷為國揚天母社區門牌號碼臺北市○○○路0段00號3樓建物（67.2坪）、停車位編號27、28、29號（下合稱系爭A2棟3樓建物及停車位）區分所有權人；上訴人葉伯璋為同社區門牌號碼臺北市○○○路0段00號6樓建物（64.88坪）、停車位編號7號（下合稱系爭B2棟6樓建物及停車位）區分所有權人。依國揚天母住戶規約（下稱系爭規約）第10條第1項規定，各區分所有權人應繳納管理費。上訴人李威廷、葉伯璋每月各應繳交管理費（含車位）新臺幣（下同）10,454元、8,620元，詎上訴人李威廷積欠民國102年10至12月、105年4至7月之管理費共73,178元（計算式：10,454×7＝73,178）；上訴人葉伯璋積欠106年3至7月之管理費共43,100元（計算式：8,620×5＝43,100），爰依系爭規約第10條第1項規定請求上訴人李威廷、葉伯璋分別給付73,178元、43,100元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。國揚天母社區為國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）興建並銷售予地主及外購戶，上訴人係依其與國揚公司間銷售買賣契約第12條約定以每坪1,200元預先繳交管理費予國揚公司，與被上訴人無涉。又國揚天母社區完成公設點交後，國揚公司移交予被上訴人之管理費僅78,522元，上訴人主張其對被上訴人有應退還之管理費債權，並無理由。被上訴人於104年4月26日第三屆區分所有權人會議雖決議退還國揚公司預收管理費（下稱系爭決議），然系爭決議未提及究竟應由何人負責退費及應退還數額為何，且依系爭規約第11條明定管理費及公共基金之用途，不包含退還國揚公司代管期間向住戶收取管理費，系爭決議已違反系爭規約，自屬無效。被上訴人既無退還管理費予上訴人之義務，且C1棟4樓建物之所有權人為葉涵儀，上訴人葉伯璋並無權利以葉涵儀與被上訴人間管理費債權主張抵銷等語。

三、上訴人則以：上訴人李威廷、葉伯璋於購屋時已分別向建商即受告知人國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）預繳管理費80,640元、138,564元，因國揚公司對於外購戶（即上訴人）與地主戶預收管理費之收費標準不同而造成不公平，系爭決議退還外購戶多繳管理費以示公平，上訴人自得主張以被上訴人應退還款項抵銷上訴人應繳管理費。詎被上訴人藉故未執行系爭決議，然上訴人李威廷系爭A2棟3樓建物及停車位，若依地主戶收費標準計算，預繳管理費應為31,392元（計算式：67.2×120×3＋3×800×3＝31,392），而依外購戶收費標準實際預繳管理費80,640元，故上訴人李威廷溢繳管理費49,248元（計算式：80,640－31,392＝49,248），經以溢繳管理費扣抵積欠管理費後，尚不足23,930元（計算式：73,178－49,248＝23,930），上訴人李威廷已於109年1月17日匯款24,930元至被上訴人帳戶。上訴人葉伯璋系爭B2棟6樓建物及停車位，若依地主戶收費標準計算，預繳管理費應為25,758元（計算式：64.88×120×3＋800×3＝25,758），而依外購戶收費標準實際預繳管理費77,856元，溢繳管理費為52,098元（計算式：77,856－25,758＝52,098）；另上訴人葉伯璋所有登記為其女葉涵儀名下之同社區C1棟4樓建物（50.59坪）及停車位，係由上訴人葉伯璋處理管理費事宜，若依地主戶收費標準計算，預繳管理費應為20,613元（計算式：50.59×120×3＋800×3＝20,613），而依外購戶收費標準實際預繳管理費60,708元，溢繳管理費為40,095元（計算式：60,708－20,613＝40,095），是上訴人葉伯璋共計溢繳管理費92,193元（計算式：52,098＋40,095＝92,193），經以溢繳管理費扣抵積欠管理費後，被上訴人尚應返還上訴人葉伯璋溢繳管理費49,093元（計算式：92,193－43,100＝49,093）。原審以非屬同一雙務契約而認定上訴人不得抵銷，洵屬有誤等語，並反訴請求被上訴人分別給付上訴人李威廷、葉伯璋7,462元（原審判決事實及理由欄誤載為7,642元，應予更正）、95,464元及均自反訴狀繕本送達

翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原審為被上訴人勝訴之判決，命上訴人李威廷、葉伯璋應分別給付被上訴人73,178元、43,100元及利息，並依職權為假執行及免為假執行之宣告，另駁回上訴人之反訴及假執行之聲請。上訴人不服，就本訴及反訴部分均提起上訴，並於本院上訴後減縮上訴聲明為：㈠原判決關於命上訴人給付及後開第3項之訴廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回；㈢被上訴人應給付上訴人葉伯璋49,093元，及自108年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回（逾上開請求部分經減縮後，已告確定，不在本院審理範圍）。

五、得心證之理由：

㈠查上訴人李威廷為系爭A2棟3樓建物及停車位之區分所有權人、上訴人葉伯璋為系爭B2棟6樓建物及停車位之區分所有權人，上訴人李威廷積欠102年10月至12月、105年4月至7月管理費共73,178元（計算式：10,454×7＝73,178）、上訴人葉伯璋積欠106年3月至7月管理費共43,100元（計算式：8,620×5＝43,100）未繳納；國揚公司代管國揚天母社區管理費至102年9月23日止餘額為78,522元等情，有管理費欠繳明細、國揚天母住戶規約（士簡卷第5-12頁）、國揚天母社區財務收支管理辦法、建物登記謄本（士簡卷第21-26頁）、國揚公司104年2月12日函（北簡卷第37、38頁）為憑，復為兩造無爭執，應堪認屬實。

㈡上訴人主張因國揚公司預收管理費之收費模式不平等，故系爭決議已表決通過退還外購戶多繳管理費云云，固據提出104年4月26日第三屆區分所有權人會議紀錄（北簡卷第29-30頁）為證。查國揚公司前於102年1月1日收受國揚天母社區A2棟3樓之預收金額80,640元、B2棟6樓之預收金額77,856元、C1棟4樓之預收金額60,708元等情，有管理費暫收據（北簡卷第26-28頁）為憑。而依國揚公司與外購戶間之銷售買賣合約第12條第5項約定：基於日後成立之大廈管理委

員會管理運作之需要，乙方（即國揚公司）得於對保時向甲方預收每坪壹仟貳佰元整之管理基本費，乙方自通知本大廈第一戶交屋日起代管本大廈1 年，代管期間甲方不得以任何理由終止本項契約，代管期間所支出之公共水電費、保全、社區主任、秘書、機電清潔服務等人事費、雜項管理費用等均由本項之管理基本費中予以扣除，如有剩餘俟管委會成立及公設點交完成後，將剩餘管理基本費列冊移交由本大廈之管理委員會統籌運用，如管理基本費不足則由本大廈之全體住戶負擔之等語（北簡卷第36頁）。又觀諸該次會議紀錄記載：四、有關外購戶退溢繳管理費一事。說明：1.依據（第1條公共基金、管理費之繳納為充裕共有部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向委員會繳交下列款項。㈠管理基金。㈡管理費。㈢修繕準備金。各項管理費用，自起造人或建設公司通知辦理交屋手續之日起，不論遷入與否，一律按持分為單位平均計算共同分擔。）因國揚建設預收管理費有兩種模式：1.每坪預收1,200元，車位不計算。2.每坪預收120元，車位預收800元收取3個月。因以上兩種收費模式不平等，因此以公平性原則，將多繳管理費退回所有權人以示公平（金額：約110萬）決議：經住戶投票表決後，42票通過此一議案等語（北簡卷第30頁）。

㈢證人即國揚天母社區第二屆管理委員會之主委證人林建雄到庭具結證稱：104 年4 月26日召開國揚天母社區104年第三屆區分所有權會議，當日有討論並作成提案討論「四、有關外購戶退溢繳管理費一事」之決議案，當時只有討論是否要執行並向區分所有權人會議作報告，當時只有大約金額數字出來，開會的時候並無上證5外購戶應退明細表（本院卷第105頁），上證5 應該是區權會開會前就有製作完成，但並未作為區權會的附件，第二屆管委會有人對於上證5 外購戶應退明細表有意見，因為應退明細不是委員會可以決定，才推到區分所有權人會議去表決，因為當時算出來的版本有很

多個；有關外購戶之溢繳管理費是繳給國揚建設，國揚建設是都更案的實施者，關於上開議案說明提及將多繳之管理費退回所有權人以示公平，提出要求的是蔣寶夏，認為繳給國揚建設管理費不平衡的部分要處理，當時有請國揚建設的人來會議說明，國揚建設代表說是買賣時合約的一部分，因為要先決定要不要退，不是先討論退多少，區分所有權會議後就選出新的主委何文雄，實際退款金額由新任主委處理，區權會決議之後，主委就換人了，後來的主委何文雄認為沒有必要退。當時決議並無討論到是由國揚建設或是被上訴人管委會退費； 該次區分所有權人會議沒有決議可以申請退費的人有哪些人或金額多少，因為沒有附上證5 的外購戶應退明細表，所以該次區權會沒有討論到此部分；國揚天母社區當初都更建設時地主戶所分配到的房屋與國揚建設所分配到的房屋配備等級不同，所以地主戶去都更審議委員會表達意見，審議委員會要求國揚建設給兩者相同的配備等級，後來國揚建設表示要有賣點才能順利銷售，所以裝備等級還是維持不同，但是於代管期間的管理費上做調整，讓地主戶所繳交代管期間之管理費較外購戶少，以彌補地主戶的配備等級比較少等語（本院卷第154-157頁）；證人即國揚天母社區第二屆管理委員會之監委潘怡瑞到庭具結證稱：該次決議公共議題（二）住戶提案議題討論四、有關外購戶退溢繳管理費一事，當時我持反對意見，沒有同意該決議，當時管理費的金額並不多，若再將管理費退回，管委會就沒有錢；後來第三屆主委是由地主戶的朋友擔任主委，所以就沒有執行上開決議內容等語（本院卷第158-160頁）。足見系爭決議雖表決通過有關外購戶退溢繳管理費議案，惟並未就應退還各外購戶多繳管理費之具體方案及數額進行討論及表決，實難遽認上訴人等主張抵銷其應繳管理費之債權數額屬實。證人林建雄亦證稱實際退款金額由新任主委何文雄處理，何文雄認為沒有必要退。則上訴人逕以欠缺具體退費金額、標準之系爭決議主張以被上訴人應返還之溢繳管理費數額與上訴人

積欠之管理費抵銷後，返還剩餘溢繳管理費，難認有據。

㈣綜上所述，被上訴人請求上訴人李威廷、葉伯璋分別給付73,178元、43,100元及均自起訴狀繕本送達翌日即107年8月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；上訴人主張以其等溢繳預收管理費為抵銷債權扣抵積欠管理費，上訴人葉伯璋主張被上訴人應返還扣抵後餘額49,093元，核屬無據。原審就本訴部分為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行宣告，依上訴人聲請為免假執行宣告；另就反訴部分為上訴人葉伯璋敗訴之判決，認事用法並無違誤。上訴人仍執前詞，求予廢棄改判，自無理由，應駁回其上訴。

六、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、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡政哲

法　官　蕭涵勻

法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　吳華瑋