

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第344號

上訴人 汪安平

阮淑靜

共同訴訟代理人 詹文凱律師

被上訴人 敬園大廈管理委員會

法定代理人 李鴻敬

訴訟代理人 許恒輔律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國一一一年五月十三日本院新店簡易庭一一一年度店簡字第七七號第一審判決提起上訴，本院於民國一一二年九月六日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人汪安平給付逾新臺幣壹拾陸萬壹仟捌佰伍拾元及該部分之利息，命上訴人阮淑靜給付逾新臺幣貳拾陸萬壹仟捌佰伍拾元及該部分之利息，以及前開部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）均由上訴人汪安平負擔百分之三十，由上訴人阮淑靜負擔百分之五十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人原法定代理人李開渝於原審審理中之民國一一一年一月一日代理權消滅，因被上訴人委任有訴訟代理人，依民事訴訟法第一百七十三條前段規定，訴訟程序不當然停止，

原審於一一一年五月十三日宣示判決，於法尚無不合，惟訴訟程序仍於原審判決送達後當然停止。茲被上訴人業於一一二年六月十日選任法定代理人，新任法定代理人李鴻敬並於同年七月三日具狀聲明承受訴訟（見二審卷第二〇一至二一七頁），核無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人方面

（一）上訴人汪安平、阮淑靜自一〇一年二月二十九日起至一一一年九月間止，分別為坐落新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇地號土地上，屬「敬園大廈」區分所有專有部分，建號同段第五八八〇號、第五八八九號、門牌號碼新北市〇〇區〇〇〇街〇號六樓房屋（下稱二號房屋）、二之一號六樓房屋（下稱二之一號房屋）之所有權人，並各分配一停車位；其中二號房屋專有部分面積為四八・五九平方公尺，共有部分面積折合五七・七九【以下四捨五入】平方公尺，全部面積為一〇六・三八平方公尺、折合三二坪【小數點以下四捨五入】，加計約三坪之停車位，合計約三五坪，二之一號房屋專有部分面積為五九・九平方公尺，共有部分面積折合四六・四七平方公尺【以下四捨五入】，全部面積為一〇六・三七平方公尺、折合折合三二坪【小數點以下四捨五入】，加計約三坪之停車位，合計約三五坪。

（二）依一〇一年三月十一日「敬園大廈」區分所有權人會議決議，「敬園大廈」各區分所有權人應自同年一月起按區分所有建物面積繳交每坪管理費新臺幣（下同）五十元，自一〇一年四月起至一一〇年十一月止，每坪管理費變更為六十元，是就二號房屋、二之一號房屋，自一〇一年一月至三月止期間，上訴人每月各應繳交管理費一千七百五十元，自一〇一年四月起至一一〇年十一月止期間，上訴人每月各應繳交管理費二千一百元；另依一〇三年九月十三日「敬園大廈」區分所有權人會議決議，「敬園大廈」區

分所有權人應每月就每一停車位繳交清潔費二百元，是自一〇三年十月起至一一〇年十一月止期間，上訴人每月各應給付停車位清潔費二百元。上訴人竟未依區分所有權人會議決議繳付，各積欠一〇一年一月至三月共三個月管理費五千二百五十元、一〇一年四月至一一〇年十一月共一一六個月管理費二十四萬三千六百元、一〇三年十月至一一〇年十一月共八十六個月停車位清潔費一萬七千二百元，合計二十六萬六千零五十元，爰依「敬園大廈」區分所有權人會議決議請求上訴人如數給付，並支付自起訴狀態本送達翌日起算之法定利息。

（被上訴人於原審起訴請求上訴人各給付二十六萬六千零五十元管理費、清潔費本息及二十八萬五千二百元罰金本息，原審判命上訴人各給付二十六萬六千零五十元本息，駁回被上訴人其餘請求，上訴人就敗訴部分全部上訴，被上訴人就敗訴部分則未上訴，被上訴人敗訴部分已經確定，以下爰不贅述）。

答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人方面

上訴人汪安平、阮淑靜固不否認自一〇一年二月二十九日起至一一一年九月間止，分別為屬「敬園大廈」區分所有專有部分之二號房屋、二之一號房屋之所有權人，且各分配一停車位，及未繳納自一〇一年一月起至一〇三年七月止、一〇三年十月起至一一〇年十一月止之管理費及一〇三年十月起至一一〇年十一月止之車位清潔費（至一一〇年十二月至一一一年九月止之管理費、清潔費已全數繳清），但以被上訴人並未合法成立，「敬園大廈」一〇〇年三月十八日選定管理代理人會議，係由推選之李開渝召集、擔任主席，違反公寓大廈管理條例第二十八條第三項規定，所召集會議所為「選任張順傾為管理代理人」之決議無效，一〇一年三月十一日、一〇二年二月二十日之區分所有權人會議主席亦非張順卿，所為決議均無效，被上訴人並未合法成立，上訴人自

01 無繳納管理費之義務；上訴人並未收受「敬園大廈」一〇一
02 年至一〇四年區分所有權人會議通知，亦未收受會議記錄，
03 且「敬園大廈」規約並未規定車位清潔費，一〇三年九月十
04 三日之區分所有權人會議關於收取車位清潔費之決議，無法
05 律或規約授權，應屬無效，上訴人亦無繳納車位清潔費之義
06 務；另上訴人業已繳付一〇三年八、九月之管理費共八千四
07 百元，另被上訴人曾於一〇九年四月九日向汪安平借款十萬
08 元，迄未返還，爰據以抵銷對被上訴人之管理費債務等語。
09 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
10 分，被上訴人第一審之訴駁回。

11 三、本件被上訴人主張上訴人汪安平、阮淑靜自一〇一年二月二
12 十九日起，分別為屬「敬園大廈」區分所有專有部分二號房
13 屋、二之一號房屋之所有權人，並各分配一停車位，二號房
14 屋、二之一號房屋面積各約三十五坪，依一〇一年三月十一
15 日「敬園大廈」區分所有權人會議決議，就二號房屋、二之
16 一號房屋，自一〇一年一月至三月期間，上訴人每月各應繳
17 交管理費一千七百五十元，自一〇一年四月起至一一〇年十
18 一月止期間，上訴人每月各應繳交管理費二千一百元，依一
19 〇三年九月十三日「敬園大廈」區分所有權人會議決議，自
20 一〇三年十月起至一一〇年十一月止期間，上訴人每月各應
21 給付停車位清潔費二百元，上訴人並未繳付一〇一年一月起
22 至一〇三年七月止、一〇三年十月起至一一〇年十一月止之
23 管理費及一〇三年十月起至一一〇年十一月止之車位清潔費
24 之事實，業據提出公寓大廈管理組織報備證明、住戶規約、
25 建物所有權狀影本、「敬園大廈」區分所有權人一〇〇年至
26 一一〇年度區分所有權人會議會議紀錄、簽到簿、出席會議
27 委託書、規約草約為證（見原審卷第十三至三六、一九三至
28 二九七、三一七至三六六、四一一至四二二頁），核屬相
29 符；除被上訴人是否合法成立、一〇一年三月十一日、一〇
30 三年九月十三日之區分所有權人會議決議是否有效外，並為
31 上訴人所不爭執。

01 但被上訴人請求上訴人各給付二十六萬六千零五十元（含一
02 0一年一月至三月共三個月管理費五千二百五十元、一0一
03 年四月至一一0年十一月共一一六個月管理費二十四萬三千
04 六百元、一0三年十月至一一0年十一月共八十六個月停車
05 位清潔費一萬七千二百元）部分，則為上訴人否認，辯稱：
06 被上訴人並未合法成立，一0一年三月十一日、一0三年九
07 月十三日之區分所有權人會議決議均屬無效，又上訴人已繳
08 付一0三年八、九月之管理費，及被上訴人曾向汪安平借用
09 十萬元未還，爰據以抵銷等語。

10 四、公寓大廈管理條例用辭定義如下：(一)公寓大廈：指構造上或
11 使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部
12 分之建築物及其基地；(二)區分所有：指數人區分一建築物而
13 各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；
14 (三)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
15 且為區分所有之標的者；(七)區分所有權人會議：指區分所有
16 權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分
17 所有權人所舉行之會議；(九)管理委員會：指為執行區分所有
18 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權
19 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；(十)管理負責
20 人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或
21 依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公
22 寓大廈事務者；(三)規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同
23 利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同
24 遵守事項；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：(二)區分
25 所有權人依區分所有權人會議決議繳納；區分所有權人或住
26 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
27 二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負
28 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
29 息，公寓大廈管理條例第三條第一至三、七、九、十、十二
30 款、第十八條、第二十一條定有明文。

31 (一) 本件被上訴人請求上訴人各給付二十六萬六千零五十元，

01 係以上訴人汪安平、阮淑靜自一〇一年二月二十九日起，
02 分別為屬「敬園大廈」區分所有專有部分之二號房屋、二
03 之一號房屋之所有權人，並各分配一停車位，二號房屋、
04 二之一號房屋面積各約三十五坪，依一〇一年三月十一日
05 「敬園大廈」區分所有權人會議決議，就二號房屋、二之
06 一號房屋，自一〇一年一月至三月期間，上訴人每月各應
07 繳交管理費一千七百五十元，自一〇一年四月起至一一〇
08 年十一月止期間，上訴人每月各應繳交管理費二千一百
09 元，依一〇三年九月十三日「敬園大廈」區分所有權人會
10 議決議，自一〇三年十月起至一一〇年十一月止期間，上
11 訴人每月各應給付停車位清潔費二百元，上訴人並未繳付
12 一〇一年一月起至一一〇年十一月止之管理費及一〇三年
13 十月起至一一〇年十一月止之車位清潔費為論據。關於
14 「上訴人自一〇一年一月起至一一〇年十一月止期間分別
15 為屬『敬園大廈』區分所有專有部分之二號房屋、二之一
16 號房屋之所有權人，並各分配一停車位，及依一〇一年三
17 月十一日『敬園大廈』區分所有權人會議決議，一〇一年
18 一月至三月期間，上訴人每月各應繳交管理費一千七百五
19 十元，自一〇一年四月起至一一〇年十一月止期間，上訴
20 人每月各應繳交管理費二千一百元，依一〇三年九月十三
21 日『敬園大廈』區分所有權人會議決議，自一〇三年十月
22 起至一一〇年十一月止期間，上訴人每月各應給付停車位
23 清潔費二百元」等情，並為上訴人所不爭執，前已述及，
24 惟上訴人辯稱被上訴人並未合法成立，一〇一年三月十一
25 日、一〇三年九月十三日之區分所有權人會議決議均屬無
26 效，及上訴人已繳付一〇三年八、九月之管理費，以及被
27 上訴人曾向汪安平借用十萬元未還，爰據以抵銷等語，是
28 本件所應審究者，厥為：(一)被上訴人是否合法成立？(二)一
29 〇一年三月十一日「敬園大廈」區分所有權人會議決議是
30 否有效？(三)一〇三年九月十三日「敬園大廈」區分所有權
31 人會議決議是否有效？(四)上訴人欠繳之管理費、車位清潔

費數額若干？(五)汪安平抵銷抗辯是否有理由？

(二) 被上訴人是否合法成立部分

1 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備；起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人；區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次；區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，公寓大廈管理條例第二十八條第一、三項、第二十五條第一項、第三項前段定有明文。「敬園大廈」於九十八年十一月二十五日領得使用執照，起造人為正基營造有限公司（下稱正基營造公司），此觀卷附使用執照副本通知書即明（見原審卷第三一三頁），是正基營造公司於召集「敬園大廈」區分所有權人會議、成立管理委員會前，為「敬園大廈」之管理負責人。

2 又正基營造公司因負責人李鴻正長期在境外，遂委任李開渝辦理正基營造公司相關業務（參見原審卷第三〇七至三一頁授權書），李開渝乃於九十九年十月二十四日、一〇〇年一月一日、一〇一年三月十一日三度代理正基營造公司召集區分所有權人會議（見原審卷第十九、一九三至二〇五、三一五至三二一頁會議記錄、簽到簿），正基營造公司復於一〇二年二月二十日、五月十一日兩度由李鴻敬代理召集區分所有權人會議，並於十八戶中十四戶出席、出席比例達百分之七十八之五月十一日會議中，出席者全數同意通過住戶規約、選任管理委員組成管理委員會，及向新北市新店區公所報備、取得組織報備證明（見原審卷第十三、二十、一八一至一八三、二〇七至二一七

頁公寓大廈組織報備證明、申請報備書、檢查表、會議記錄、簽到簿），參諸①辦理公寓大廈管理組織報備應備齊全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊、成立管理委員會之區分所有權人會議記錄等證明文件，公寓大廈管理條例施行細則第八條規定甚明，「敬園大廈」管理組織成立之文件並無欠缺甚明，選任管理委員、組成管理委員會之區分所有權人會議決議並已符合公寓大廈管理條例第三十一條所定比例（區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意），難謂不生效力；②而自一〇二年五月十一日起迄今已逾十年，除長年拒絕依「敬園大廈」區分所有權人會議決議繳納管理費、清潔費之上訴人二人外，並無其他任何區分所有權人對於被上訴人之合法成立或歷次區分所有權人會議決議之效力發生爭執，上訴人並已於一〇一年九月間喪失「敬園大廈」區分所有權人地位，如於十年後否定被上訴人之成立，顯有害「敬園大廈」大多數區分所有權人之權利及安定性；本院認並無證據足認被上訴人之合法成立於法有違，被上訴人業於一〇二年五月十一日合法成立，堪以認定。

3 至上訴人指「敬園大廈」於一〇〇年三月十八日選任張順卿為管理代理人之決議無效（參見原審卷第一四一頁會議紀錄），一〇一年三月十一日、一〇二年二月二十日之區分所有權人會議主席亦非張順卿，所為決議均無效，要非所問，蓋本建案自銷售時起即名為「敬園大廈」（參見原審卷第一〇九至一三七頁房地買賣契約書），是份會議紀錄標題為「『敬園電梯大廈』選定管理代理人會議紀錄」，不唯名稱錯誤，是否與「敬園大廈」相關已有可疑，且內容略為於管理人產生前，推選管理代理人，而由出席之李鴻敬、李鴻道、李開渝、邱嶺梅、張順卿五人推選張順卿為第一期新任管理代理人等，然遍查公寓大廈管

理條例之規定，並無任何所謂「管理代理人」，是該次會議決議意義亦不明，於被上訴人之成立自不生影響。

(三) 一〇一年三月十一日「敬園大廈」區分所有權人會議決議是否有效部分

1 公寓大廈管理條例第十條第二項規定：「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，但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」；同法第十八條第一項第二款規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：(二)區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納」。是公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除規約另有規定或區分所有權人會議另有決議外，由公共基金或由區分所有權人依應有部分比例分攤，而公共基金之來源亦含括區分所有權人會議決議，簡言之，為負擔公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護費用，區分所有權人得決議繳納一定費用為公共基金。

2 一〇一年三月十一日「敬園大廈」尚未成立管理委員會，係由管理負責人正基營造公司（代理人李開渝）召集區分所有權人會議，前業提及，而是次會議中，由十八戶中十五戶出席、出席比例達百分之八十三之區分所有權人全數同意決議管理費由每坪五十元調整為每坪六十元（見原審卷第十九、一九三至二〇五頁會議記錄、簽到簿），是次會議既由管理負責人召集，調整管理費及數額之決議並符合公寓大廈管理條例第三十一條所定比例（區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意），自屬有效。

(四) 一〇三年九月十三日「敬園大廈」區分所有權人會議決議

01 是否有效部分

02 「敬園大廈」業於一〇二年五月十一日成立管理委員會即
03 被上訴人，被上訴人乃於一〇三年九月十三日召集區分所
04 有權人會議，會中決議每月管理費依權狀坪數每坪六十
05 元，車位清潔費每月每位二百元（見原審卷第二一、二一
06 九至二二三、三二七至三三三頁會議記錄、公告）。是次
07 會議不唯係由有召集權之被上訴人所召集，由十八戶中十
08 五戶出席、出席比例達百分之八十三，且上訴人二人亦親
09 自出席，縱上訴人二人反對是項議案，關於收取車位清潔
10 費及數額之決議仍符合公寓大廈管理條例第三十一條所定
11 比例（區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合
12 計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分
13 所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同
14 意），亦屬有效甚明。

15 （五）上訴人欠繳之管理費、車位清潔費數額若干部分

16 1 被上訴人既已合法成立，一〇一年三月十一日、一〇三年
17 九月十三日「敬園大廈」區分所有權人會議關於收取管理
18 費、調整管理費計算標準、收取車位清潔費之決議均為有
19 效，業如前載，迄至本件言詞辯論終結時止，並無其他證
20 據足認「敬園大廈」區分所有權人曾經再次決議更易管理
21 費、車位清潔費之收取或計費標準，而依一〇一年三月十
22 一日「敬園大廈」區分所有權人會議決議，就二號房屋、
23 二之一號房屋，自一〇一年一月至三月期間，上訴人每月
24 各應繳交管理費一千七百五十元，自一〇一年四月起至一
25 一〇年十一月止期間，上訴人每月各應繳交管理費二千一
26 百元，依一〇三年九月十三日「敬園大廈」區分所有權人
27 會議決議，自一〇三年十月起至一一〇年十一月止期間，
28 上訴人每月各應給付停車位清潔費二百元，上訴人並未繳
29 付一〇一年一月起至一〇三年七月止、一〇三年十月起至
30 一一〇年十一月止之管理費及一〇三年十月起至一一〇年
31 十一月止之車位清潔費，前業提及，上訴人各積欠：①一

01 0一年一月至三月（以每坪五十元計算、共三個月）管理
02 費五千二百五十元、②一0一年四月起至一0三年七月及
03 一0三年十月至一一0年十一月（以每坪六十元計算、共
04 一一四個月）管理費二十三萬九千四百元、③自一0三年
05 十月起至一一0年十一月止（以每月二百元計算、共八十
06 六個月）車位清潔費一萬七千二百元，合計二十六萬一千
07 八百五十元。

08 2被上訴人雖稱上訴人尚積欠一0三年八、九月之管理費各
09 四千二百元，上訴人積欠之數額應各加計四千二百元、合
10 計為二十六萬六千零五十元；但上訴人已繳付是段期間管
11 理費，有管理費收據聯可按（見二審卷第六九頁），該收
12 據聯之真正，並經被上訴人肯認屬實（見二審卷第九一、
13 九二頁筆錄），則上訴人各積欠之管理費、車位清潔費數
14 額共計為二十六萬一千八百五十元，已足認定。

15 （六）汪安平抵銷抗辯部分

16 1二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
17 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思
18 表示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及最初得為抵
19 銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第三百三十四條第一項
20 前段、第三百三十五條第一項已有明文。

21 2汪安平主張曾於一0九年四月九日貸與被上訴人十萬元，
22 已經提出收據為憑（見二審卷第七一頁），上開證據之真
23 正，並經被上訴人當庭自承不諱（見二審卷第九一、九二
24 頁筆錄），汪安平主張對於被上訴人有十萬元借款債權可
25 抵銷前述管理費、車位清潔費債務，尚非無據。

26 3被上訴人辯稱是筆債務業已併入一一一年九月間汪安平就
27 二號房屋及基地持分之買賣價款中計付等語，已經汪安平
28 否認，經查：①汪安平固於一一一年九月間將二號房屋及
29 基地持分以總價一千七百五十萬元出賣他人，惟是次買賣
30 二號房屋及基地持分之買受人為訴外人李鴻道，並非被上
31 訴人，買賣契約條款亦無隻字片語提及由李鴻道代被上訴

01 人清償是筆借款，或價金含括上訴人對被上訴人之借款債
02 權，有不動產買賣契約書可稽（見二審卷第一二五至一三
03 六頁）；②證人即二號房屋暨基地持分一一一年九月買賣
04 之仲介人員施慶宏到庭結證稱：「．．．是最後才討論到
05 一筆管理費，買方認為是管理費，賣方認為是要維修機械
06 車位之借貸，賣方有提出壹張借據，是管委會跟他們借十
07 萬元，後來好像沒有共識。最後是指價金都談好之後，賣
08 方意思是指希望管委會把錢還給他們，因為房子已經賣
09 掉．．．當時是買方要求賣方把管理費全部清償才可以交
10 屋，賣方就說繳清管理費沒問題，但是管委會還欠他錢，
11 本件交屋時我們確認管理費有都繳清。當時賣方提出來的
12 目的是因為房子賣掉了，不希望管委會還欠他錢，但是買
13 方不同意，認為應該去找管委會，管理費歸管理費．．．
14 當時賣方出價比三千八百萬高，三千八百萬是我磋合的．
15 ．．我有打電話跟他們說賣方要調高價格，但是那時候沒
16 有提到十萬元借貸這件事情。（問：為何等到雙方成交
17 後，賣方才會跟你提及十萬元的事情？）．．．因為買方
18 要求管理費要繳清，賣方就提出管委會還欠他十萬元．．
19 ．沒有十萬塊、房仲佣金這些東西．．．本件買賣總價金
20 不包含十萬元欠款還有管理費」（見二審卷第一一二至一
21 一四頁筆錄）；③證人即二號房屋暨基地持分一一一年九
22 月買賣之仲介人員劉家均到庭結證稱：「（法官問：雙方
23 在議定三千八百萬元價款之前，有沒有提及管委會積欠上
24 訴人十萬元借款部分？）沒有。（法官問：買賣成交之
25 後，雙方有沒有就所謂管委會積欠十萬元部分做任何協商
26 或合意？）沒有，在完稅時，我們通知上訴人繳完稅款，
27 上訴人跟我講說當初停車場門壞掉要維修，有請他繳十萬
28 元，有借據，上訴人就告訴我這樣，我就回去跟公司主管
29 證人施慶宏報告，這件事跟我們沒有關係，就我所知，後
30 來要結算上訴人到交屋前還積欠的管理費時，上訴人又說
31 因為管委會還欠他十萬元，問說可不可以從中間抵扣．．

01 • 十萬元也是在要繳完稅款時才出現．．．我從來不知道
02 管委會積欠他們十萬元，我是等到要完稅時才知道這件事」
03 （見二審卷第一一五至一一七頁筆錄）。④證人施慶
04 宏、劉家均與兩造俱無特殊故舊親誼或宿怨仇隙，就本件
05 訴訟結果亦無任何法律上、經濟上利害關係，此為兩造所
06 不爭執，衡情證人應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能或
07 必要，所述應屬客觀可採；是汪安平與李鴻道（經由仲介
08 人員施慶宏、劉家均）就二號房屋及基地持分磋商買賣條
09 件過程中，並未提及是筆十萬元借款，雙方各項買賣條件
10 意思合致時，未另就是筆十萬元借款達成任何合意，僅於
11 買賣契約成立後、雙方履約過程中，因李鴻道要求汪安平
12 於交屋前繳清前積欠之管理費、清潔費，汪安平方始提及
13 被上訴人是筆欠款，但要求抵銷未果。⑤綜上，並無證據
14 足認被上訴人對汪安平是筆十萬元借款債務業經李鴻道以
15 二號房屋及基地持分買賣價金之一部代償，或業經汪安平
16 藉由提高售價方式免除，被上訴人復未舉證是筆債務有其
17 他清償、提存、抵銷、免除、混同等消滅事由，被上訴人
18 對汪安平尚有十萬元借款債務未清償，已足認定。

19 4 汪安平積欠被上訴人管理費、車位清潔費數額共計為二十
20 六萬一千八百五十元，被上訴人積欠汪安平十萬元借款，
21 汪安平業於一一一年八月三十日以書狀為抵銷之意思表示
22 （見二審卷第六七頁），依前開規定，汪安平對被上訴人
23 之管理費、車位清潔費債務，其中十萬元因抵銷而消滅。

24 五、綜上所述，被上訴人業於一〇二年五月十一日合法成立，一
25 〇一年三月十一日、一〇三年九月十三日「敬園大廈」區分
26 所有權人會議關於收取管理費、調整管理費計算標準、收取
27 車位清潔費之決議均為有效，就二號房屋、二之一號房屋，
28 自一〇一年一月至三月期間，上訴人每月各應繳交管理費一
29 千七百五十元，自一〇一年四月起至一一〇年十一月止期
30 間，上訴人每月各應繳交管理費二千一百元，自一〇三年十
31 月起至一一〇年十一月止期間，上訴人每月各應給付停車位

01 清潔費二百元，上訴人各積欠一〇一年一月至三月管理費五
02 千二百五十元、一〇一年四月起至一〇三年七月及一〇三年
03 十月至一一〇年十一月管理費二十三萬九千四百元、一〇三
04 年十月起至一一〇年十一月止車位清潔費一萬七千二百元，
05 合計二十六萬一千八百五十元，被上訴人積欠汪安平十萬元
06 借款，汪安平業為抵銷之意思表示，汪安平對被上訴人之管
07 理費、車位清潔費債務，其中十萬元因抵銷而消滅，從而，
08 被上訴人依「敬園大廈」區分所有權人會議決議請求汪安平
09 給付十六萬一千八百五十元，請求阮淑靜給付二十六萬一千
10 八百五十元，及均自起訴狀繕本送達翌日即一一一年一月二
11 十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵
12 屬有據，應予准許，逾此範圍之請求（汪安平部分十萬四千
13 二百元、阮淑靜部分四千二百元，及該部分利息請求），則
14 非有據，不應准許，應予駁回。原審就前開不應許可部分所
15 為上訴人敗訴之判決，非無違誤，上訴人上訴意旨指原判決
16 該部分不當、求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改
17 判如主文第二項所示；至原審就前開應予許可部分所為上訴
18 人敗訴之判決，尚無不合，上訴人上訴意旨併請求廢棄該部
19 分，則非有據，不應准許，爰予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，附
22 此敘明。

23 據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第
24 四百三十六條之一第三項、第四百六十三條、第四百四十九條第
25 一項、第四百五十條、第七十九條、第八十五條第一項，判決如
26 主文。

27 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

28 民事第四庭審判長法 官 溫祖明

29 法 官 李家慧

01

法 官 洪文慧

02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

05

書記官 江柏翰