

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第49號

上訴人 李鈺雯

訴訟代理人 羅啟恒

被上訴人 宏璟建設股份有限公司

法定代理人 簡文祥

訴訟代理人 柏有為律師

施旻孝律師

上列當事人間請求確認債權不存在等事件，上訴人對於中華民國110年11月30日本院臺北簡易庭109年度北簡字第3806號民事簡易判決提起上訴，本院於民國112年4月26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、按當事人對於第一審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之。又當事人於本案經終局判決後，對不利其部分提起上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤回減縮部分之上訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效果（最高法院107年度台聲字第544號裁定參照）。上訴人於原審起訴時請求(一)確認被上訴人向上訴人收取如附表所示之債權（下稱系爭債權）即新臺幣（下同）1萬9,333元，為被上訴人代管土城日月光社區（下稱系爭社區）期間之代墊款，非兩造所簽訂土城日月光房屋土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第9條第7項第1段所稱之管理費。(二)確認系爭債權即1萬9,333元，於被上訴人與日月光住宅管理委員會（下稱系爭管委會）就被上訴人代管期間之管理維護費結算完成前不存在；(三)被上訴人應給付上訴人1,000元之7-11禮

券（下稱系爭禮券）。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明請求(一)原判決廢棄。(二)被上訴人之訴駁回。(三)確認被上訴人向上訴人收取如原證5、8、9、10、11、17、18、19所示之債權即1萬9,333元，於被上訴人與系爭管委會就被上訴人代管期間之管理維護費結算完成前不存在。(四)被上訴人應給付上訴人系爭禮券（本院卷第21頁）。嗣於本院審理中，上訴人數次變更上訴聲明（本院卷第76、87頁），最終上訴聲明減縮為(一)原判決關於1.駁回上訴人後開第二項之訴部分；2.命上訴人給付逾自民國111年5月29日起算之利息部分均廢棄。(二)上開1.廢棄部分，被上訴人應給付上訴人系爭禮券。(三)上開2.廢棄部分，被上訴人就該部分利息請求部分駁回。依上說明，減縮部分（即確認系爭債權即1萬9,333元、被上訴人與系爭管委會就被上訴人代管期間之管理維護費結算完成前不存在）已生撤回上訴之效力，並已確定，先予敘明。

二、上訴人以：

(一)本訴部分主張：被上訴人於108年9月7日依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第28條第1項、土城日月光房屋土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第15條第5項、土城日月光住戶管理規約（下稱系爭規約）第4條第10款約定，召開系爭社區第1次區分所有權人會議（下稱第1次區權會），被上訴人原擬於當日10時之第1次區權會中，先決議系爭社區「住宅」與「商場」分別管理，再於當日11時之第2次區權會中，選任系爭管委會，其於開會通知單（下稱系爭開會通知）備註欄記載「當天親自出席（不含委託出席）於第二次住宅11：00會後憑簽到領取1000元7-11禮券，未完成第一次會議簽到將不予發放」。第1次區權會主席杜安宏即被上訴人之出席代表，未於第1次區權會開會前，先依會議流程宣布出席人數即直接開會，直到會議中，有住戶提案變更議題討論順序後，始於當日10時50分宣布第1次區權會因被上訴人所代表之141人出席數，僅主席杜安宏1人簽到，其餘140

01 人均未簽到，故第1次區權會僅有275人出席，未達法定比例
02 而流會。該次會議有未依會議流程宣布開會而逕行開會、未
03 依會議流程推舉當日主席、開會後又逕自宣布流會等程序重
04 大瑕疵。且依系爭規約第4條第10款規定，除同條第3款第1
05 目至第5目事項始需有區分所有權人及其應有部分比例2/3以
06 上出席外，其餘事項僅需區分所有權人及其應有部分比例過
07 半數即可議決，當日出席戶數既已達275戶，占全體區分所
08 有權人比例53.8%，仍可開會。被上訴人顯係以不正當行為
09 阻礙第2次區權會召開，依民法第101條第1項規定，視為條
10 件已成就，上訴人自得依系爭開會通知（原審卷一第85頁）
11 請求被上訴人給付系爭禮券。

12 (二)反訴部分抗辯：兩造於107年7月27日簽訂系爭買賣契約，上
13 訴人向被上訴人購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0
14 00號3樓房屋（下稱系爭房屋）暨其坐落基地應有部分，上
15 訴人於107年10月23日取得系爭房屋所有權，於107年11月7
16 日依系爭買賣契約第9條第7項、第15條第5項約定，給付被
17 上訴人管理基金1萬元及預繳6個月管理費1萬6,800元。依系
18 爭買賣契約第9條第7項約定，被上訴人應於系爭管委會成立
19 後，扣除被上訴人代管期間之所有管理費用並結算管理費
20 後，若有餘額，無息移交管委會，若有不足，始得請求上訴
21 人依區分所有權比例繳納。被上訴人雖已於109年10月14日
22 將代管期間之帳務明細資料、土城日月光住宅財物移交清
23 單、公共基金549萬元、於代管期間按期繳付公共開銷分攤
24 款項住戶之結餘款111萬3,883元移交予系爭管委會，惟系爭
25 管委會於110年12月30日委請會計師審核，會計師於111年5
26 月23日完成查核報告，並於111年5月28日111年區分所有權
27 人會議決議通過。故被上訴人應於111年5月28日結算完成
28 後，始得向上訴人請求依區分所有權比例計算被上訴人代墊
29 之管理維護費不足額1萬9,333元，並於催告後，始得向上訴
30 人請求遲延利息。

31 三、被上訴人則以：

01 (一)本訴部分抗辯：依第1次區權會會議記錄所載，當日係因第1
02 次區權會未達公寓條例第28條第2項、第31條規定之法定出
03 席人數、區分所有權比例即未達法定出席人數341戶及區分
04 所有權比例66.7%，經主席宣布流會，後續第2次區權會自無
05 從召開，故被上訴人無須依系爭開會通知所載於會議完成後
06 給付親自出席住戶系爭禮券。系爭社區嗣另依公寓條例第32
07 條簡易表決規定，於109年7月4日重新召集區分所有權人會
08 議並依法決議通過相關議案。出席會議報到與否本即各區分
09 所有權人已身自由意思行使範疇，是在法律或契約無特別賦
10 予行為義務下，自難謂此有何不正當行為可言。

11 (二)反訴部分主張：依公寓條例第10條第2項、第21條、第28條
12 第3項規定、系爭買賣契約第15條第1至3項、第9條第7項約
13 定，被上訴人於系爭管委會成立前，為公寓大廈之管理負責
14 人，上訴人並授權被上訴人辦理社區公共設施管理維護、收
15 支分攤計算、向住戶收費等社區共同事務，並於系爭管委會
16 成立時，被上訴人結算管理維護費予系爭管委會後，若有不
17 足應由上訴人依區分所有權比例繳納。被上訴人結算後，自
18 107年12月起至109年8月代管期間，上訴人應分攤系爭社區
19 共同開銷之數額，扣除其已預繳之管理費1萬6,800元後，尚
20 積欠如附表所示之款項共計1萬9,333元。上訴人稱依系爭買
21 賣契約第9條第7項約定，須由系爭管委會辦理結算，與該條
22 規定不符。縱認依系爭買賣契約第9條第7項規定，被上訴人
23 須與系爭管委會結算完畢後，始能請求上訴人給付款項，然
24 被上訴人早在109年8月27日、109年10月14日將代管期間之
25 社區帳務明細資料、按期繳付公共開銷分攤款項住戶之結餘
26 款項111萬3,883元移交予系爭管委會，並另保留對於上訴人
27 在內之欠繳分攤款項住戶之債權，被上訴人確已與系爭管委
28 會結算完成，上訴人自當即時繳納。另上訴人在原審109年1
29 2月21日庭期明確表示：系爭管委會成立後即願意繳納費用
30 等語，此自認應包括1萬9,333元款項及遲延利息。系爭管委
31 會已在109年9月24日報備完成，故遲延利息自被上訴人反訴

起訴狀繕本送達翌日起算，並無違誤。被上訴人已為上訴人代墊管理維護費用，亦得依民法第172條、第179條規定，請求上訴人返還。

四、原審就本訴為上訴人全部敗訴之判決，就反訴部分則命上訴人給付被上訴人1萬9,333元，及自111年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人就其本訴及反訴敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明如前開減縮後之上訴聲明所示（如事實及理由欄一、所載），被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、上訴人在本訴主張被上訴人召開第1次區權會，系爭開會通知記載當天親自出席於第二次住宅11：00會後憑簽到領取系爭禮券，被上訴人以不正當行為阻礙第2次區權會召開，應視為條件已成就，上訴人得請求被上訴人給付系爭禮券，被上訴人則以前開情詞置辯，並反訴請求上訴人返還代墊管理費1萬9,333元及自110年2月2日起之遲延利息，上訴人則抗辯被上訴人應於111年5月28日結算完成後始得向上訴人請求，並於催告後方得請求遲延利息等語。按第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文。本件爰就兩造上開爭執分敘如下：

(一)本訴部分：

1. 本院認上訴人主張被上訴人於108年9月7日第1次區權會以出席戶數未達社區規約2/3以上為由，宣告該次會議流會，係以不正當行為阻礙第2次區權會召開，依民法第101條第1項規定，視為條件已成就，上訴人得依系爭開會通知（原審卷一第85頁）請求被上訴人給付系爭禮券等情為不可採，理由與原審判決（原判決壹、乙、四、(二)所載）相同，爰依上開規定予以援用，不再贅述。

2. 上訴人指原判決未調查何以被上訴人未依會議流程宣布開會而逕行開會及未依會議流程推舉主席，並於開會後又宣布流會，有應調查事項未予調查，且依系爭規約第4條第10款規定，僅於同條第3款第1目至第5目事項需出席人數達區分所有權人比例2/3以上即可議決，當日出席人數已達275戶，占全體區分所有權人53.8%，非不可開會等語，查，系爭規約第4條第3款約定：「區分所有權人會議：……三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：一、規約之訂定或變更。2. 公寓大廈之重大修(按：漏「繕」字)或改良。……5. 約定專用或約定共用事項，但本規約第三條第一項第3、4條之約定專用範圍不得變更，如有議決變更者，其決議無效。」第10款約定：「區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有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行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權過半數之同意行之。」（原審卷一第63、65頁）本件系爭開會通知會議程序欄記載：「……三、議題討論：1. 同意分別成立土城日月光住宅管理委員及土城日月光商場管理委員會（或管理負責人）。2. 社區大樓使用範圍之共用部分、約定共用部分範圍之劃分。3. 社區大樓使用範圍之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理費用分攤方式。4. 公寓大廈起造人提撥之公共基金之分配。5. 會議憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及公寓大廈管理條例第三十六條第八款規定保管文件之移交。……」等語（原審卷一第85頁）。是依其所載會議討論事項，已有包括系爭規約第4條第3款第5目「約定專用或約定共用事項」之事項，依同條第10款之規定，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席

01 人數區分所有權3/4以上之同意定之。而系爭第1次區權會出
02 席人數為275人，依上訴人所陳系爭社區第1次區權會應出席
03 人數為511，其比例為53.8%，並未達系爭規約第4條第10款
04 所規定應有區分所有權人2/3以上出席人數之比例，是上訴
05 人主張第1次區權會依系爭規約第4條第10款規定，僅於同條
06 第3款第1目至第5目事項需出席人數達區分所有權人比例2/3
07 以上即可議決，當日出席人數已達275戶，占全體區分所有
08 權人53.8%，非不可開會云云，實無足取。又第1次區權會開
09 會之出席人數既未符合系爭規約第4條第10款應有區分所有
10 權人2/3以上出席人數之比例，縱有決議亦不合法，則有關
11 上訴人所主張之何以被上訴人未依會議流程宣布開會而逕行
12 開會及未依會議流程推舉主席，並於開會後又宣布流會等
13 情，即無調查之必要，上訴人主張原審應有調查事項未予調
14 查之違法云云，洵屬無據。

- 15 3. 上訴人另稱：系爭開會通知有議題討論的記載，但未必於會
16 議中均會討論這些議題，當日係因參加會議的區分所有權人
17 提出要變更討論議案及順序，被上訴人才直接宣布流會，顯
18 有以不正當之方式阻礙條件成就之行為云云，然依前所述，
19 第1次區權會既已於系爭通知明載會議討論事項，該等事項
20 屬系爭規約第4條第3款第5目之討論事項，依同條第10款規
21 定，即應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計
22 2/3以上出席，其會議之決議始屬合法，此為事理之當然，
23 難認被上訴人有何以不正當方式阻礙條件成就之行為，上訴
24 人上開主張顯屬無稽，自無足取。

25 (二)反訴部分：

- 26 1. 本院認被上訴人主張其為系爭社區管委會成立前之管理負責
27 人，上訴人授權被上訴人辦理社區公共設施管理維護、收支
28 分攤計算、向住戶收費等社區共同事務，並於系爭管委會成
29 立時，結算管理維護費予系爭管委會，被上訴人結算後，自
30 107年12月起至109年8月代管期間，上訴人應分攤系爭社區
31 共同開銷之數額扣除其已預繳之管理費1萬6,800元後尚不足

01 1萬9,333元，其得請求上開不足金額自反訴起訴狀繕本送達
02 翌日起算遲延利息等情為有理由，理由同原審判決（原判決
03 貳、乙、三、所載）。

- 04 2. 上訴人雖抗辯被上訴人雖於109年10月14日將代管期間之帳
05 務明細資料、移交清單、公共基金、代管期間繳付公共開銷
06 分攤款項住戶結餘款移交系爭管委會，惟系爭管委會於110
07 年12月30日委請會計師審核，於111年5月23日完成會計師查
08 核報告，並於同年月28日經區分所有權人會議決議通過。被
09 上訴人應於111年5月28日結算完成後，始得向上訴人請求不
10 足額之1萬9,333元，並於催告後，始得向上訴人請求遲延利
11 息云云。然系爭買賣契約第9條第7項後段記載「……預收
12 管理費則用於乙方（按即被上訴人）代管期間之管理維護費
13 用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備
14 及設備維護與耗材等相關費用）；該管理維護費用於乙方擔
15 任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應
16 於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管
17 期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息
18 移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍
19 應由甲方依區分所有權比例繳納。」等語（原審卷一第25
20 頁），是依上開約定，被上訴人於扣除代理期間之所有管理
21 費用並結算該管理維護費後，如有不足，上訴人即須依區分
22 所有權比例繳納管理維護費，上開有關結算管理維護費之約
23 定，並未明載須經系爭管委會委任會計師結算，並由區分所
24 有權人會議決議通過為其要件。上訴人所主張經會計師結算
25 及經系爭社會區分所有權人會議決議通過，僅為系爭社區就
26 此部分確認其數額及對相關利害關係人發生法律上效力之流
27 程，與被上訴人對上訴人主張之債權是否發生並無必然關
28 係，不影響被上訴人對上訴人上開債權之存在。且按給付無
29 確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未
30 為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送
31 達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為

者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條、第233條第1項定有明文。本件被上訴人主張已於109年10月14日將代管期間內按期繳付公共開銷分攤款項住戶之結餘款111萬3,883元移交系爭管委會，業經其提出日月光住宅財務移交清單、匯款申請書回條聯及系爭管委會出具之之證明（原審卷二第231至237頁），被上訴人於結算後確認上訴人所預繳之管理費有所不足，即得對上訴人請求返還該不足之管理費用，是依其情形，堪認被上訴人於上開將代管期間內按期繳付公共開銷分攤款項住戶之結餘款111萬3,883元移交予系爭管委會時，其債權確已發生。被上訴人於原審提起反訴，請求上訴人返還上開債權，並請求自反訴起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，與上開規定並無不合。被上訴人之反訴起訴狀係於110年2月1日送達上訴人，有送達證書（原審卷二第239頁）在卷可查，則被上訴人請求自110年2月2日起算遲延利息，即屬正當，自應予以准許，上訴人仍執詞上訴，洵屬無據。

六、綜上所述，上訴人本訴主張被上訴人以不正當行為阻礙第2次區權會召開應視為條件已成就，上訴人得請求被上訴人給付系爭禮券，為無理由，應予駁回；被上訴人反訴主張其所得請求上訴人返還1萬9,333元管理費之遲延利息，應自反訴起訴狀繕本送達上訴人之翌日即110年2月2日起算，為有理由，原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決有關本訴與反訴上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、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，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 24 日

民事第七庭 審判長法 官 姜悌文

法 官 黃珮如

法 官 蔡政哲

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 24 日

書記官 周儀婷

附表：

編號	應繳管理費 期間	被告主張原告 應繳納金額	備註
1	107年12月至 109年1月	5,873元	被告主張自交屋日起至109年1月， 原告應繳納管理費共計22,673元， 扣除原告預繳管理費16,800元後， 尚應補繳5,873元。
2	109年2月	1,841元	
3	109年3月	1,825元	
4	109年4月	2,043元	
5	109年5月	1,985元	
6	109年6月	1,873元	
7	109年7月	1,892元	
8	109年8月	2,001元	
	合計	19,333元	