臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第400號

上　訴　人　吳宗霖

000000000000000000

　　林憶茹

共　　同

訴訟代理人　陳郁婷律師

複　代理人　蘇育鉉律師

被　上訴人　棉花田社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李麗紅

訴訟代理人　張致祥律師

複　代理人　林聖凱律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國112年2月21日本院臺北簡易庭111年度北簡字第5609號第一審判決提起上訴，本院於115年6月3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

壹、程序部分

按當事人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條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人法定代理人原為王清龍，嗣於訴訟繫屬中變更為李麗紅並經具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、民事委任狀、臺北市政府都市發展局函（本院卷二第255-267頁）為憑，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人起訴主張：上訴人吳宗霖前於民國108年7月22日自訴外人台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱台灣金聯公司）取得建號臺北市○○區○○段0○段000號、1003號、1004號、1005號、1006號、1007號、1014號、1015號建物所有權及門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷000號、501號、503號、505號、507號建物（下合稱系爭建物）所有權。依棉花田社區規約（下稱系爭規約）第11條第6項約定，每坪每月管理費新臺幣（下同）75元，系爭建物面積3408.47坪，每月管理費為新臺幣（下同）25萬5,636元。上訴人吳宗霖自108年8月至109年9月間管理費，僅繳納6萬8,000元予被上訴人，其餘均未繳納，經被上訴人起訴請求給付管理費，本院以109年度北簡字第13448號判決命上訴人吳宗霖應給付被上訴人351萬904元及利息，並經本院110年度簡上字第419號判決上訴駁回、最高法院112年度台簡上字第16號上訴駁回確定在案（下稱系爭前案）。上訴人吳宗霖前於110年1月20日將系爭建物所有權信託登記予上訴人林憶茹，而由上訴人林憶茹繼受為系爭建物之區分所有權人。惟上訴人吳宗霖積欠系爭建物109年10月至12月管理費76萬6,908元（計算式：25萬5,636×3＝76萬6,908）未繳納，上訴人林憶茹積欠系爭建物110年1月至111年2月管理費357萬8,904元（計算式：25萬5,636×14＝357萬8,904）未繳納，經被上訴人催告均未獲置理。上訴人雖以被上訴人未修繕社區漏水為由提出同時履行抗辯，惟被上訴人曾匯款共152萬6,281元（計算式：108萬9,000＋43萬7,281＝152萬6,281）予系爭建物前所有人台灣金聯公司供支付108年間系爭建物之修繕漏水費用，上訴人於107年向台灣金聯公司承租系爭建物，並於108年向台灣金聯公司購買系爭建物及約定現況交屋，縱系爭建物發生漏水瑕疵損害賠償，亦應向台灣金聯公司請求，然迄未見上訴人主張，即知上訴人所言不實。爰依系爭規約第11條第1、5款、公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條，請求上訴人給付上開積欠管理費及年息10％之

利息等語，並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造間存有概括委任法律關係，被上訴人修繕社區公共設施義務，與上訴人給付管理費義務間顯具給付與對待給付關係，被上訴人未履行修繕社區公共設施之義務，放任社區遮雨板、地磚、花圃區通風口等公共設施破損，致上訴人所有系爭建物多處受潮、壁癌，上訴人放置系爭建物地下空間之古董等財物因漏水而受損，上訴人得適用或類推適用民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯。上訴人繳納管理費之主要目的係倚賴被上訴人盡其修繕及維護公共設施之義務，然被上訴人長期放任社區公共設施損壞，致上訴人所有系爭建物因主要空間在地下樓層而因漏水受有諸多財物受損，依系爭規約第7條第6、7款、第11、12條，被上訴人有公共設施維護保養之策劃與督導、環境衛生及安全之策劃與督導之義務，亦掌有編列社區公共基金及管理費之收取與使用權，然被上訴人坐視漏水問題而未盡管委會責任，卻向因漏水受有損失之上訴人請求每月高額管理費，雙方之利益顯已失衡，堪認被上訴人行使之管理費請求權實質上已違背法律之誠實信用及公平原則，而屬權利濫用等語，資為抗辯，並於本院聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人於第一審之訴駁回。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人於第一審之訴均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

查上訴人吳宗霖於108年7月22日取得系爭建物所有權，上訴人吳宗霖嗣於110年1月20日將系爭建物所有權信託登記予上訴人林憶茹；依系爭規約第11條，區分所有權人應向管理委員會繳交管理費每坪75元，系爭建物每月應繳管理費共25萬5,636元；上訴人吳宗霖自109年10月至12月欠繳管理費76萬6,908元，上訴人林憶茹自110年1月至111年2月欠繳管理費357萬8,904元等情，有不動產買賣契約（原審卷二第19-27

頁）、建物登記第二類謄本（原審卷一第57-81頁）、系爭規約（原審卷一第95頁）為憑，而系爭建物每月應繳管理費共25萬5,636元，迭經本院109年度北簡字第13448號民事簡易判決、本院110年度簡上字第419號、最高法院112年度台簡上字第16號民事確定判決認定在案，有該等判決（本院卷一第323-344頁）、本院民事判決確定證明書（本院卷一第345頁）可參，應堪認屬實。至上訴人主張因被上訴人未修繕社區漏水，上訴人得類推適用民法第264條規定行使同時履行抗辯，及被上訴人行使之管理費請求權屬權利濫用云云，為被上訴人否認，茲論述如下：

㈠上訴人不得類推適用民法第264條規定行使同時履行抗辯：

按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，而是否得以類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則，將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項（最高法院109年度臺簡抗字第253號裁定意旨參照）。又按雙方當事人之債務雖非基於同一契約而發生，若該二契約間具有互相結合之依存關係，而其一方之給付，與他方之給付實質上有履行之牽連關係者，該二債務在本質上處於互為對待給付之狀態，基於公平原則，方得類推適用民法第264條第1項前段規定使之發生同時履行之抗辯（最高法院104年度臺再字第8號判決意旨參照）。查上訴人繳納管理費之義務係基於法律、區分所有權人決議、規約而生，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條、系爭規約第11條規定甚明，足見上訴人繳納管理費之義務顯非基於其與被上訴人間雙務契約而生。又公寓大廈管理條例第10條第2項規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會為之。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，足見公寓大廈共用部分修繕費用由公共基金支付，此與個別區分所有權人是否繳納管理費間，不具

對價關係，且管理委員會以公共基金支付共用部分修繕費用係為全體區分所有權人之整體利益，個別區分所有權人未繳納管理費之不利益，不應歸由全體區分所有權人承擔，二者間實質上無履行之牽連關係，揆諸前揭說明，則上訴人主張類推適用民法第264條規定拒絕履行繳交管理費義務云云，洵屬無據。

㈡被上訴人行使管理費請求權為正當權利行使，核無權利濫用情形：

1.上訴人雖主張被上訴人未盡修繕及維護社區公共設施義務，致上訴人所有系爭建物受有漏水損害，被上訴人仍向上訴人請求每月高額管理費屬權利濫用云云。惟按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院86年度臺上字第1807號裁判意旨參照）。查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院101年度臺上字第1106號判決意旨參照）。

2.查上訴人雖主張兩造間存有概括委任法律關係，被上訴人未盡修繕及維護社區公共設施義務，致上訴人所有系爭建物受有漏水損害。惟按委任係契約之一種，必須雙方當事人就一方委託他方處理事務，他方允為處理之意思表示一致，始能成立。又公寓大廈之管理委員會並非有權利能力之法人或自然人，依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，其職務為執行區分所有權人會議決議事項暨該法所定之公寓大廈管理維護工作，各區分所有權人與管理委員會間，並不當然成立委任關係（最高法院100年度臺上字第404號判決意旨參照）。則

上訴人既未能提出證據證明其與被上訴人間成立委任關係，已難遽認被上訴人應依委任關係就上訴人所有系爭建物漏水負損害賠償責任，上訴人此部分主張難認有據。

3.又按公寓大廈應設置公共基金，專戶儲存，由管理負責人或管理委員會負責管理，運用應依區分所有權人會議之決議為之；區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉，此觀公寓大廈管理條例第18條第1項、第3項及第19條前段規定自明。是公共基金獨立於各區分所有權而單獨存在，屬區分所有權人全體所共有（最高法院106年度臺上字第2446號判決意旨參照）。是管理費既歸屬公共基金而為區分所有權人全體共有，被上訴人行使管理費請求權係善盡法定管理義務，核屬正當權利行使，顯非專以損害上訴人為主要目的，揆諸前揭說明，即不受民法第148條權利行使之限制。

4.依上訴人主張其對被上訴人另案訴請系爭建物漏水損害賠償事件（本院110年度重訴字第425號判決上訴後臺灣高等法院115年度重上字第128號繫屬中，下稱系爭另案），業據提出中華民國全國建築師公會鑑定報告書（本院卷二第11-174頁），並有本院110年度重訴字第425號民事判決（本院卷二第305-333頁）可參。依系爭另案判決認定被上訴人應給付上訴人吳宗霖56萬1,470元系爭建物損害賠償，而被上訴人於本件對上訴人吳宗霖、林憶茹行使管理費請求權則分別為76萬6,908元、357萬8,904元已如前述，比較衡量雙方權利數額，被上訴人本件行使管理費請求權所得利益非小，況且上訴人系爭建物漏水損害亦非因被上訴人行使管理費請求權所致，益徵被上訴人行使管理費請求權確非以損害上訴人為主要目的，上訴人主張被上訴人權利濫用云云，洵屬無據。

5.又上訴人所主張系爭建物漏水損害賠償業經於系爭另案起訴請求並仍上訴審理中尚未確定，倘容許上訴人於本件以同一債權為攻擊防禦方法，反將發生同一債權重複評價之不合理結果，且或有發生裁判歧異矛盾之可能，上訴人就其所主張

系爭建物漏水損害於系爭另案既已得為主張請求，對上訴人並無不利，其主張被上訴人提起本件訴訟為權利濫用，殊難採憑。

五、綜上所述，被上訴人依系爭規約第11條第1、5款、公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條，各請求上訴人吳宗霖給付76萬6,908元、上訴人林憶茹給付357萬8,904元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年3月10日起至清償日止，均按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

民事第八庭　　審判長法　官　蔡世芳

法　官　黃柏家

法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　吳華瑋