

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第155號

115年6月24日辯論終結

上訴人 德盛開發股份有限公司

法定代理人 何清祥

訴訟代理人 林凱倫律師

吳美萱律師

被上訴人 玉上園社區管理委員會

法定代理人 林雄川

訴訟代理人 柏有為律師

陳奕儒律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國114年2月21日本院新店簡易庭113年度店簡字第316號第一審判決不服，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人之法定代理人原為戴志芬，於本院審理中依序變更為江健豪、葉建國、林雄川，其等並分別於民國114年7月22日、同年12月31日、115年5月4日具狀聲明承受訴訟，有被上訴人114年7月22日民事聲明承受訴訟狀及所附玉上園第11屆管理委員會第8次例會會議紀錄、新北市政府工務局114年10月9日新北工寓字第1142006767號函及所附新北市新店區公所114年7月28日新北店工字第1142414255號函等最新主任委員報備資料、114年12月31日民事答辯理由(三)暨承受訴訟聲請狀及所附新北市新店區公所114年12月1日新北店工字第

1142434107號函、115年5月4日民事聲明承受訴訟狀及所附玉上園第12屆管理委員會第5次例會會議紀錄、115年6月12日民事陳報狀所附新北市新店區公所115年4月24日新北店工字第1153308000號函可按（見本院卷第119至121、125、329至358、471至475、479至480、619至620、623、627至630頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：玉上園社區（下稱系爭社區）區分所有權人依玉上園社區住戶規約（下稱系爭規約）、玉上園社區財務管理辦法（下稱系爭財務辦法）規定，應於每月20日前，繳納依權狀面積每坪新臺幣（下同）60元計算之管理費及所持有私有汽車位每個500元之車位清潔費。上訴人為系爭社區I棟（包含門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓至12樓、同路38號1樓至10樓共22戶）所有權人，面積合計3650.93坪、停車位共54個，依上開規定，每月應繳納管理費219,056元（計算式： 60×3650.93 ）及車位清潔費27,000元（計算式： 54×500 ）（下合稱管理費）合計共246,056元（計算式： $219,056 + 27,000$ ）；復依109年10月24日修正之系爭契約第17條第4項，被上訴人訴請法院命區分所有權人給付應繳之遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，則系爭社區109年11月份後欠繳之管理費，即應以年息10%計算遲延利息。上訴人自104年1月起未再繳納管理費，經被上訴人於另案給付代收款等事件（下稱另案），起訴請求上訴人給付積欠之104年1月至107年9月管理費（共45個月），經臺灣高等法院以110年度重上字第77號判決准許被上訴人之請求，復經最高法院以112年度台上字第2644號裁定駁回上訴確定；被上訴人就上訴人積欠之107年10月至112年8月管理費（共59個月，下稱系爭管理費），於112年8月29日再次發函催告，上訴人仍置之不理，爰依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第1、2項、第21條、附表一所示請求權基礎，請求被上訴人給付系爭管理費合計共14,517,304元，及自107年10

01 月21日起至109年10月21日止，每月21日按遲延利息5%計算
02 之利息，暨自109年11月21日起至112年8月21日止，每月21
03 日按遲延利息10%計算之利息等語。

04 二、上訴人則以：上訴人與系爭社區承購戶就住宅區及工業區各
05 自成立管理委員會、各自收取管理費，並於買賣契約第14條
06 有分管契約之約定，被上訴人依買賣契約第20條約定亦受拘
07 束，被上訴人以系爭規約、系爭財務辦法變更分管契約，顯
08 違反誠信原則，屬權利濫用而無效。又另案判決違背法令，
09 且被上訴人計算I棟面積漏未扣除車位面積，被上訴人亦未
10 依系爭社區110年度區分所有權人會議決議，減免1個月管理
11 費，故被上訴人請求上訴人給付附表一所示期間之管理費，
12 顯有違誤。另被上訴人未依107年6月25日修正通過之系爭財
13 務辦法第9條所定管理費收繳程序發送繳費單據予上訴人，
14 無從起算遲延利息，被上訴人亦未依同辦法第12條規定，與
15 其他區分所有權人行相同之前置作業程序對上訴人催繳管理
16 費，違反公平原則，系爭財務辦法亦逾越管理條例第21條規
17 定範圍，違反法律保留原則、比例原則，應屬無效。再上訴
18 人得依附表二所示請求權基礎，就附表二所示抵銷項目及抵
19 銷金額對被上訴人主張抵銷等語資為抗辯。

20 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其聲
21 明為：(一)、原判決廢棄；(二)、被上訴人在第一審之訴及假執
22 行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

23 四、兩造不爭執事實（見本院卷第447至448頁）：

24 (一)、系爭社區公寓大廈係門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號
25 等之集合住宅，系爭社區分為6幢9棟（即A至I棟）（見原審
26 卷(一)第23至42頁）。

27 (二)、系爭社區為上訴人所興建，上訴人為I棟所有權人（包含門
28 牌號碼新北市○○區○○路00號1樓至12樓、同路38號1樓至
29 10樓）（見原審卷(一)第69至91頁）。

30 (三)、除上訴人所有I棟之新北市○○區○○路00號1樓（下稱系爭
31 建物）共有部分2之面積外，系爭建物之專有部分、共有部

01 分1、陽台面積分別為253.36、5.66、0平方公尺（見原審卷
02 一）第21頁）。

03 (四)、上訴人所有I棟除系爭建物外之其餘各戶專有部分、共有部
04 分1、共有部分2、陽台、全部面積、如應繳納管理費之應繳
05 納數額，均如被上訴人原審民事起訴狀附表2所載（見原審
06 卷一）第21頁）。

07 (五)、系爭社區於110年11月20日召開110年度區分所有權人會議，
08 決議自次年度1月起，自動減免管理費1個月，但如有欠繳管
09 理費者，須先繳清始能減免1個月管理費（見本院卷第237
10 至238 頁）。

11 (六)、兩造前因另案經臺灣高等法院以110年度重上字第77號判決
12 認定系爭規約（104年11月28日修正通過版）與系爭財務辦
13 法（104年7月6日版）對上訴人有拘束力，復經最高法院以
14 112年度台上字第2644號裁定駁回上訴確定（見本院卷第161
15 至181頁）。

16 (七)、上訴人已於114年4月2日，給付被上訴人289,377元。

17 五、本件爭點：

18 (一)、上訴人於本院第二審程序，得否提出「減納1個月管理
19 費」、「抵銷抗辯」之新攻擊防禦方法？

20 (二)、另案對本件有無爭點效？上訴人得否再行爭執I棟建物之面
21 積、利息之起算點？

22 (三)、被上訴人是否應依107年6月25日通過之系爭財務辦法第12條
23 規定，先行催繳之前置程序？

24 (四)、被上訴人得否依附表一編號2所示請求權基礎，請求附表一
25 編號2所示期間及金額之管理費，及原審判決附表所示期間
26 之利息？

27 六、本院之判斷：

28 (一)、上訴人於第二審程序不得提出「減免1個月管理費」、「抵
29 銷抗辯」之新攻擊防禦方法：

30 1. 按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，
31 不在此限：一、因第一審法院違背法令致未能提出者。二、事實

發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。四、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查證據者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六、如不許其提出顯失公平者」，民事訴訟法第447條第1項規定甚明。次按，上開規定於簡易程序之第一審裁判之上訴程序，準用之，同法第436條之1第3項亦有明文。

2. 查，上訴人於第二審程序主張被上訴人未依系爭社區110年度區分所有權人會議決議，減免1個月管理費，並就附表二所示抵銷項目及抵銷金額對被上訴人主張抵銷云云。經核被上訴人係請求107年10月至112年8月間之管理費，而系爭社區110年度區分所有人會議業於110年11月20日決議減免1個月管理費，有該次會議紀錄為憑（見本院卷第237至238頁），則被上訴人於113年2月22日在原審起訴請求上訴人給付附表一編號2所示期間管理費時（見原審卷(一)第7頁），早已知悉該決議之事實，自無不能於原審提出之情事。上訴人遲至第二審程序始提出此攻擊防禦方法，依上開規定，自不應准許。

3. 又被上訴人於另案請求上訴人給付附表一所示期間之管理費，經另案最高法院於113年10月24日以112年度台上字第2644號裁定駁回上訴確定，有該裁定可稽（見本院卷第305至307頁），而被上訴人於113年2月22日提起本件訴訟，原審於同年8月4日函知兩造於同年9月6日前提出書狀，如無正當理由逾時提出攻防方法，經審酌有礙訴訟終結，法院得依民事訴訟法第196條規定駁回，該函文並於同年8月6日送達上訴人訴訟代理人（律師），原審繼而分別於同年12月5日、114年1月16日行言詞辯論等情，有本院新店簡易庭113年8月4日北院英民菊113年度店簡字第316號函（稿）、本院新店簡易庭送達回證可參（見原審卷(一)第489、501頁），衡以簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則（參民事訴訟法第433條之1），原審既已行2次言詞辯論，

01 給予兩造充分時間提出攻擊防禦方法，上訴人於原審並已委
02 任律師為答辯，則除原審言詞辯論終結前尚未發生之水費、
03 電費外，其餘水費、電費，上訴人均非不能於原審提出；即
04 使係言詞辯論終結後所生之水費、電費，上訴人亦得另訴為
05 之，故不許上訴人提出並未顯失公平，依上開說明，上訴人
06 亦不得於第二審程序提出附表二所示抵銷抗辯之新攻擊防禦
07 方法。

08 (二)、另案對本件有爭點效，上訴人亦不得再行爭執I棟建物之面
09 積、利息起算點及利率：

10 1. 按「判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提
11 出新攻擊或防禦方法者，應併記載之」、「判決書內應記載
12 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
13 見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記
14 載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載
15 之」，民事訴訟法第454條第1、2項分別定有明文。又上開
16 規定於簡易程序第一審裁判之上訴程序準用之，此觀民事訴
17 訟法第436條之1第3項準用第454條第1項規定即明。

18 2. 查，原判決就另案被上訴人請求上訴人給付附表一編號1所
19 示期間之管理費，經另案最高法院112年度台上字第2644號
20 裁定駁回上訴確定，關於系爭規約與系爭財務辦法對上訴人
21 有無拘束力之重要爭點，參酌兩造已提出各項訴訟資料為攻
22 防，更委任律師作為訴訟代理人，足認當事人已就此重要爭
23 點為充分攻防，上訴人亦未提出其他足以影響原判斷之新訴
24 訟資料，則另案判決理由之判斷對本件訴訟應生爭點效；另
25 就I棟面積合計3650.93坪、停車位54個，審酌本件訴訟與另
26 案重要爭點相同，另案進行逾6年始告確定，要求上訴人適
27 時提出系爭防禦方法具高度期待可能性且其提出證據亦非困
28 難，上訴人因重大過失而未於適當時期提出系爭防禦方法，
29 有礙訴訟之終結，應負自己責任，故駁回其所提防禦方法等
30 節，均經原判決論述稽詳（見本院卷第9至15頁），本院意
31 見與原審判決相同，爰依上開規定予以援用，不再贅述。

01 3. 復按，當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論
02 時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤
03 銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同
04 意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1、3項分別定有明
05 文。本件上訴人就I棟建物面積部分，逾時始提出攻擊防禦
06 方法，不得再行爭執，業經本院認定如前，而上訴人已於原
07 審不爭執I棟面積為3650.93坪、停車位共54個（見原審卷(二)
08 第74頁），堪認上訴人已自認此部分之事實，上訴人既未能
09 提出新攻擊防禦方法，上訴人自不得以自認之事實與事實不
10 符，主張撤銷自認，故I棟建物面積為3650.93坪、停車位共
11 54個，堪以認定。

12 4. 再上訴人於原審已不爭執如被上訴人主張有理由，上訴人積
13 欠之管理費如附表一編號2所示，利息自上訴人於原審所提
14 附表1-1所示利息起算日（即積欠月份之21日）起，均至清
15 償日止，按上訴人於原審所提附表1所示利率計算之利息
16 （見原審卷(一)第19至20、411至412頁、原審卷(二)第75頁），
17 足見上訴人亦已自認此部分之事實，上訴人復未證明與事實
18 不符或有被上訴人同意上訴人撤銷自認之情形，則依上開規
19 定，上訴人自不得撤銷自認。上訴人復行爭執被上訴人未依
20 管理費收繳程序發送繳費單據予上訴人，無從起算遲延利
21 息；系爭規約第17條第4項規定按週年利率10%計算之利
22 息，違反管理條例第21條授權範圍，且違反法律保留原則、
23 比例原則，因而違背公共秩序而無效云云，均無理由。

24 (三)、被上訴人無庸依107年6月25日通過之系爭財務辦法第12條規
25 定，先行催繳之前置程序：

26 1. 參之107年6月25日通過之系爭財務辦法第9條（管理費用收
27 繳週期）、第10條（公共基金及管理費收支作業）第2款第3
28 目明定：「管理費以1個月為1期，每1個月收費1次，物管公司
29 應於每月25日起開始作業，製作次月管理費專用電子收據，於蓋
30 妥管委會印章後發送各住戶，各住戶應以下列方式之一繳納：…
31 二、ATM轉帳（當月20日前）。…」，「二、管理費及其他收

01 入：1. 收入…(3)依管委會指定方式繳納，由收費單位開立收據與
02 住戶收執（詳如第9條規定）」。復按，給付有確定期限者，
03 債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項規
04 定甚明。查，上訴人已自認利息之起算日為積欠月份之21
05 日，業如前述，則依上開規定，系爭社區區分所有權人就各
06 期管理費之繳納定有確定期限（每月20日），各區分所有權
07 人於期限屆滿時仍未繳納，即應負遲延責任。

08 2. 又107年6月25日通過之系爭財務辦法第12條（逾期滯納及拒
09 繳管理經費之處理）約明：「一、未依時繳納管理費者，於
10 次月10日前，由服務中心以電話或書面通知催繳。若有長期
11 不在社區之住戶，應向管理中心辦理預繳管理費。二、次月
12 15日前，仍未繳納上期管理費者，公佈未繳戶別再行催繳。
13 三、經二次催繳並公布欠繳戶別姓名後，仍不繳納者，即視
14 為拒繳。四、凡拒繳管理費之住戶，得停止一切社區服務及
15 使用公共設施及設備等權益。並在繳清管理費後，恢復其權
16 益」（見原審卷(一)第388頁），足見該規定僅係規範住戶未
17 按時繳納管理費，經服務中心催繳仍不繳納，得停止該住戶
18 使用公共設施，非指管理委員會必須踐行前開催繳程序，始
19 得請求住戶給付管理費。此觀管理條例第21條明定：「區分
20 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
21 擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給
22 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
23 金額及遲延利息」，益見被上訴人於上訴人積欠管理費逾2
24 期或達相當金額時，即得訴請法院命其給付管理費及遲延利
25 息，無庸踐行系爭財務辦法第12條之催繳程序。上訴人一再
26 抗辯被上訴人未依系爭財務辦法第12條規定踐行催繳程序，
27 洵屬無據；又被上訴人既無踐行催繳程序之義務，被上訴人
28 自亦無未對上訴人催繳而違反平等原則之問題。

29 (四)、被上訴人得依附表一編號2所示請求權基礎，請求附表一編
30 號2所示期間及金額之管理費，及原審判決附表所示期間之
31 利息：

01 查，上訴人已於原審自認I棟建物之面積為3650.93坪、停車
02 位54個，積欠之管理費如附表一編號2所示，利息則自上訴
03 人於原審所提附表1-1所示利息起算日（即積欠月份之21
04 日）起，均至清償日止，按上訴人於原審所提附表1所示利
05 率計算之利息等情，業經本院認定如前，則被上訴人依附表
06 一編號2所示請求權基礎，請求上訴人給付附表一編號2所示
07 管理費，及原審判決附表所示利息，為有理由。

08 七、結論：

09 上訴人於第二審程序不得提出「減免1個月管理費」、「抵
10 銷抗辯」之新攻擊防禦方法，且另案對本件有爭點效，上訴
11 人於原審已自認I棟建物之面積、利息起算點及利率，復無
12 得撤銷自認之事由，被上訴人亦無庸依107年6月25日通過之
13 系爭財務辦法第12條規定，先行催繳之前置程序。從而，被
14 上訴人依附表一編號2所示請求權基礎，請求上訴人給付附
15 表一編號2所示管理費，及原審判決附表所示利息，為有理
16 由，應予准許。原審准予被上訴人請求，並分別依民事訴訟
17 法第389條第1項第3款、第392條第2項規定，對被上訴人、
18 上訴人分別諭知依職權宣告假執行、免為假執行，經核均無
19 違誤。上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，
20 為無理由，應予駁回。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
22 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
24 3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
26 民事第二庭 審判長法官 蔡政哲
27 法官 林志洋
28 法官 吳佳樺

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為
31 理由，向本院提出上訴狀；其未表明上訴理由者，應於提出上訴

後20日內，向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀，具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文件影本。

中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
書記官 藍于涵

附表一（被上訴人請求金額）：

編號	請求權基礎		期間（民國）		管理費（含建物及停車位，新臺幣）	備註
	本金	利息				
1			104年1月至107年9月間（45月）			另案最高法院112年度台上字第2644號確定裁定
2	104年11月28日版規約第12條第1項、第13條第19項、107年6月25日版財務管理辦法第8條第1、2項	民法第203條、104年11月28日版規約第12條第1項、第13條第19項、107年6月25日版財務管理辦法第9條第2項	107年10月	107年10月至112年8月間（59月）	14,517,304元（計算式：246,056x59）	本件
	107年11月4日版規約第12條第1項、第13條第19項、107年6月25日版財務管理辦法第8條第1、2項	民法第203條、107年11月4日版規約第12條第1項、第13條第19項、107年6月25日版財務管理辦法第9條第2項	107年11月至109年10月			
	109年10月24日版規約第17條之1第1項、107年6月25日版財務管理辦法第8條第1、2項	109年10月24日版規約第17條第4項、第17條之1第1項、107年6月25日版財務管理辦法第9條第2項	109年11月至同年12月			
	109年10月24日版規約第17條之1第1項、109年12月1日版財務管理辦法第8條第1、2項	109年10月24日版規約第17條第4項、第17條之1第1項、109年12月1日版財務管理辦法第9條第2項	110年1月至同年11月			
	110年11月20日版規約第17條之1第1項、109年12月1	110年11月20日版規約第17條第4項、第17條之1第1項、109	110年12月至112年1月			

(續上頁)

01

日版財務管理辦法第8條第1、2項	年12月1日版財務管理辦法第9條第2項				
110年11月20日版規約第17條之1第1項、112年1月17日版財務管理辦法第8條第1、2項	110年11月20日版規約第17條第4項、第17條之1第1項、112年1月17日版財務管理辦法第9條第2項	112年2月至同年8月			

02

附表二（上訴人主張抵銷抗辯）：

03

編號	請求權基礎	抵銷項目	抵銷金額 (新臺幣)	證據頁碼
1	民法第179條、第176條	前案訴訟費用（287,486元）及利息（114年2月11日至114年3月31日）	289,377元	上證2
2	同上	I棟自103年12月起至114年8月止之公共設施水費及利息	298,041元	上證3-1、4-1
3	同上	I棟新北市○○區○○路00○00號公設自103年11月起至114年10月止之電費及利息	4,500,698元	上證3-2、4-2
4	同上	I棟新北市○○區○○路00號地下一層電信室自103年10月起至114年9月止之電費及利息	49,224元	上證3-3、4-3
合計			5,137,340元	