臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第3806號

原　　告
即反訴被告　李鈺雯
訴訟代理人　羅啟恒
被　　告
即反訴原告　宏璟建設股份有限公司
000000000000000000
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，於中華民國110年11月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹萬玖仟參佰參拾參元，及自民國一百一十年二月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

反訴判決得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹萬玖仟參佰參拾參元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、本訴部分

甲、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時請求：㈠確認被告向原告收取之債權新臺幣（下同）5,873元，於土城日月光住宅管理委員會（下稱日月光住宅管委會）成立前不存在；㈡被告應給付原告1,000元之7-11禮卷。迭經變更、追加後，於民國110年

5月4日確認聲明為：㈠確認被告向原告收取如附表所示之債權即19,333元（此原告尚未繳納），為被告代管土城日月光社區期間之「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」；㈡確認如附表所示之債權即19,333元，於被告與日月光住宅管委會就被告代管期間之管理維護費結算完成前不存在；㈢被告應給付原告1,000元之7-11禮卷（見本院卷㈡第247頁），合於前揭規定，應予准許。

乙、實體方面

一、原告主張：

（一）原告於107年7月27日向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷000號3樓建物（下稱系爭建物）及坐落土地暨車位，兩造並簽訂系爭買賣契約，嗣原告於同年10月23日取得所有權，且於同年11月7日依系爭買賣契約第9條第7項、第15條第5項約定，給付被告管理基金10,000元及預繳6個月管理費16,800元。依約被告應於日月光住宅管委會成立後，扣除被告代管期間之所有管理費用並結算管理費後，若有餘額，無息移交予管委會，若有不足，始得要求原告依區分所有權比例，將不足額給付給被告。詎日月光住宅管委會就被告代管期間之管理維護費尚未結算完成，被告竟要求原告依區分所有權比例給付被告代墊之管理維護費不足額部分19,333元（如附表所示，下稱系爭款項）。惟系爭款項之性質若為管理費，被告可按月向原告收取，然系爭款項並非管理費，應於可收取之條件成就後，始得向原告收取。被告違反系爭買賣契約第9條第7項約定，為此請求：確認系爭款項為代墊款，並非系爭買賣契約第9條第7項所定之管理費；並確認系爭款項債權於被告與日月光住宅管委會就被告代管期間之管理維護費結算完成前不存在。

（二）又被告於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、系爭買賣契約第15條第5項及土城日月

光住戶管理規約（下稱系爭規約）第4條第10款約定，召開土城日月光社區第1次區分所有權人會議（下稱區權會）。被告原擬於當日10時之第1次區權會中，先決議土城日月光社區「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「住宅」部分之管委會，其於開會通知書記載「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禮卷，未完成第一次會議簽到將不予發放」。因代表被告出席之主席杜安宏，未於第1次區權會計算區分所有權人出席人數及比例，且於住戶提案「變更議題討論順序」後，未依系爭規約第4條第10款約定決議該議案，即逕自宣布該次會議因未達人數（即被告代表之141區分所有權人，有140人未簽到，合計275人到場，未達已登記人數511人之3分之2）而流會。該次會議除程序有重大瑕疵外，被告以不正當行為阻礙當日第2次區權會召開，使被告無須於第2次區權會結束後給付原告1,000元之7-11禮卷。被告行為已構成民法第101條第1項所定之情形，視為條件已成就，原告自得請求被告給付該1,000元之7-11禮卷。

（三）並聲明：如上述變更、追加後之聲明。

二、被告方面

（一）原告為土城日月光社區住戶，依公寓條例第10條第2項規定及使用者付費原則，本應按期分攤繳付社區公共設備開銷。另依系爭買賣契約第15條第1至4項約定，原告已授權被告辦理公共設施管理維護等社區共同事務，並得在原告拒繳費時，即時停止原告使用各項社區公共設施，並無得緩繳之期限條件。而系爭買賣契約第9條第7項約定，僅強調住戶對6個月預繳期間之核算開銷負有赤字填補義務，非謂原告預繳款項使用殆盡後，被告須先墊付其應分擔款項迄至日月光住宅管委會成立後方得追討。被告為土城日月光社區之起造人，為日月光住宅管委會成立前之法定管理負責人，除得依公寓條例第21條規定向住戶追討欠繳管

理費，亦得依民法第172條、第179條及公寓條例第10條第2項規定請求。況日月光住宅管委會已於109年9月24日設立報備完成，原告於109年12月21日庭訊時自稱「原告不是不繳，被告可以跟原告收，但是要管委會成立後才可以收」，依民法第279條規定，原告已自認有系爭款項債務存在之事實。

（二）原告追加請求確認系爭款項19,333元，為被告代管土城日月光社區期間之代墊款，非系爭買賣契約第9條第7項之管理費，涉及契約條文解釋、事實認定層次，不屬民事訴訟法第247條第1項規範之確認態樣。原告亦可於反訴之攻擊防禦方法內為完整交代其欲變更追加之確認內容，原告所為變更追加訴之聲明，不具確認利益。

（三）又被告於108年9月7日所召開之區權會，因第1次區權會未達公寓條例第31條規定之出席人數341戶及區分所有權比例66.7%，而宣告流會，致第2次區權會無從召開，亦無討論表決特定議案之餘地。是被告並不負有「開會通知單所載之在會議完成後給付親自出席住戶1,000元7-11禮卷」之義務。另關於區權會出席人數未達公寓條例第31條規定之定額，同條例第32條已有簡易表決規定，則出席會議與否，本即各區分所有權人自由意思行使範疇，在法律或契約無特別賦予行為義務下，並無何不正當行為。

（四）並聲明：原告之訴駁回。

三、查原告於107年7月27日向被告購買系爭建物及坐落土地暨車位，兩造並簽訂系爭買賣契約，嗣原告於同年10月23日取得所有權，且於同年11月7日給付被告管理基金10,000元及預繳6個月管理費16,800元。而被告自109年2月間起陸續通知原告應繳納如附表所示之系爭款項共計19,333元，原告迄未繳納前開費用。又土城日月光社區於109年7月4日上午9時召開區分所有權人會議，同意分別成立土城日月光「住宅」管理委員會、土城日月光「商場」管理委員會，並於109年9月24日向新北市土城區公所辦理報備完成之事實，有原告所提

出之土城日月光房屋土地買賣契約書、土地所有權狀、建物所有權狀、暫收據、109年1月（含前期）至8月每月管理費繳費通知單、土城日月光住戶管理規約、汐止社后郵局存證信函、109年6月10日與109年8月5日催繳公告、律師函，及被告所提出之新北市土地區公所函文、公寓大廈管理組織報備證明等件在卷足佐（見本院卷㈠第17至43、第57至83頁、第145、147、167、169、第179至185頁、第201頁、第251至255頁、第263至266頁；見本院卷㈡第259至271頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1、2項定有明文。經查：

1. 原告訴之聲明第1項請求確認如附表所示之19,333元款項之性質為代墊款而非管理費，然此為一種事實而非法律關係，除符合上述要件，不得為確認之訴之標的。而原告已提出下述聲明第2項確認法律關係之訴，自不得請求確認上述基礎事實。

2. 原告聲明第2項請求確認被告對原告就該19,333元款項之債權，在被告與日月光住宅管委會就系爭管理維護費「結算完成前」不存在。按確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不得為此訴之標的（最高法院49年台上字第1813號判例要旨參照）。本件依原告之主張，係認系爭管理維護費尚未結算完成，依上述說明，原告僅得確認現在之法律關係，故原告應係請求確認被告對原告就系爭19,333元款項之債權不存在，而此部分並無理由（詳下述反訴部分）。

（二）次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻

其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項固有明文。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明文。本件原告主張被告係以不正當行為阻其領取該1000元7-11禮卷之事實，為被告所否認，應由原告舉證證明。經查：

1.原告主張被告於108年9月7日召開第1、2次區權會，原訂第1次區權會討論決議將土城日月光社區「住宅」與「商場」分別管理，再於第2次區權會，選任住宅部分之管委會，而於開會通知書記載「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禮卷，未完成第一次會議簽到將不予發放」，而該第1次區權會因出席人數未達法定比例而流會之事實，業據其提出108年度區分所有權人會議-開會通知單及土城日月光社區108年9月7日區分所有權人第一次會議會議記錄為證（見本院卷㈠第85、123頁），並為被告所不爭執，固堪信為真實。

2.惟按公寓條例第31條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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」，而系爭規約第4條第10款則約定：「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其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」（見本院卷㈠第63、64頁）。依上述108年9月7日區權會會議記錄可知，該第1次區權會應出席人數總計511戶，而實際出席人數僅

275戶，未達3分之2規定而宣告流會，致未能再召開第2次區權會，自難認被告有何不正當行為。本件原告固主張被告係以不正當行為阻礙第2次區權會之召開云云，然就此項事實並未提出其他證據為佐，自難採信。

五、從而，原告請求確認被告向原告收取如附表所示之19,333元為「代墊款」而非「管理費」，並確認系爭19,333元債權，於被告與日月光住宅管委會就被告代管期間之管理維護費結算完成前不存在，及被告應給付原告1,000元之7-11禮卷，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

甲、程序事項

（一）按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。所謂「反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者」，指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查被告於言詞辯論終結前，對原告提起反訴，主張依系爭買賣契約等法律關係，反訴被告（即原告）應給付反訴原告（即被告）代墊之管理維護費19,333元及利息，依前揭規定，應認此反訴標的與本訴標的之兩者間有牽連關係。

（二）次按反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第260條第2項固有明文。惟反訴制度，旨在利用本訴之訴訟程序，以符訴訟經濟之原則，若當事人於適用簡易程序之本訴中，提起原應適用小額程序之反訴，對其程序保障較為周全，基於紛爭解決一次性原則，應認仍得與本訴同行簡易訴訟程序（臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第22號研討結果可資參照）。是本件於簡易訴訟程序提起應依小額程序之反訴，既可達訴訟經濟之目的，應認本件被告提起之反訴係屬合法，應予准許。

乙、實體方面

一、反訴原告主張：反訴原告自107年12月起至109年8月代管期間，反訴被告應依比例分攤土城日月光社區共同開銷之數額，扣除其已預繳之管理費16,800元後，尚積欠如附表所示之款項共計19,333元。且按「管理費」係用於社區每月經常性之管理維護費用，在日月光住宅管委會成立後，反訴原告已於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1,113,883元如數移交管委會。但並未將反訴原告代管期間，包括反訴被告在內之欠繳社區公設分攤款項住戶之債務移交管委會。反訴被告為土城日月光社區之住戶，依公寓條例第10條第2項規定，應按期分攤繳付社區公同開銷；且依公寓條例第28條第3項規定，反訴原告於日月光住宅管委會成立前，為公寓大廈之管理負責人，有權向區分所有權人收取不足額之管理維護費用。又依系爭買賣契約第15條第1至3項、第9條第7項約定，反訴被告於締約時，已授權反訴原告辦理社區公共設施管理維護、收支分攤計算、向住戶收費等社區共同事務，而於結算管理維護費後，若有不足應由反訴被告依區分所有權比例繳納。再反訴原告已代墊系爭管理維護費用，亦得依民法第172條、第179條規定，請求反訴被告返還費用。並聲明：反訴被告應給付反訴原告19,333元，及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年

息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告尚未與日月光住宅管委會結算完成，反訴原告不能請求給付等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）依系爭買賣契約第15條第1至3項所載：「一、為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方（即反訴被告）同意自交屋日起授權委任乙方（即反訴原告）設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。二、甲方同意乙方得視需要將前項大樓服務處工作委由專業第三人承辦。三、本大樓內各住戶之固定維護保養費用，依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之」之約定（見本院卷㈠第31頁）可知，反訴被告同意自交屋日授權反訴原告辦理公共維護事項，並依照各住戶所有面積比例分攤社區維護保養費用。又依系爭買賣契約第9條第7項後段所載「…預收管理費則用於乙方代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等相關費用)；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應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，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納」之約定（見本院卷㈠第25頁）可知，管理維護費用雖有預收管理費，但若有不足，仍應由反訴被告依區分所有權比例繳納。

（二）查反訴原告就其主張已支出之相關管理維護費用，業已提出自107年12月起至109年8月每月土城日月光住宅費用

表、相關繳費憑證及工作月報表為證（見本院卷㈡第27至230頁），反訴被告並未具體指摘何項支出為不實或非必要，堪信反訴原告之主張為真實。

（三）又反訴原告主張其在日月光住宅管委會成立後，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1,113,883元如數移交管委會之事實，亦已提出土地日月光住宅財務移交清單、匯款申請書回條聯及日月光住宅管委會出具之證明（見本院卷㈡第231至237頁），反訴被告亦無爭執，堪信為真實。至反訴被告固抗辯應待日月光住宅管委會完成結算，反訴原告始得請求給付云云，惟查，依日月光住宅管委會所提出之110年10月17日土城日月光住宅管理委員會第二屆管理委員會第二次臨時會會議記議、109年10月22日土城日月光第一屆管委會第六次會議紀錄（見本院卷㈡第343、345頁、第365至377頁）可知：反訴原告已於109年8月27日提出相關財務資料，並於109年10月14日匯款1,113,883元至日月光住宅管委會之管理費帳戶，第一屆管委會於同年10月22日作成決議要求反訴原告應提供完整資料並製作表格，列出相關帳務資料，並將資料放置各棟大廳櫃台供住戶參閱，住戶若對帳務有疑問，於同年10月31日提問。而反訴原告於2日內已提供上述資料，第一屆管委會本應於110年區分所有權人會議提出決議通過，惟因疫情三級防疫指引，無法進行表決，故由第二屆管委會接續辦理，預計於111年區分所有權人會議完成決議。則反訴原告既已提出相關財務資料予日月光住宅管委會，並依日月光住宅管委會之要求補正相關資料，而日月光住宅管委會復未對該等財務資料有何具體之爭執，自不能以日月光住宅管委會遲未開會討論為由，而認反訴原告不得為請求。綜上，反訴原告主張本件符合系爭買賣契約第9條第7項所定情事，反訴被告應依區分所有權比例繳納不足額部分，即屬可採。又反訴被告應繳納之金額部分如附表所示之金額共計19,333元，為反

訴被告所不爭執，故反訴原告請求反訴被告給付19,333元及法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

四、從而，反訴原告依系爭買賣契約之法律關係，請求反訴被告給付反訴原告19,333元，及反訴起訴狀繕本送達翌日即110年2月2日（即見本院卷㈡第239頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件已認系爭買賣契約之法律關係為有理由，就其餘請求權之法律關係，即不再予審酌，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告反訴被告如預供擔保，得免為假執行。

七、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　陳怡如

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	

（續上頁）

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	